

Pose de première pierre

CHATEAU-GONTIER - Le Clos des Ursulines

37 logements en accession abordable et en locatif social

**Contacts :****MAYENNE HABITAT**

Aline RIGOLE-MARTIN

Gestionnaire Communication

☎ 02 53 54 55 56

rigole-martin.a@mayenne-habitat.fr

COOP LOGIS

Isabelle BAREAU-DARROUZET

Responsable Communication

☎ 02 43 49 49 25

isabelle.bareau@cooplogis.fr

Coop Logis, coopérative d'HLM, société du Groupe Action Logement (anciennement CIL) a construit depuis sa création en 1964 plus de 5000 logements. Elle réalise ici, l'aménagement complet de l'îlot du Clos des Ursulines et la construction des 37 logements en accession abordable et en locatif social. Parmi ces derniers, 12 logements sont vendus en VEFA à Mayenne Habitat.

Mayenne Habitat est un Office Public de l'Habitat (OPH) gérant 8977 logements sur l'ensemble du territoire mayennais. Les 12 logements du Clos des Ursulines viendront s'ajouter aux 873 que compte déjà l'organisme sur la Ville de Château-Gontier.

Présentation de Coop Logis

Coop Logis est une société coopérative d'Hlm créée en 1964 en Mayenne et rattachée au Groupe Action Logement (anciennement CIL).

Forte d'une longue expérience dans l'accompagnement des Collectivités aux travers de ses métiers (aménageur, constructeur, promoteur coopératif), Coop Logis est un partenaire de proximité au service des territoires et de ses habitants.

Certifiée AFAQ ISO 9001 depuis 1998, la coopérative a contribué à la réalisation de plus de 5000 logements en accession à la propriété en Mayenne depuis sa création.

Acteur de l'économie sociale et solidaire, Coop Logis propose aux Communes des réponses adaptées à leurs projets d'urbanisme intégrant différentes formes d'habitat et d'aménagements fonciers. Celles-ci favorisent la mixité sociale grâce à la réalisation à la fois, de logements en accession à la propriété sécurisée à prix abordable et, de logements locatifs pour le compte de bailleurs sociaux.

Présentation de Mayenne Habitat

L'Office Départemental d'HBM de la Mayenne a été créé le 1er décembre 1948 pour devenir en 1950 l'Office Départemental d'Habitations à Loyer Modéré (OPHDLM). En 2004, le Conseil d'Administration décide de personnaliser l'organisme et le nomme MAYENNE HABITAT.

La mission 1ère de cet établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) est de contribuer au service public de l'Habitat Social en Mayenne. A l'écoute des collectivités locales de l'ensemble du département, véritable partenaire des communes, Mayenne Habitat propose une offre diversifiée de logements locatifs, à l'architecture et la typologie variées, s'insérant harmonieusement dans l'environnement.

Présentation du programme

Une requalification et une densification urbaine au cœur de la ville

Situé sur le site de l'ancienne gendarmerie démolie en 2014, le Clos des Ursulines à Château-Gontier est l'exemple type d'une opération de requalification de centre-ville.

En lieu et place des bureaux et logements de l'ancienne gendarmerie, se dressera prochainement 37 logements en location sociale et en accession abordable.

Ce programme répond parfaitement aux objectifs de densification de la ville avec une densité moyenne de près de 50 logements à l'hectare tout en respectant le confort de vie de chacun des futurs habitants.

Situé au cœur du Faubourg de Château-Gontier, il s'intègre pleinement dans le tissu urbain existant. Par son emplacement exceptionnel, il dispose dans un rayon de 300 mètres des commerces et des services, d'un centre commercial, d'une école et bénéficie de la proximité prestigieuse de l'ancien couvent des Ursulines devenu depuis le Pôle Culturel de la ville de Château-Gontier. Il jouxte par ailleurs un parc et est proche de voies douces permettant de gagner le chemin de halage et les bords de la Mayenne.

Un ensemble cohérent pour une mixité sociale harmonieuse

Avec ces 37 logements répartis en 4 îlots, le Clos des Ursulines offre une mixité d'habitat aux futurs habitants avec des maisons individuelles, des logements intermédiaires et des logements collectifs.

Le partenariat avec Mayenne Habitat permet de favoriser la mixité sociale puisque 12 logements locatifs sociaux seront construits par Coop Logis pour le compte de ce bailleur.

Un mode constructif innovant, rapide et propre pour la résidence de 12 appartements

Coop Logis a choisi pour la résidence un mode constructif particulièrement innovant.

Il s'agit d'une construction associant une charpente métallique, des façades préfabriquées bois et des planchers mixtes acier-béton.

L'enveloppe du bâtiment est totalement industrialisée ce qui va permettre de réaliser la résidence en 6 mois environ, alors qu'il faudrait 18 mois en utilisant les techniques de construction traditionnelles. Ce mode constructif allie la résistance de l'acier, l'inertie thermique du béton et l'isolation renforcée des façades. Il permet une grande liberté architecturale tout en répondant de manière efficace aux normes en vigueur en termes de performance thermique, d'étanchéité à l'air et de confort acoustique.

Ce système constructif semi-industrialisé s'inscrit dans une démarche dite de « filière sèche » qui permet d'assurer des chantiers propres.

Une fois l'ossature montée, nous obtenons un grand plateau sans mur porteur où les entreprises de second œuvre pourront intervenir. C'est ce qu'on appelle la technique de la « box in the box » : chaque appartement est une boîte à l'intérieur de l'ossature ce qui permet d'obtenir une performance thermique et acoustique qui va bien au-delà des normes en vigueur.

Des logements économes en énergie sur l'ensemble du programme

Chaque logement bénéficie d'une isolation thermique renforcée, d'une ventilation performante, d'une très bonne étanchéité à l'air garantissant un bâti optimal répondant aux critères de la réglementation thermique RT2012.

Une chaudière gaz à condensation individuelle fournit le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire dans les logements intermédiaires.

Pour les maisons individuelles, le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés dans chaque logement par une pompe à chaleur air/eau.

Quant aux appartements, du fait de leur très haute isolation thermique, des radiateurs électriques d'appoint sont prévus pour le chauffage et un ballon thermodynamique pour la production d'eau chaude.

Consommant peu d'énergie, ces logements offrent un confort thermique et acoustique qui les rendent, par ailleurs, particulièrement agréables à vivre.

Annexes

Fiche signalétique	7
Plan de financement de Mayenne Habitat	9
Plan de situation	10
Plan de masse	11
Les appartements	12

Fiche signalétique

37 logements répartis sur un terrain de 7 400 m² à l'emplacement de l'ancienne gendarmerie de Château-Gontier :

- 9 maisons individuelles en accession abordable du T3 au T5 (de 76 à 101 m²)
- 12 appartements en accession abordable T3 et T4 (de 64 à 81 m²)
- 16 logements intermédiaires en locatif social T3 et T4 (de 59 à 87 m²)

Constructeur :

- Maisons individuelles et logements intermédiaires : Coop Logis – Laval
- Immeuble collectif : Idéfia – St Herblain (appartient au même groupe que Serru à Château-Gontier)

Maître d'ouvrage : Coop Logis – Laval

Architecte :

- Maisons individuelles et logements intermédiaires : Cabinet Romain Leblanc – Laval
- Immeuble collectif : Cabinet Yves Poirer - Guérande

Démarrage des travaux :

- 9 maisons individuelles et 12 logements intermédiaires : mars 2017
- 12 appartements : suivant l'avancement de la commercialisation
- 4 logements intermédiaires : été 2017

Livraison prévisionnelle :

- 9 maisons individuelles et 12 logements intermédiaires : 1^{er} trimestre 2018.
- 12 appartements : 6 mois de travaux (mode constructif innovant)
- 4 logements intermédiaires : printemps 2018

Vente en VEFA de 12 logements intermédiaires à Mayenne Habitat - Laval

Loyers prévisionnels :

Typologie	Loyer hors APL et Hors charges
Type 3	A partir de 400 €
Type 4	A partir de 445 €

Plan de financement de Mayenne Habitat

Acquisition des 12 logements locatifs sociaux

✓ Subvention Etat	12 300 €
✓ Prêt Action Logement	90 000 €
✓ Prêts CDC	1 347 148 €
✓ Participation Mayenne Habitat	276 000 €
	1 725 448 €



Plan de situation

Le Clos des Ursulines se situe à l'emplacement de l'ancienne gendarmerie de Château-Gontier entre la rue du 8 Mai 1945 et la rue Alain Gerbault.

Un emplacement privilégié au cœur du faubourg de Château-Gontier, à proximité de tous les commerces et services ; du pôle culturel « Les Ursulines » et du couvent des Ursulines qui lui a donné son nom.



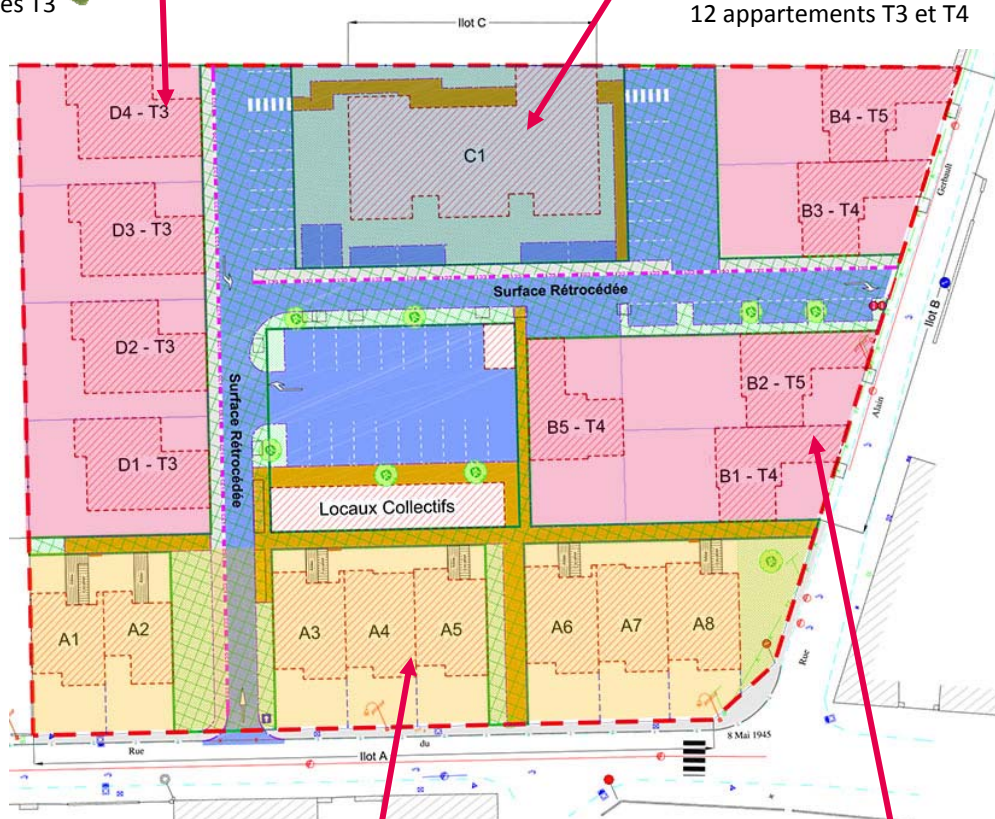
Plan de masse



4 maisons individuelles T3



12 appartements T3 et T4



16 logements intermédiaires T3 et T4



5 maisons individuelles T4 et T5

Exemples d'aménagement des appartements



T4



T3