



# HABITAT DAUPHINOIS

Vous présente trois réalisations de  
« résidences seniors » ou logements pour  
personnes âgées non dépendantes :

*La résidence du Cèdre à Saint Uze (26)*

*La cité des générations à MEYSSE (07)*

*Les Vergers du Soleil à BOUGE CHAMBALUD (38)*

**« Résidence du Cèdre »  
à SAINT UZE (Drôme)**

**16 villas et 5 appartements  
livrés en 2007**

# LA PROBLÉMATIQUE

## Concevoir un nouveau type d'habitat

Socialement  
pertinent

Economiquement  
viable

Adapté  
aux séniors

- Au cœur de la **Drôme**, dans un village rural de **1700 habitants**, à vocation **agricole**
- Destiné aux personnes du **3eme âge**, aux **revenus modestes**
- Assurant la pérennité des activités de **commerces** et **services** dans le village
- Maintenant **l'autonomie** des personnes tout en encourageant le **lien social**

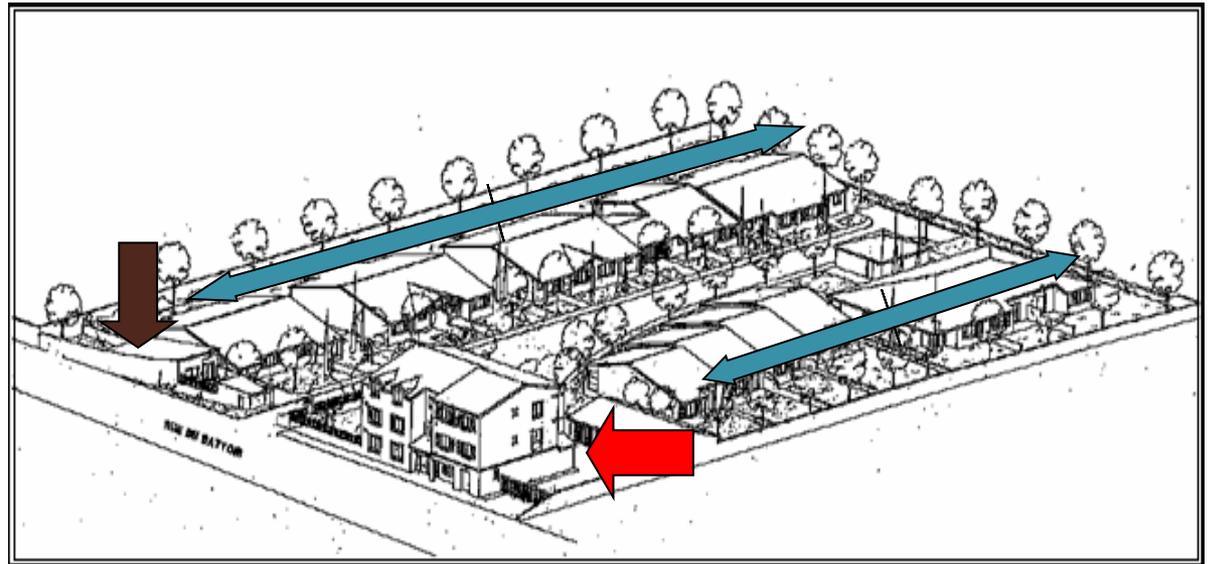
# LES OUTILS

## Composer avec:

- Un foncier **au cœur du village**, (5000m<sup>2</sup> pour 16 villas et 5 appartements)
- Un soutien financier du **Conseil Général** dans le cadre des opération « cœur de village » (2500€/logt)
- Les prêts bonifiés des **collecteurs 1%** (12 500€/logt)
- Un **investissement de la commune** pour réaliser un lieu de rencontre
- Une politique de groupe, locale et nationale engagée dans le **développement durable**

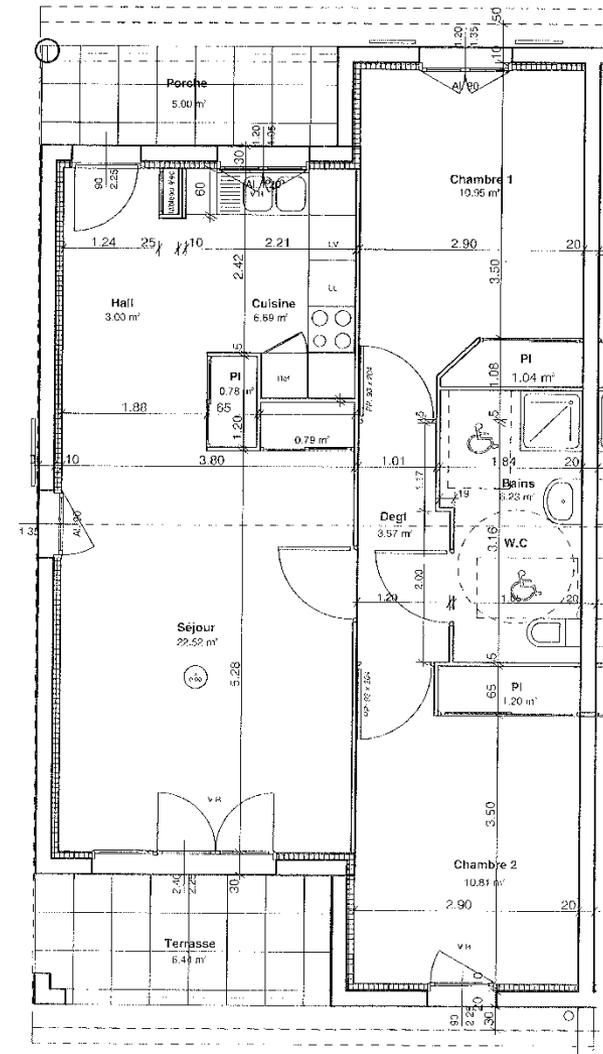
# LE PROJET

- Une enceinte sécurisée (vidéophonie)
- 21 logements de type T3 (68 à 74 m<sup>2</sup>)
  - 16 villas avec jardins, adaptées aux personnes âgées (domotique, salle de bain, accessibilité)
  - 5 appartements avec garage, assurant la continuité du front de rue
- Une salle commune de 35 m<sup>2</sup> dont la gestion est confiée aux locataires par la ville .



# LES LOGEMENTS

- De type T3 (68 à 74 m<sup>2</sup>)
- Equipements spécifiques:
  - Sécurisation (vidéophonie)
  - Motorisation des volets
  - Salle de bain adaptée (bacs ultra plats, barres d'appui, agencements)
- Orientés nord/sud, traversant et denses (trame de 7m)
- Plancher chauffant
- Jardins privés de faible superficie (90 à 120 m<sup>2</sup>)



# LE BILAN SOCIAL

## Qui occupe ces villas?

- Des personnes âgées (âge moyen = **78 ans**, 50% d'octogénaires), majoritairement en bonne santé.
- Des femmes (68%) et des hommes (12%) **seuls, veufs ou divorcés**.
- Des personnes à **faibles ressources**
  - 63% < 1000 € / mois
  - 25% < 800 € / mois

## Dans quelles conditions?

- Un résiduel de loyer (Loyer+charge-APL) **faible**: entre 200 et 400 €.
- Un **taux d'effort** parfois **élevé**: entre 18% et 37%
- Avec du **lien social**, grâce à l'utilisation par les locataires de la salle communale (repas, activités diverses...)
- A proximité des **services** (la collectivité est très attentive au bien être des locataires)

# LE BILAN ECONOMIQUE

Foncier viabilisé:	172 000€
Travaux	1 137 000€
Equipements spécifiques	90 000€
Honoraires, frais, divers	240 000€
Salle commune:	38 000€
<b>TOTAL</b>	<b>1 677 000€ TTC (5.5%)</b>

**soit 79k€ TTC  
pour une villa  
T3 de 70m<sup>2</sup>**

# LE BILAN ECONOMIQUE

Prêts CDC	1 160 k€
Autres prêts (collecteurs 1%)	260 k€
Subvention État	139 k€
Subvention CG26	53 k€
Vente salle commune	38 k€
Autofinancement	27 k€
<b>TOTAL</b>	<b>1 677 000€</b>

**Apport: 1300€/logt**

# CONCLUSION

Socialement  
pertinent

Economiquement  
viable

Adapté aux séniors

Avec un investissement de **1300 € / logements**

On peut construire une **villa de 68m<sup>2</sup>**

**Équipée et adaptée** pour les personnes du 3eme âge

Moyennant un coût total de **79 k€ TTC**

Pour loger une **personne seule de 78 ans** avec un revenu de  
**1000€/mois**

En lui proposant un **loyer de 370€ / mois**

avec un **résiduel de 200 €/mois**

Soit un **taux d'effort de 20 %**

# La cité des générations à MEYSSE:

- 24 Logements : (2T2 de 55m<sup>2</sup> habitable et 22 T3 de 63m<sup>2</sup> habitables) et 8 garages
- Une salle communale de 114m<sup>2</sup>
- Un centre de relais assistance maternelle de 50m<sup>2</sup>



- Livraison réalisée en 2011

# Une résidence sécurisée...et des logements accessibles en RDC



Des lieux de rencontres et d'échanges aménagés afin de garantir un lien social entre les résidents et un lien intergénérationnel avec la proximité du relais assistance maternelle



# Les logements...

- T3 de 64 m<sup>2</sup>, ou T2 de 55m<sup>2</sup> avec jardin privatif, terrasse et porche d'entrée abritée
- Résidence sécurisée avec portail automatique, interphone,...
- Chauffage électrique avec ventilation double flux et ballon ECS solaire



# Le Bilan



## Loyer :

T3 PLUS de 64m<sup>2</sup> à 369€/mois hors charges,

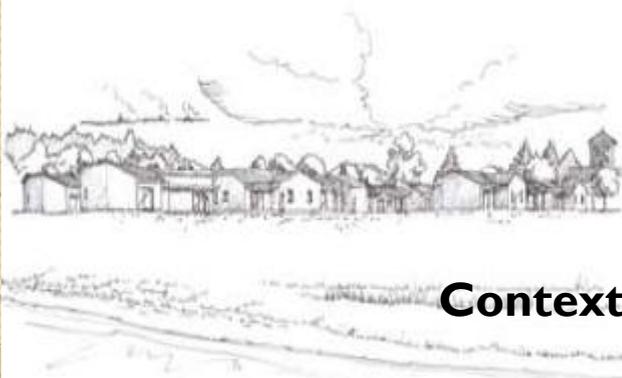
T2 PLUS de 55m<sup>2</sup> à 325 €/mois hors charges,

Des logements qui répondent aux exigences des séniors : tous les logements sont occupés et des listes d'attente se sont créées,...

Une opération équilibré financièrement et de qualité réalisé grâce aussi à **l'apport du foncier par la mairie** et aux **subventions de l'Etat, de la Région Rhône-Alpes et du conseil général,..**

Un coût de construction maîtrisé et des charges réduite en choisissant l'habitat individuel .

# Les Vergers du Soleil à BOUGE CHAMBALUD (38)



## Contexte géographique et démographique :

- **Le village de Bougé Chambalud, situé dans le Nord Isère à quelques kilomètres de l'axe rhodanien, (5 minutes de CHANAS) compte quelques 1200 habitants, en croissance stable depuis plusieurs années.**
- Le village est dynamique, doté de commerces, et verra prochainement inaugurée une toute nouvelle salle des associations, réalisée à proximité immédiate de notre opération.
- A l'instar de nombreuses communes rurales, une part importante de cette population est issue du monde agricole, et nombreuses sont les personnes ayant atteint l'âge de la retraite.
- Cette retraite est donc généralement accompagnée de deux difficultés : un état de forme physique amoindri, et un pouvoir d'achat qui l'est tout autant.
- La demande en logements de petite taille, tout en étant confortables, économes en charges et proches de leur village, est donc très forte.
- En effet, aucune résidence de ce type n'existe dans le secteur couvert par la communauté de commune, exception faite des maisons de retraite, qui ne correspondent ni aux attentes, ni au budget de la population ciblée.

# L'opération

## « Les Vergers du soleil »

Le projet dans son ensemble prévoit la réalisation de 50 logements, un restaurant, et un pôle médical.

Sur proposition de l'Habitat Dauphinois, un fonctionnement en deux tranches a été adopté par les élus, afin de compléter l'opération d'ici quelques années, avec une offre nouvelle encore plus pertinente et proche des besoins illustrés par la location des 26 premiers logements livrés.

Le type d'habitat choisi est celui de maisons individuelles groupées. Les raisons de ce choix sont multiples :

- Maintien d'un sentiment d'autonomie, moins présent dans les immeubles
- Mise à disposition de petits jardins privés, très appréciés par des personnes issues de territoires ruraux
- Réduction des charges locatives

# Programme, habitat, typologie

La totalité des logements est de type T2, qui constitue d'après notre expérience la typologie la plus adaptée et la plus recherchée.

Deux variantes de T2 ont toutefois été imaginées :

L'une, proposant environ 45m<sup>2</sup> de surface habitable, est particulièrement adaptée aux personnes seules.

L'autre, offrant 50m<sup>2</sup>, permet d'accueillir un couple avec un peu plus de confort.

Dans les deux cas, ce choix est celui d'une typologie offrant le meilleur compromis entre confort de vie et faible niveau de loyer.

Les logements répondent bien sûr aux normes d'accessibilité, et vont même au delà puisque les salles de bain sont totalement aménagées.

En outre, la domotique s'invite dans la conception des logements. (Motorisation des volets, vidéophonie et sécurisation de l'enceinte, etc...).

# Les logements..La démarche HQE

Les cibles du référentiel QEB Régional ont quasiment toutes été atteintes, à l'exception du volet relatif au Coefficient Energie Primaire, qui déroge aux objectifs QEB du fait que nous avons privilégié un plancher chauffant rafraichissant, très pénalisant en terme de bilan énergétique.

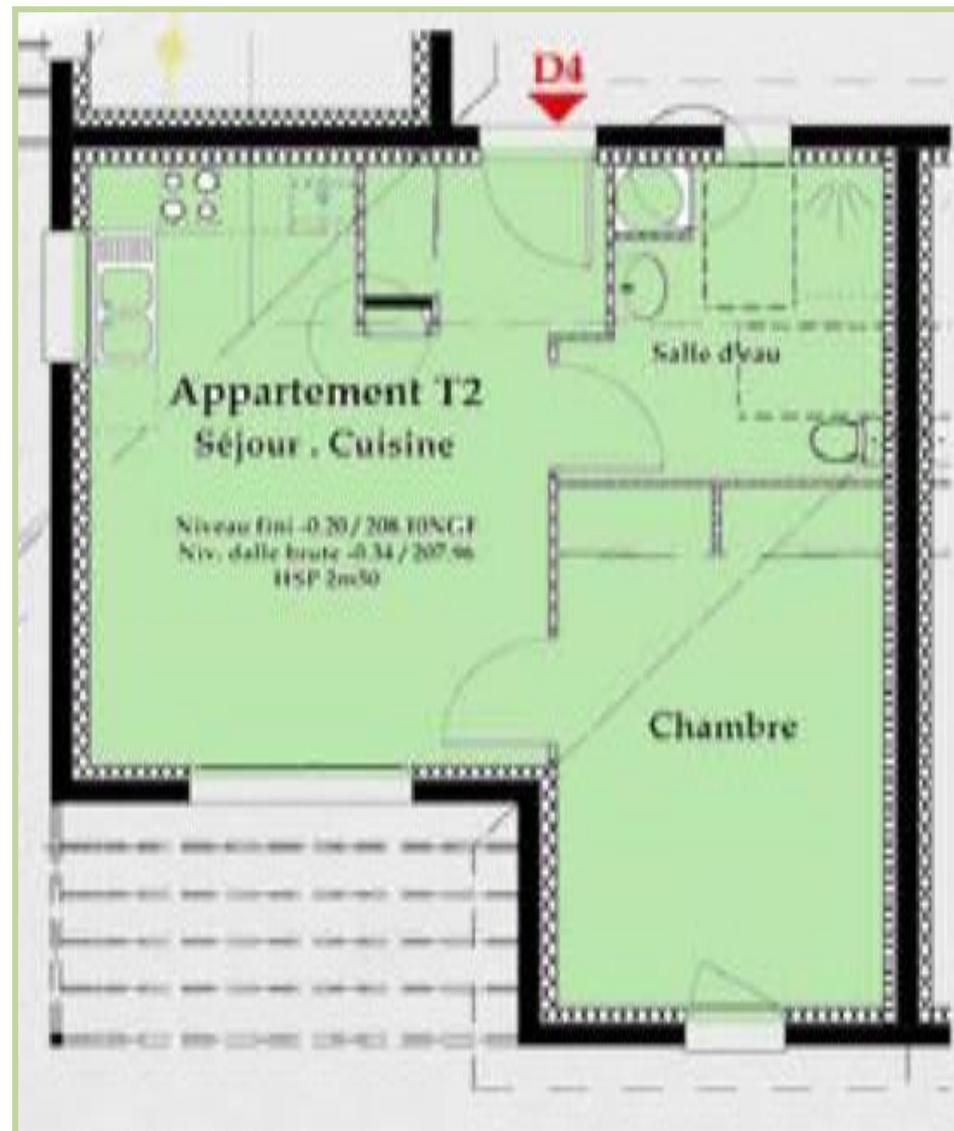
Parmi ces cibles, on retiendra tout particulièrement les dispositions suivantes :

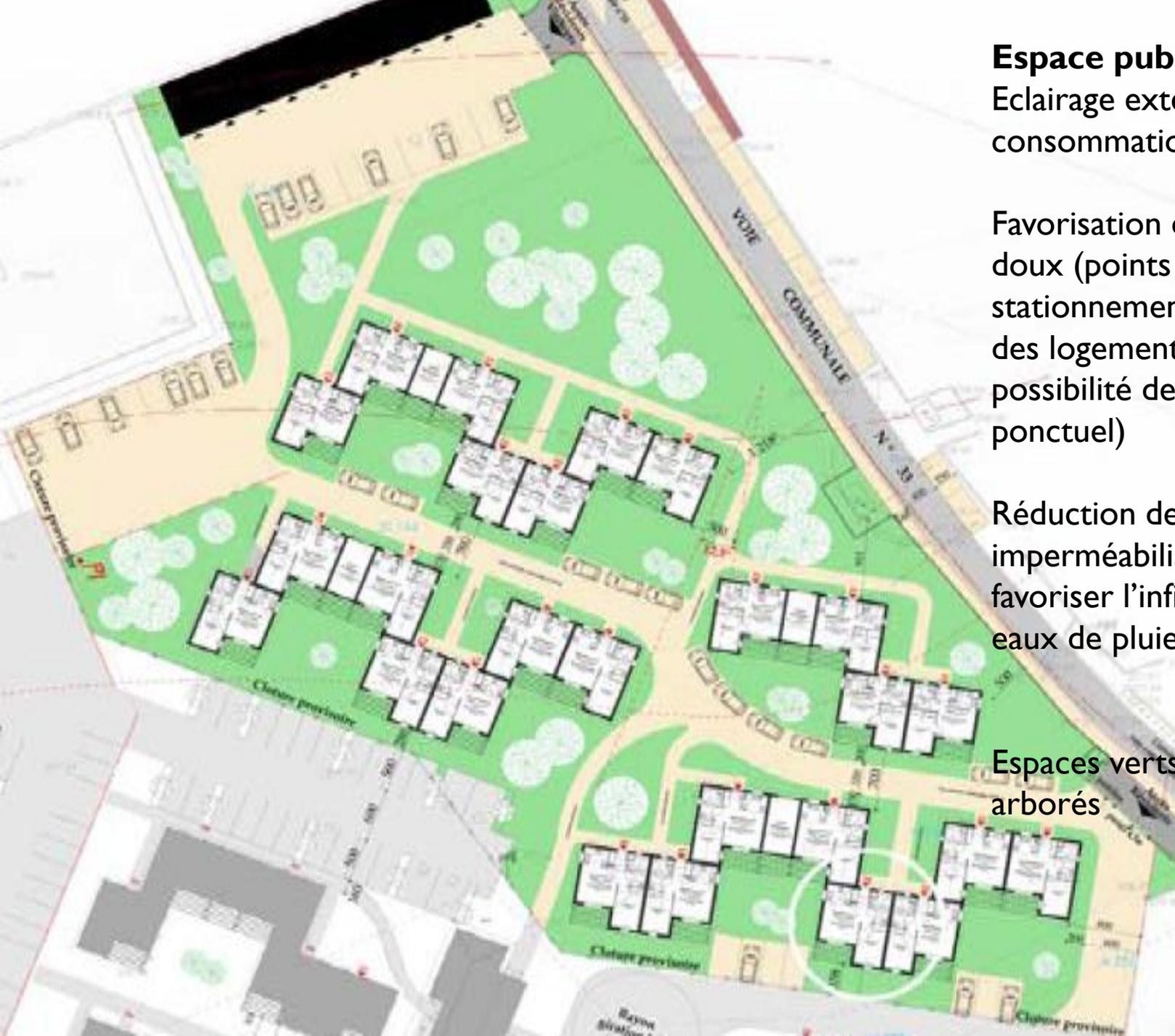
## Logements :

Optimisation de l'exposition, des surfaces de baies

Logement traversant, confort d'été (pergolas)

Choix de matériaux non-nocifs pour la santé et l'environnement





## Espace public :

Eclairage extérieur basse consommation (LED).

Favorisation des modes doux (points cycles, stationnements à l'écart des logements avec possibilité de transit ponctuel)

Réduction des surfaces imperméabilisées pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie

Espaces verts nombreux et arborés

# Coût d'opération

Le **bail à construire**, ainsi que la **participation de la commune aux viabilités**, réduisent considérablement la charge foncière de cette opération qui s'élève à 370 000 € (270 000 €uros de travaux de VRD, et 100 000 €uros de frais, services concessionnaires, prestations intellectuelles).

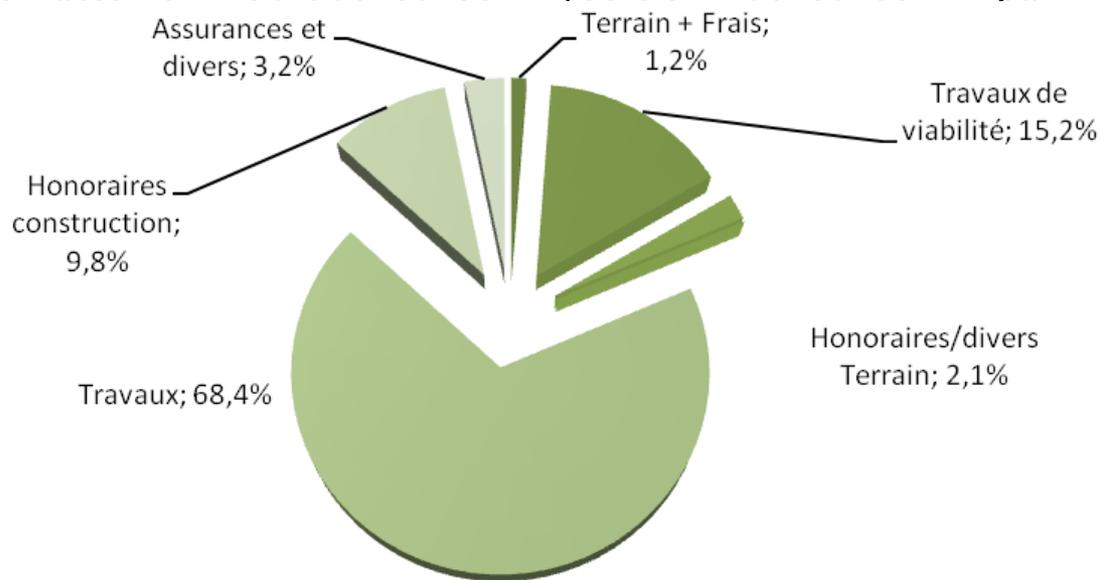
La charge foncière par logement est donc de 14 200€.

Le coût des travaux a été amoindri par une conjoncture délicate pour les entreprises, ce qui a rendu envisageable **l'obtention du label THPE EnR 2005**, et ce pour un montant de travaux de 1 380 000 €uros soit 1 000 €uros HT/m<sup>2</sup>U, un prix remarquablement bas pour cette performance énergétique.

Une fois intégrés les diverses prestations intellectuelles, assurances et autres frais divers, le prix de revient total de l'opération atteint 2 150 000 €uros HT, soit 82 700 €uros HT par logement.

## Prix de revient

1 570 € HT/m<sup>2</sup> utile



# Plan de financement

Outre les habituels prêts de la CDC, l'opération compte plusieurs co-financeurs :

L'Etat, au titre du PCS (59000€)

La Région Rhône Alpes, au titre de l'AMO HQE et du label QEB (450 000 €)

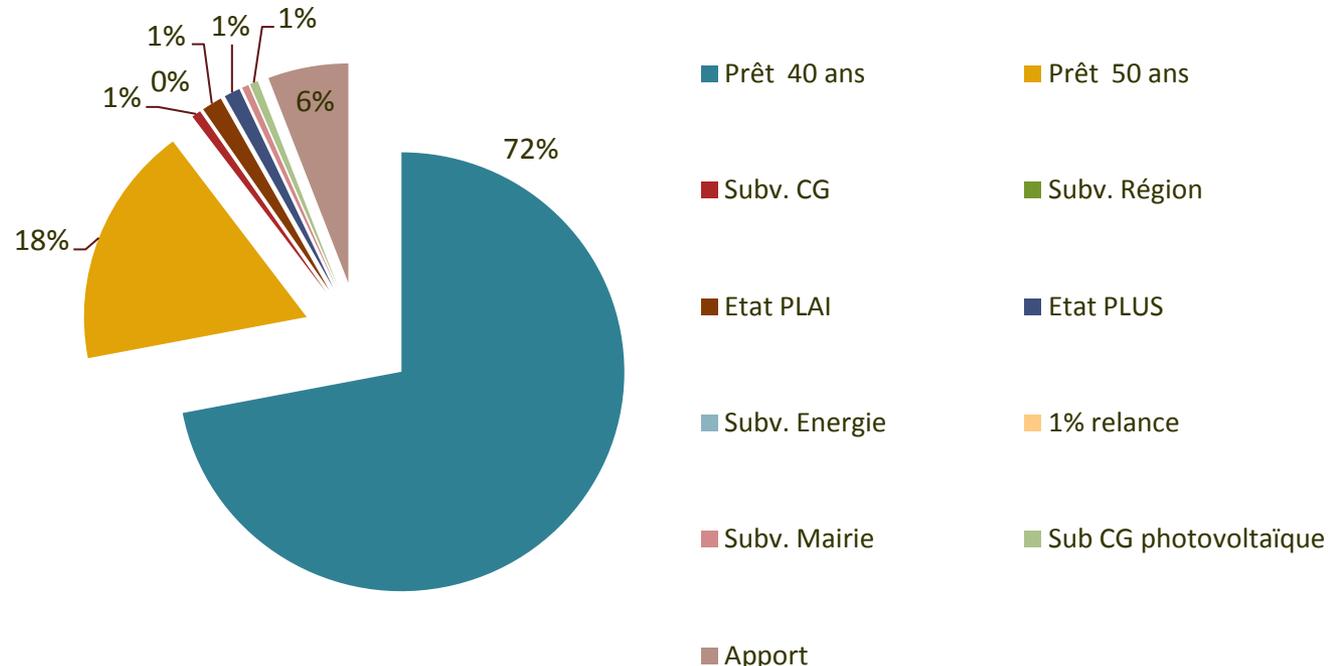
Le Conseil Général de l'Isère, au titre du PCS (68 000€)

Le Conseil Général de l'Isère, au titre du développement du photovoltaïque (11 000€)

La commune, pour certains aménagements (11 000€)

L'Habitat Dauphinois abonde quant à lui, en fond propres, à hauteur de 173 000€.

## Financements



# Loyers proposés, charges locatives

Le choix de petits logements, en individuel, permet de proposer des logements à des niveaux de loyer très abordables :

- T2 de 45m<sup>2</sup> en PLAI : 267 € hors charges
- T2 de 45m<sup>2</sup> en PLUS : 307 € hors charges
- T2 de 50 m<sup>2</sup> en PLUS : 340 € hors charges
- T2 de 50m<sup>2</sup> en PLS : 442 € hors charges.

Les charges locatives devraient être minimales, et comporter essentiellement les contrats d'entretien des pompes à chaleurs, ainsi qu'une légère consommation électrique pour les parties communes.

# Et la suite...

Les 26 logements de BOUGE CHAMBALUD composant la 1<sup>ère</sup> Tranche ont été livrés en juillet 2011 et sont tous occupés par des séniors de 60 à 85 ans.

Nous avons lancés fin 2012 la 2<sup>ème</sup> tranche composé de 13 T3 et d'une salle commune qui sera géré par la mairie.

La maison médicale devrait pouvoir compléter le projet en 2014...



# CONCLUSION

Au vu des augmentations constatées du coût de production des logements sociaux (53% pour la période 2005-2011 (source revue éclairage de la CDC)), La villa individuelle locative groupée est une bonne réponse aux besoins de logements de nos aînés car elle est :

- **Socialement pertinente** : le lien social n'est pas rompue par une cage d'ascenseur, ...
- **Economiquement viable** : Coût de construction et charges locatives,...

## MERCI DE VOTRE ATTENTION



20 rue Balzac  
26000 VALENCE  
Téléphone : 04.75.44.92.20  
Fax : 04.75.44.92.21

Courriel : [contact@habitat-dauphinois.com](mailto:contact@habitat-dauphinois.com)

