



famille &
provence
SOLUTIONS D'HABITAT

© Société à Mission

Conception - Réalisation : FAMILLE & PROVENCE - Dossier Presse - Juillet 2024 - © François MOURA

LES SABRANS

29 LOGEMENTS SOCIAUX LE PUY SAINTE REPARADE [I3]
(5 PLAI - 9 PLUS - 15 LLI)



famille &
provence
SOLUTIONS D'HABITAT



VILLE DU PUY
SAINTE-RÉPARADE



GROUPE
HABITAT
EN RÉGION

LE PROJET :

Lauréat d'un Appel à Projet lancé par la Commune du Puy St Réparate et l'EPF PACA, Famille & Provence s'est positionnée sur ce projet, en partenariat avec le promoteur Villenova, pour poursuivre le développement initié sur cette Commune en 2015.

Le groupement Villenova (promoteur) / Famille & Provence (bailleur) a été retenu en Avril 2018, avec un projet proposant initialement une offre d'habitat mixte : un bâtiment collectif comportant de l'accession privée et du logement locatif social.

En 2020, le promoteur a souhaité réorienter la commercialisation de son projet de 15 logements initialement prévu en accession libre sous forme d'une vente en bloc auprès d'opérateurs bailleurs sociaux pour proposer une offre de Logements Locatifs Intermédiaires. Famille & Provence s'est positionnée pour répondre favorablement à cette proposition d'acquisition VEFA, lui permettant de diversifier son offre locative.

Les Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) sont des logements à loyers plafonnés qui présentent de nombreux avantages : loyers inférieurs au prix du marché et pas de frais d'agence. Créés en 2014, ils s'adressent en priorité aux ménages à revenus moyens n'ayant pas accès au logement locatif social et/ou aux logements privés.

Le projet proposé par l'Agence d'Architecture Manuel Canas à Pertuis répond au cahier des charges de Famille & Provence et aux attentes de la Commune en termes de stationnements et d'espaces extérieurs. La résidence se compose de 2 corps de bâtiments de hauteur R+1 à R+2, posés sur un niveau de sous-sol commun. Chaque bâtiment comporte 2 cages d'escalier, permettant ainsi de limiter le nombre de logements par niveau et d'offrir une grande majorité de logements traversants.

Le stationnement est organisé en sous-sol et à l'entrée de la résidence, afin de libérer le maximum d'espaces verts collectifs. Une « voie cavalière » destinée à accueillir les piétons et cyclistes s'insère entre la zone de stationnement et les bâtiments, et permet l'amorce des futurs aménagements envisagés par la Commune.

Chaque logement bénéficie d'une large terrasse extérieure ombragée, de 2 places de stationnement et les logements en RDC s'ouvrent sur un jardin privatif. Des logements en duplex, (desservis par la cage d'escalier, ou avec un accès indépendant), ainsi qu'un logement adapté PMR conformément au cahier des charges de l'association Handitoit, complètent le projet.



PRIX DE REVIENT & FINANCEMENT

• LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX (9 P.L.U.S. - 5 P.L.A.I.)

Le foncier de l'opération (Bât.1 et 2) a fait l'objet d'une acquisition auprès de l'EPF PACA pour un montant de 150 K€ (soit 135 € HT/m² Surface Plancher).

Prix de revient de l'opération TTC = 2 390 K€ TTC soit 2 630 € TTC/m² SH

Financement :

- Subventions (8.5%)
 - ◇ Etat/MAMP (aides à la pierre) = 2 %
 - ◇ Métropole AMP = 6.5 %
- Emprunts (68.3%)
 - ◇ CDC PLUS/PLA/Foncier = 64.5 %
 - ◇ Prêt Haut de Bilan = 3.8 %
- Fonds propres (23.1%)

• LOGEMENTS COLLECTIFS INTERMEDIAIRES (15 L.L.I.)

Le montant d'acquisition VEFA (Bât.3 et 4) s'élève à 3 200 € HT/m² Surface Habitable

Prix de revient de l'opération TTC = 3 230 K€ (TVA 10%) soit 3 600 € TTC/m² SH

Financement :

- Fonds propres = 7 % soit 225 K€
- ◇ Emprunts libres = 93 % soit 3 005 K€

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

La typologie et la variété de logements proposés permet ainsi de répondre à la demande locative résidentielle et d'accueillir tout type de public : couple, famille, jeunes actifs, familles monoparentales, personnes âgées, etc.

- 14 logements collectifs sociaux (9 PLUS / 5 PLAI) - Typologie : 4 T2 / 7 T3 / 3 T4 (Loyer* (en moyenne) : 72 : 330 € - T3 : 406 € et T4 : 450 €)
- 15 logements collectifs intermédiaires - Typologie : 6 T2 / 9 T3 (Loyer* (en moyenne) : 12 : 545 € et T3 : 780 €)

Un objectif de performance énergétique a été fixé à hauteur de RT2012 - 10%.
L'opération est labellisée Bâtiment Durable Méditerranéen et a obtenu le niveau Bronze en phase Conception.

ENTREPRISES ET PRESTATAIRES :

- SFA PEINTURE
- ATRIUM
- SOLELEC
- MON CONCEPT
- SIPEC
- ELECTROTECH
- PPB
- AMOURDEDIEU
- LOBO CONSTRUCTION
- KATTEC
- BATOIT
- ATELIER VERNUCCI
- BERTON
- Architecte :
- Maître d'Œuvre :
- Contrôleur Technique :
- Coordinateur SPS :
- Géotechnicien :
- Assurances :
- DELAGARDE
- GRES DE PROVENCE
- SERTI
- AMD
- OTIS
- Manuel CANAS
- K-Ingenierie
- BTP Consultants
- BTP Consultants
- Soils Essais