

DOSSIER DE PRESSE

INAUGURATION

Une résidence sociale intergénérationnelle
de 60 logements collectifs locatifs,
dont 24 dédiés à un public sénior, le concept Villagénération de
Néolia.

FAVORISER LE LIEN SOCIAL ET ACCUEILLIR LES SENIORS

À ILLZACH (68)
58 rue des teinturiers

L'ÉVÉNEMENT

LUNDI 12 SEPTEMBRE 2022 – 11 H

Jacques Ferrand, Directeur général de Néolia

Arnaud Ferrière, Directeur général de Nexity Immobilier Résidentiel Est

Jean-Luc Schildknecht, Maire d'Illzach

Bernard Barthe, Président d'APA'LIB

Leurs collaborateurs,

Leurs partenaires,

Inaugurent une **résidence locative de 60 appartements à Illzach**, 58 rue des teinturiers, un nouveau lieu de vie intergénérationnel pour les familles et les seniors.



Villagénération
Chez moi & bien entouré **MON APPART'**

Contexte et enjeux

Plus de 20 % des locataires Néolia ont aujourd'hui plus de 65 ans.

Un fidèle reflet de la population française et de la courbe ascendante du vieillissement qui pose la question du maintien à domicile, enjeu sociétal essentiel.

Cet enjeu est au cœur de l'organisation Néolia, au point qu'une équipe spécifique est dédiée aux questions de l'habitat inclusif en général, et du bien vivre à domicile des seniors en particulier.

Depuis une dizaine d'année, la direction de l'habitat solidaire Néolia mobilise une équipe pluridisciplinaire au service de nos locataires les plus fragiles.

Concernant les seniors, il s'agit d'identifier et résoudre les problématiques d'isolement, de santé fragile, les besoins d'adaptation de logements ...de favoriser le bien vieillir à domicile en proposant des logements qui favorisent le confort, l'autonomie et la sécurité.

En 2018, Néolia fait **l'acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier à l'entreprise Nexity, soit 60 logements locatifs sociaux** dont 36 logements familiaux et 24 autres destinés à un public sénior, afin de relever les enjeux et défis liés au vieillissement de la population, mais aussi favoriser la mixité sociale et le bien vivre ensemble.

Situés sur une ancienne friche industrielle de l'usine textile Sipp, les trois hectares de terres sont actuellement reconvertis en un nouveau lotissement du nom de « terre de coton » en hommage à son passé industriel.

À terme 120 familles seront installées au cœur de ce nouveau quartier.

1 construction, 3 enjeux prioritaires

- **Réussir la transition démographique** en apportant des solutions au vieillissement de la population. À l'horizon 2040 les 75 ans et plus représenteront 15 % de la population contre 9 % aujourd'hui.
- **Offrir plus de logements adaptés aux seniors** accessibles financièrement, mais non médicalisés.
- Favoriser le maintien à domicile des seniors grâce à des appartements adaptés et faciliter leur quotidien.

Cette résidence, une solution pour tous

Elle propose **des appartements du T2 au T4**, non meublés mais personnalisables, disposant tous d'une terrasse privative ou d'un balcon. Les 24 logements du Villagénération sont accessibles et adaptés au vieillissement. Des espaces communs conviviaux avec une salle commune équipée d'une cuisine destinée plus particulièrement aux locataires du Villagénération mais qui se veut ouverte à tous dans le cadre d'activités multigénérationnelles, un boulodrome, des jardins partagés, ont été prévus pour favoriser le lien multigénérationnel.

La résidence est ouverte sur son quartier et sur la commune (commerces, médecins et professions paramédicales, associations sportives et culturelles...).

Elle propose des **services optionnels pour faciliter la vie** : aide-ménagère, portage des repas, garde d'enfant, un local pour les services à la personne.

Au cœur du programme, une animatrice est présente la semaine pour animer et accompagner les projets des résidents. Également des partenaires locaux pour co-construire un projet social enrichi en lien avec les résidents.

■ Une solution gagnant-gagnant pour les locataires et la collectivité

Le maintien à domicile et l'autonomie des aînés est favorisé, de jeunes ménages et des familles monoparentales sont logés avec un loyer abordable, les conditions du vivre-ensemble et la transmission entre les générations sont réunies pour créer échanges et solidarités, des liens avec les prestataires locaux sont créés et participent au dynamisme de la ville.

■ Une résidence multigénérationnelle à plusieurs titres

Elle propose des appartements familiaux et d'autres ciblés pour les seniors avec des adaptations techniques pour le maintien à domicile des locataires de plus de 65 ans. Ces logements forment un concept créé par Néolia et nommé « Villagénération ». Cette réalisation immobilière, offre une réelle opportunité de se rencontrer et d'échanger au sein d'une salle commune de 100 m², véritable lieu de vie central, créateur de lien social.



Le maire d'Illzach, Jean-Luc Schildknecht, y voit « *un lieu où les gens vivent les uns avec les autres et pas à côté des autres.* »

« Villagénération » by Néolia, ses particularités

Il s'agit d'un **concept d'habitat** pour des seniors autonomes de plus de 65 ans offrant **sécurité et convivialité**. Un Villagénération est constitué d'une **vingtaine d'appartements neufs adaptés**, organisés autour d'une **salle commune** propice à des moments de **convivialité et des animations** : un véritable lieu de développement du projet de vie sociale et partagée.

Répondant à la même vocation sociale que l'ensemble de notre parc immobilier, les Villagénération offrent des logements à loyers modérés, pour être **financièrement accessibles** au plus grand nombre.

Outre l'aspect immobilier, la particularité du concept repose sur **sa proximité avec les services et commerces** de l'endroit où il se situe et la **présence d'une animatrice du réseau APA avec qui Néolia a signé une convention de partenariat**. Sur place, elle est la référente pour les aspects de la vie quotidienne (services, soutien, animations ...). Elle écoute, veille et accompagne nos locataires au quotidien, assure l'animation en concertation avec leurs désirs et centre d'intérêts, au bénéfice d'une salle commune. Elle rassemble, fédère les habitants et lutte ainsi contre l'isolement des seniors.

En aparté

Ce concept, imaginé et mis en œuvre par Néolia, s'est fait connaître sous la forme d'un ensemble de pavillons de plain-pied autour d'une maison commune. C'est le cas à Audincourt (25) et Noidans-lès-Vesoul (70), communes rurales où le terrain disponible le permettait. Fort de son succès auprès des collectivités, le concept connaît un **fort développement** sur nos territoires en Franche-Comté et Alsace. Une vingtaine sont actuellement en phase de lancement et en chantier.

Un **produit à la carte** qui s'adapte désormais à des secteurs plus denses et urbains où il prend une forme verticale, dans un bâtiment collectif. C'est le cas ici à Illzach.

Si le concept reste le même et tient la promesse qu'il annonce à ses locataires : « Chez moi & bien entouré », Villagénération se décline donc désormais sous deux formes, selon les territoires et besoins des collectivités :

Villagénération Ma maison et Villagénération Mon appart'



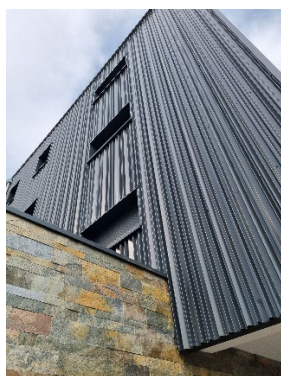
Pour mieux comprendre le concept de Villagénération : <https://youtu.be/WtsESsbLB4w>

Descriptif de l'opération immobilière

Localisation

Illzach, commune située à 4 kms au Nord Est de Mulhouse, est traversée par 4 cours d'eau et présente les avantages de la ville. Cette nouvelle résidence se situe au nord du centre-ville d'Illzach et prend vie au cœur du nouveau lotissement « Terres de coton ».

Conception de la résidence



Cette résidence est construite dans un style architectural d'une grande contemporanéité par le mariage du bois et du béton, le toit terrasse, les balcons et leur garde-corps en structure métallique thermolaquée.

Coté appartements seniors, ce sont 13 T2 de 44 m² et 11 T3 de 60 m².

Coté appartements familiaux, ce sont 1 T2, 24 T3 11 T4 de 78 m².

Une construction bas carbone « verte » et vertueuse, conçue en ossature bois

Ce type de construction en bois présente des avantages :

- ◆ **sur le plan technique** avec une grande résistance mécanique pour un matériau restant léger, sans nécessité d'entretien, un mode de construction éprouvé qui représente 20% du marché en Europe du Nord
- ◆ **sur le plan du confort** en raison des performances d'isolation 7 fois supérieures à celles du béton, des propriétés hygroscopiques qui régulent l'humidité de l'air intérieur pour un bienfait santé.
- ◆ **sur le plan esthétique** avec une grande liberté de choix de parements extérieurs : bardages, panneaux composites, enduit...
- ◆ **sur le plan environnemental** car 100% des bois utilisés sont issus de forêts durablement gérées, bois de construction labellisés **FSC** ou **PEFC**.

De conception R+3, avec deux ailes et deux ascenseurs desservant les étages, les circulations communes sont intérieures.

En extérieur, 65 stationnements aériens sont à disposition, dont quatre réservés aux personnes à mobilité réduite (PMR). Un accès piétonnier permet d'entrer dans un hall d'accueil desservant la salle commune, lieu de vie et animé pour les résidents, et un bureau destiné à l'hôtesse présente en semaine. Des espaces verts viennent agrémenter ce nouveau lieu de vie et propose des jardinières communes à disposition des futurs jardiniers volontaires.

Tous les logements possèdent un extérieur : une terrasse ou un balcon

Economies d'énergie et de charges

Afin de limiter les charges pour le locataire, le bâtiment est alimenté par une pompe à chaleur collective, qui permet la production d'eau chaude sanitaire. Le chauffage est réalisé par panneaux électriques.

La construction respecte la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du permis de construire (RT 2012) et sera labellisé NF Habitat HQE.

DPE B dont GES A

Quelques chiffres

Tarifs des redevances

Les redevances des appartements s'élèvent à :

T2 à partir de 257 € + charges pour 41 m²

T3 à partir de 370 € + charges pour 58 m²

T4 à partir de 477 € + charges pour 77 m²

+ un cout de 90 € par mois pour l'hôtesse et les animations pour les 24 appartements seniors.

Tous les appartements sont conventionnés APL.

Coût du programme

Coût global : 8 146 256 €

Début du chantier : 29 janvier 2020

Mise en location : septembre 2022

Plan financement

Subventions :

Etat : 183 080 €

M2A EPCI : 57 500 €

AGRRI Agirc-Arrco : 72 000 €

Prêts : 4 752 803 €

Fonds propres Néolia : 3 080 873 €

Partenaires

Architecte : ARPEN

Maitrise d'ouvrage : Nexity IR Programmes Est (Strasbourg)

Contacts

Agence de Développement Néolia Alsace : Tél 03 90 20 69 26

Service communication Néolia – Tél. 03 81 99 16 17 - communication@neolia.fr

Service communication Nexity – Tel 03.88.15.45.06 – abouvier@nexity.fr

À PROPOS DE NÉOLIA

CHIFFRES CLES NEOLIA 2021

- 500 collaborateurs répartis sur 29 lieux d'accueil et plus de 150 métiers
- + 27 000 logements locatifs dans lesquels vivent plus de 64 000 personnes
- 80% de clients locataires satisfaits
- 1.17% de vacance commerciale
- 789 familles locataires ont bénéficié d'opérations de rénovations sur leurs immeubles et logements en 2021
- 194 logements démolis
- 280 ventes de logements de notre patrimoine en faveur de l'accession sociale à la propriété
- 287 nouveaux logements adaptés au vieillissement et au handicap en 2021, portant à plus de 3 000 logements au total, soit 12% de notre parc locatif
- 99% de nos clients locataires bénéficiant d'adaptations sont satisfaits de leur nouveau cadre de vie
- 174 M€ de CA

- 212 M€/an de dépenses au profit de l'économie locale et de l'attractivité de notre patrimoine
- Priorité à l'économie locale : 80% de nos entreprises fournisseurs sont basées à moins de 50 km de nos chantiers.

Néolia en Alsace

- 77 collaborateurs,
- 6 300 logements locatifs
- 7 lieux d'accueil.

Production Néolia en 2021

- 228 logements locatifs neufs livrés
- 137 logements locatifs en cours de réalisation
- 137 logements livrés dans le cadre de réhabilitation
- 226 logements en cours de chantiers de réhabilitation

À propos de Nexity

NEXITY est aujourd'hui le leader sur le marché français de la promotion immobilière.

Il se positionne également en tant qu'acteur intégré des services immobiliers, afin de répondre aux besoins complémentaires de ses clients et les accompagner dans les étapes de leur parcours immobilier.

La stratégie de plateforme de services immobiliers de Nexity, modèle unique dont le déploiement s'est accéléré ces 2 dernières années, nous permet de répondre de façon globale à tous les besoins immobiliers de nos clients, à chaque étape de leur parcours de vie, en créant des offres packagées et en s'appuyant sur la puissance de la marque et de son patrimoine de données.

Une ville d'avance

Numéro un de la promotion de logements en France, NEXITY propose le plus large choix de sites et de types de logement, ainsi qu'une offre complète de services immobiliers (gestion, syndic, vente, patrimoine).

- 4,6 milliards d'euros de chiffre d'affaires en 2021
- 21000 logements réservés

Notre objectif

Répondre en priorité à l'évolution des besoins et modes de vie d'une région.

Nos valeurs : l'innovation, tant par l'originalité architecturale de nos projets que par leur intégration environnementale et la qualité, à travers l'utilisation de matériaux et d'équipements performants, et d'un savoir-faire de professionnels.

Nexity Immobilier Résidentiel EST

- ◆ 50 collaborateurs
- ◆ 65 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2021
- ◆ 500 logements réservés/an
- ◆ Une dizaine de programmes en cours de commercialisation

Nexity conclut : « Cette acquisition visait l'adaptation du concept Villagénération de Neolia et le concept Complicity de Nexity. Cette création sui generis va encore plus loin que l'intégration des seniors en capitalisant sur l'Intergénérationnel au sens large et au partage du bien vivre, mieux vivre ensemble.

Dès le début, ce projet a suscité beaucoup d'intérêt de la part de la commune. C'est de concert que le projet de lien social et solidaire a pu prendre forme.

La collectivité a été moteur dans les échanges et l'innovation autour de multiples réunions avec le monde associatif. Le terreau fertile des associations de la commune a permis une porosité très intéressante et riche pour la future résidence. La future utilisation de la grande pièce commune par exemple montre l'envie de mixer les usages et les bénéficiaires pour que cette nouvelle résidence soit ouverte sur la ville, en synergie avec elle.

Finalement se sont deux concepts qui se superposent, allier le confort des seniors (à prix maîtrisé) et donner du sens dans nos résidences avec du liant intergénérationnel, des projets solidaires, de l'attention, de l'éducation et des activités partagés.

Une solution d'avenir : Gagnant gagnant. Améliorer le confort de vie de chacun via les seniors c'est Mieux vivre ensemble ».