DOSSIER DE PRESSE 7 juin 2019



POSE DE LA 1^{ère} PIERRE Rue du Puits à DOUBS



Construction de 50 logements, dont 18 locatifs, et 32 logements en Accession sociale à la propriété.









PREMIERE PIERRE

VENDREDI 7 JUIN 2019 A 10H30,

Jacques Ferrand, Directeur Général de Néolia Régis Marceau, Maire de Doubs, Leurs collaborateurs, Leurs partenaires,

posent la première pierre d'une réalisation immobilière comprenant :

- 18 logements collectifs locatifs,
- 32 logements en accession sociale à la propriété.

située rue du Puits à Doubs

Cette opération s'inscrit dans une politique volontariste de mixité fonctionnelle et sociale.



18 logements locatifs



32 logements en Accession à la propriété







Contexte

Doubs, commune jouxtant Pontarlier, ne cesse de grandir et sa population dépasse désormais les 3 050 habitants. Cette ville est attrayante par sa situation, sa dynamique et l'offre proposée en matière d'emplois, d'infrastructures, de structures pour l'enfance, la jeunesse, d'équipements sportifs, et pour son cadre de vie au cœur de la nature et la proximité des commerces et services.

Ecoresponsable, Doubs a initié le développement d'un parc immobilier à même de loger les actifs et les familles non frontalières sur sa ville, limitant d'autant leurs déplacements et son corolaire en matière d'emprunte carbone. La commune a cédé le terrain à Néolia, dont le projet apportait les gages attendus en matière d'urbanisme maitrisé, d'insertion urbaine, de mixité, puisque les logements sont dédiés à concurrence des 2/3 à de l'accession sociale à la propriété, et 1/3 à du locatif social.

Convaincu que la richesse d'une société provient de sa diversité, ce lieu de vie est riche d'altérités qui composent le ferment de son identité: 3 logements seront équipés pour accueillir des locataires en situation de handicap, 5 seront dédiés aux séniors. D'autres appartements de type 3 et 4 viendront étoffer ce panel pour loger des familles avec enfants. Réunissant en un lieu unique tous les âges de la vie et un panorama représentatif des diversités de la population, cette construction apporte sa pierre aux ambitions de développement harmonieux de la commune.

Néolia investit 7 754 904 € dans ce programme, et répond fidèlement aux attentes d'Action Logement, des besoins des entreprises et des pouvoirs publics en produisant une offre à prix abordable dans une zone tendue. En effet, le Haut-Doubs se caractérise depuis de nombreuses années par une envolée des prix du foncier et du logement, du fait de sa proximité avec la frontière Suisse. De nombreux salariés qui travaillent et vivent au pays peinent à trouver un toit abordable, tout comme leur ainés manquent d'un lieu adapté leur permettant de vieillir dans des conditions de qualité. Cette offre est conforme à nos missions d'intérêt général de renforcement des efforts de construction dans les zones où il manque des logements, de fine réponse à notre objectif d'équité : agir pour tous les salariés, quelles que soient la taille et la localisation géographique de leur entreprise.

Présentation des 50 nouveaux logements



Situation

Ce programme de **18 logements locatifs sociaux** et **32 logements en accession sociale** s'inscrit dans le cadre de l'aménagement d'une parcelle de 60 ares située à l'angle de la Grande rue et de la rue du Puits, non loin du centre de la commune, face à un nouvel espace paysagé (jeux d'enfants) et à proximité de la rivière du Doubs.

Il se compose principalement de trois immeubles d'habitation :

- Un bâtiment en R+3 de 18 logements, situé au plus près de la grande rue, orienté Nord/Sud;
- Deux bâtiments (1 et 2) en R+3 de 16 logements en accession chacun, tous deux orientés Est/Ouest, légèrement en retrait de la rue du Puits, laissant la place à des espaces verts.

Deux autres bâtiments annexes accueilleront les 12 garages et un local pour les ordures ménagères.

Les accès et stationnement

L'accès des véhicules s'opère par une voie centrale réalisée depuis la rue du Puits.

L'accès des piétons aux bâtiments se fera par des chemins qui seront aménagés devant les deux côtés du bâtiment, à la fois par la Grande rue et la rue du Puits. Ces chemins emmènent les usagers depuis la rue jusqu'au parking à l'arrière où se trouvent les entrées.

L'entrée du bâtiment locatif est traversant pour faciliter l'accès des personnes en situation de handicap.

Les parkings sont situés en majorité à l'Est à l'arrière du projet sauf pour le bâtiment locatif où les parkings se trouvent côté nord.

Deux zones de 5+7 garages clos et couverts seront destinées aux locataires en plus des 4 garages, dont 1 PMR, qui se situe au rez-de-chaussée du bâtiment locatif.

Concernant les bâtiments en accession, 33 garages seront aménagés au rez-de-chaussée, dont trois

garages et deux places aériennes pour Personne à Mobilité Réduite.

Une piste cyclable est prévue en limite de terrain.

Présentation des 18 nouveaux logements en location

La majorité des logements est orientée vers le sud et les appartements sont **traversants**. Ce choix architectural, partagé avec l'équipe de Maitrise d'œuvre et la commune, permet d'offrir aux une luminosité et une qualité d'usage exceptionnelles aux logements, de profiter de différentes ambiances et vues en fonction de l'usage des pièces, et donc de bénéficier d'une excellente qualité de vie aux habitants des lieux.

Les 3 logements T3 orientés côté Nord disposent d'une agréable vue dégagée, et d'un balcon ouvert à l'Est et à l'Ouest. Les balcons des étages supérieurs abritent l'entrée du bâtiment.

La façade Sud du bâtiment est animée par des balcons filants sur les trois étages de logements, en réponse à la volumétrie courbe de l'angle Nord-Est, véritable signature des lieux.

Une toiture à 2 pentes vient en coiffer le volume.

Les façades en hauteur du bâtiment sont recouvertes de 2 couleurs d'enduit : blanc crème en premier plan et jaune pour les façades en fond de balcon, pour apporter plus de lumière.

Les balcons du bâtiment des logements collectifs seront habillés de garde-corps en bois à claire-voie. Et abriteront quelques celliers extérieurs.

Ces volumes apportent un dynamisme à la façade.

Développement durable/Energie

Ce programme certifié NF Habitat Haute Qualité Environnementale atteindra la performance RT 2012 - 10%, synonyme d'un excellent confort thermique dans les logements pour le bien-être des occupants, leur santé, l'environnement et leur facture énergétique.

La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire sera réalisée par des chaudières individuelles au gaz à condensation.

Typologies

- 7 logements T2 (47.3m² habitables en moyenne)
- 7logements T3 (64.2m² habitables en moyenne)
- 4 logements T4 (82.1m² habitables en moyenne)

Parmi ces 18 logements, **5 appartements "Label Générations**" sont destinés aux séniors. Adaptés de manière spécifique, ils permettent d'améliorer le confort, l'autonomie et la sécurité des personnes âgées. Trois appartements sont par ailleurs destinés aux **personnes à Mobilité Réduite**. L'immeuble est doté d'un ascenseur.

Loyer (prévisionnel) : 348.42€ € (Hors charges)pour un T3 en PLA-i de 60.19 m² avec un balcon de 10.35m².

4





Partenaires financiers

- Etat
- Commune
- Conseil Départemental du Doubs
- Partenaire mutualiste
- CERQUAL
- Caisse des Dépôts et Consignations
- Action Logement

Architecte: LAMBOLEY Architectes Office

Planning des travaux : Ouverture du chantier : 2^{ème} trimestre 2018 - Livraison : 1^{er} trimestre 2021

Investissement: le montant prévisionnel de la construction des logements locatifs est de 2.391.385€, dont 530.427 € de fonds propres (22,2%).

Présentation des 32 nouveaux logements en accession maîtrisée

Ce programme est composé de 2 bâtiments de 16 logements chacun en R+3, avec des accès individuels aux logements supérieurs et des jardins privatif au rez-de-chaussée.

Les garages et les espaces techniques se trouvent au niveau du rez-de-chaussée.

Tous les appartements seront orientés à l'est avec la vue vers l'espace vert et le Doubs. 4 T2 (par bâtiment) seront orientés vers l'ouest.

Un arrondi sur les côtés nord et sud assemble les deux bâtiments en miroir et créent une unité visuelle et une cohérence du site.

Les garde-corps seront en verre translucide. Les espaces extérieurs (balcons, terrasses) sont séparés les uns des autres et offrent donc une **intimité** à chaque logement.

Développement durable/Energie

La réglementation thermique atteindra la performance RT 2012.

La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire sera réalisée par une chaudière collective au gaz à condensation à comptage calorique individuel.

Typologies:

- 14 logements T2 (environ 45.2 m²)
- 14 logements T3 (environ 64.7 m²)
- 4 logements T4 (environ 88.9 m²)





Exemple d' un T4

Prix de vente moyen

Le prix au m² moyen est de 2 850€/m² habitables TTC, et varie en fonction des typologies.

Architecte: LAMBOLEY Architectes Office

Planning des travaux : Ouverture du chantier : 2^{ème} trimestre 2018 - Livraison : 1^{er} et 3^{ème} trimestre 2021.

Contact

Contacts presse Néolia:

Dan Steinfeld, Directeur territorial Développement Sud Franche-Comté - <u>dsteinfeld@neolia.fr</u> – Tél. 03 81 41 27 21

Service communication – communication@neolia.fr – tél 03 81 99 16 17





NEOLIA

Filiale immobilière du groupe Action Logement Immobilier avec 28.314 logements au 1^{er} Janvier 2019.

Néolia accompagne, facilite et favorise les projets d'habitat de ses clients (étudiants, familles, séniors) à chaque étape de leur vie.

Nos équipes développent une gamme complète de produits neufs : en location, en construction de maisons individuelles et vente de terrains, en accession à la propriété d'appartements ou de maisons de ville, mais aussi de logements dans l'ancien : appartements ou pavillons.

Nous mettons en œuvre dans les quartiers des actions de réhabilitation et de valorisation du patrimoine.

Nous adaptons nos logements pour répondre aux attentes des séniors, des personnes handicapées et en fragilité sociale afin de favoriser une meilleure autonomie.

Nous trouvons des solutions liées au logement pour aider des familles en difficulté.

Néolia tient à garantir un parcours serein et sécurisé pour ses clients.

Néolia est labellisée Quali'Hlm depuis 2018.

Néolia, Groupe Action Logement.

Suite à la réforme en profondeur du 1% Logement débutée en 2015, le groupe Action Logement s'est constitué pour former un groupe national, inscrit dans l'économie sociale et solidaire.

Néolia, filiale du groupe Action Logement Immobilier compte ainsi augmenter sa production de logements sociaux, adaptée aux besoins des territoires.

Néolia, Entreprise Citoyenne et Responsable, déploie de nombreuses actions visant à rendre positifs les impacts de ses activités dans les domaines environnementaux, sociaux et économiques :

- . Réalisation de logements économes en énergie, éco-réhabilitation des logements existants...
- . Habitat Solidaire : une direction dédiée pour l'aide des familles en difficultés et l'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou aux personnes handicapées.
- . Actions pédagogiques sur les Eco'gestes pour la baisse des charges locatives de nos clients, avec la Néo'box et son éco-médiatrice qui vont à la rencontre des habitants.
- . Politique handicap pour favoriser l'emploi de personnes handicapées.
- . Participation ou mise en place d'actions citoyennes : jardins partagés, dons de matériel informatique, écorecyclage de nos papiers de bureaux, récoltes solidaires (dons des fruits sur des terrains appartenant à Néolia), collecte de l'entraide (dons en interne de mobilier ou d'électro-ménagers pour les familles démunies), collecte des bouchons de l'amour...

NEOLIA EN FRANCHE- COMTE

Activité locative : 21 214 logements en Franche-Comté

Activité développement : 687 logements locatifs sociaux financés et 357 logements livrés en 2018.

Activité Habitat Solidaire :

En 2018 : 280 logements ont été adaptés au profit des personnes âgées et/ou handicapées en Franche-Comté.

NEOLIA ET LES PROJETS EN FRANCHE- COMTE

Nous prévoyons de livrer en Franche-Comté en 2019 : 49 logements en accession (Sud Doubs Jura) 232 logements locatifs (dont 120 Sud Doubs Jura) Au total 281 logements au total

