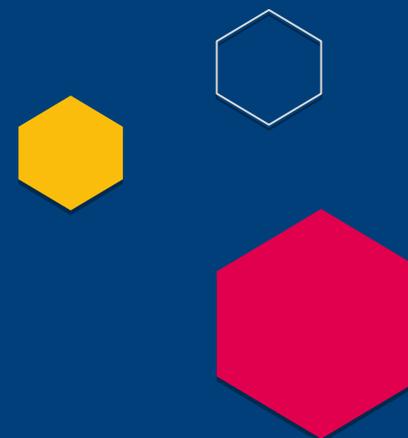


COMITE DE SUIVI DU PLAN DE RELANCE

*BLANZAT - LE CLOS SAINT VINCENT
78 LOGEMENTS*

Le 10 Février 2022



FICHE D'IDENTITÉ AUVERGNE HABITAT



- ESH du Groupe Action Logement Immobilier implantée sur 193 communes, de 3 départements (Allier, nord-est de la Haute-Loire, Puy-de-Dôme).
- Une **activité patrimoniale très importante** (*prévisionnel 2022*) :
 - **766 logements prévus en livraison** dont
 - > 559 logements neufs (39 accession et 77 So'Séniors) et 207 logements en réhabilitation
 - Ordres de services prévus pour **649 logements neufs et 284 logements en réhabilitation** :
- Des savoirs faire pour répondre aux besoins des territoires** : service et accompagnement des locataires, aménagements urbains, constructions neuves de logements familiaux locatifs, accession sociale en neuf et dans l'ancien, construction pour des publics spécifiques, réhabilitations et maintenance du patrimoine pour conserver un haut niveau de qualité.
- Intervention sur un marché mixte** à la fois relativement tendu sur Clermont-Ferrand et détendu sur d'autres secteurs pour des besoins spécifiques



PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION



□ **TYPE D'OPÉRATION :**

Construction en Maitrise d'Ouvrage Directe dans le cadre d'une requalification d'une friche industrielle abandonnée (ancienne papeterie 1820).

Projet initial, dont les 1^{er} études remontent à fin 2015, de 64 logements dont 17 en promotion immobilière – cotitularité du PC

Abandon de la partie promotion, reprise du programme en totalité par Auvergne Habitat

Densification du projet à 78 logements, dont 10 individuels, pour faisabilité économique
Opération en maitrise d'ouvrage directe et travaux en corps d'états séparés.

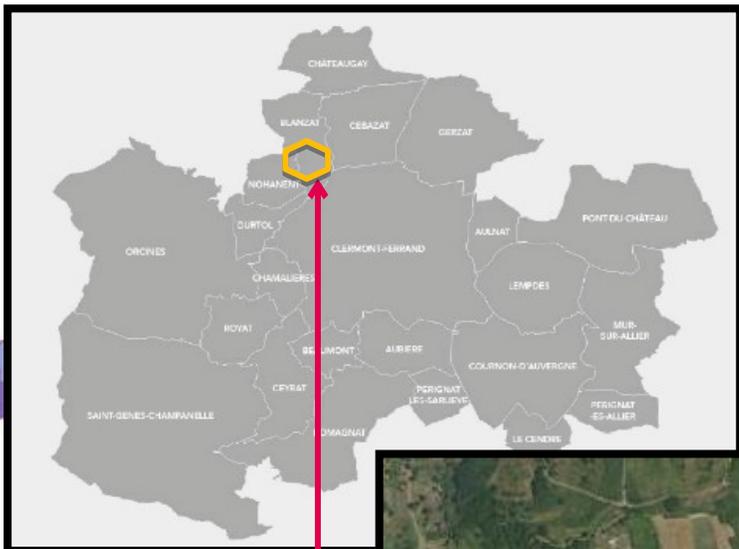
□ **FONCIER :** Propriété Auvergne Habitat

□ **ARCHITECTE Mandataire :** ILOT ARCHITECTURE

□ Obtention du soutien du Plan France Relance via l'appel à projets « Recyclage Foncier des friches »

□ Mise en œuvre d'une turbine hydro-électrique.³

SITUATION – TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN



Situation du projet

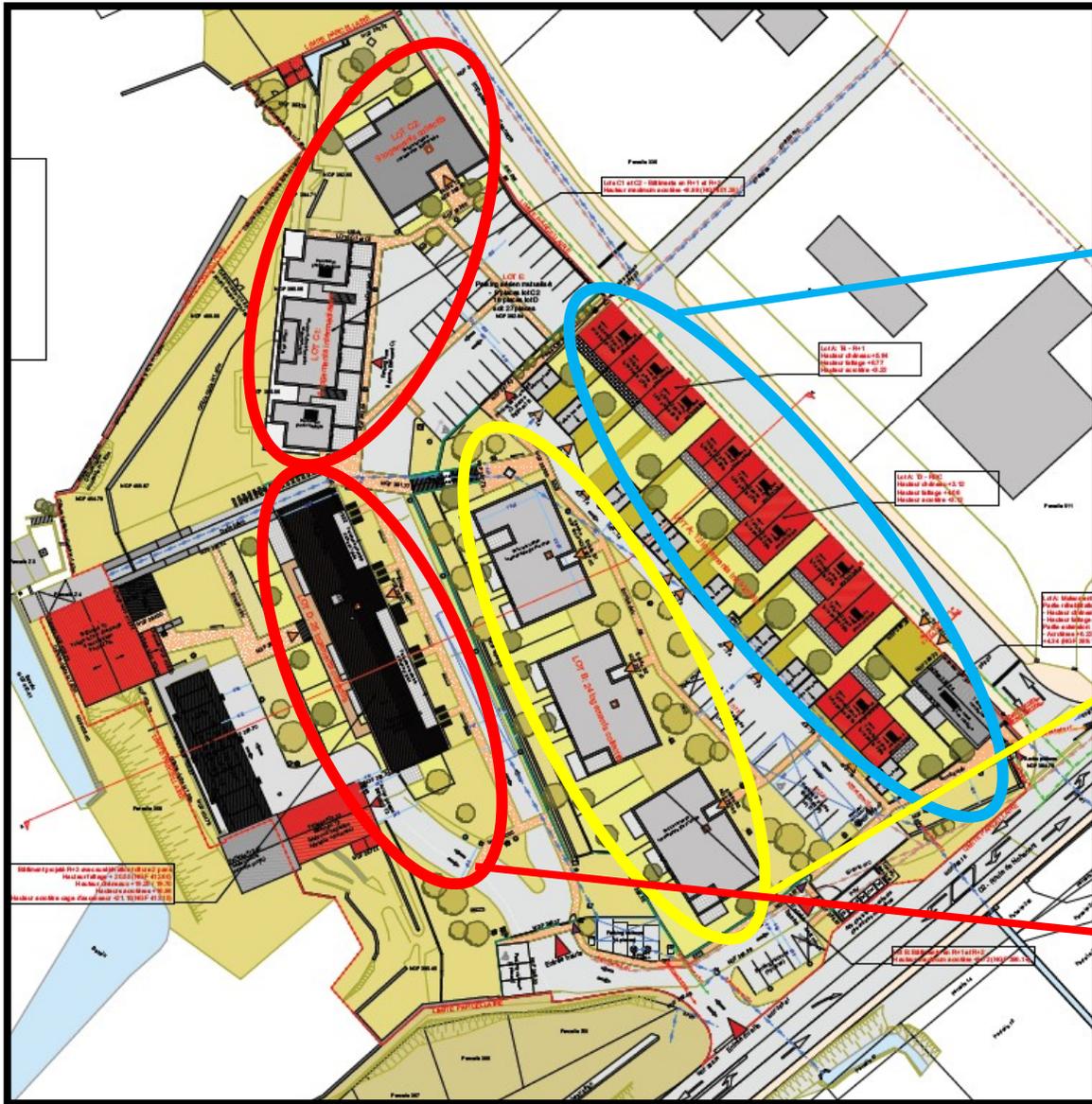


MAITRISE FONCIÈRE ET MISE À NU DU TERRAIN

- ▮ Assiette foncière de 13 000 m²
- ▮ 13 bâtiments dont 3 conservés
- ▮ Démolition technique avec enjeux



ORGANISATION EN STRATES



- █ Niveau sur rue :
 - 12 logements individuels et intermédiaires

- █ Cœur d'îlot
 - 24 logement collectifs neufs

- █ Strate haute
 - 25 collectifs en réhabilitation, dont 12 PSLA
 - 17 collectifs neufs

ENVIRONNEMENT & COMPOSITION

	<u>Services</u>	
Enseignement	1 École primaire	Rayon 1 km
	1 Collège	Rayon 2,5 km
	Lycée	Clermont-Ferrand
	Formation supérieure	15min en voiture
Commerces	Un restaurant	800 m
	Supermarché	200 m
	Guichet de poste	Rayon 2 km
Médical	1 Pharmacie	Rayon 1,5 km
	1 EPHAD	Rayon 1 km
	Professionnels de santé	Rayon 1 km
	Hôpital	Clermont
	<u>Axes de transports</u>	
Transport	Autoroute A71	5 min
	Gare de Gerzat	Rayon 2,5 km
	Bus – ligne 24 – arrêt La grotte	350 m
	<u>Lieux de loisir</u>	
Loisirs	Etang – pêche – randonnée - médiathèque	Rayon 700 m
	Stade – tennis - gymnase	Rayon 500 m

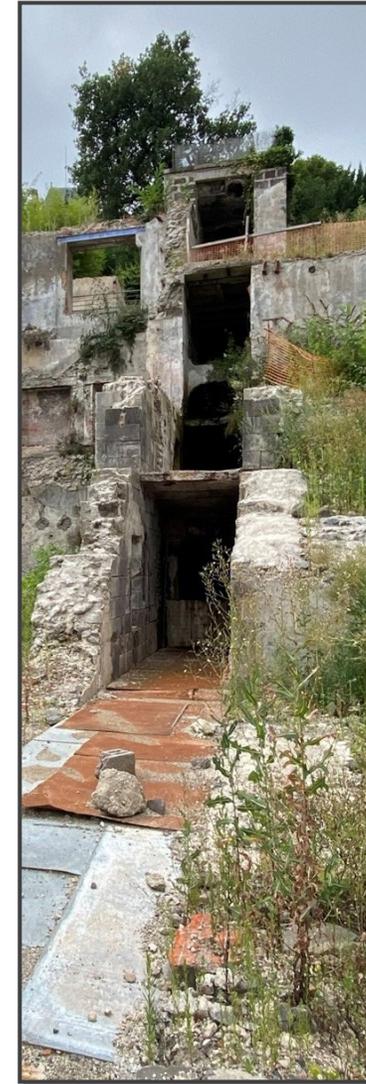
TYPLOGIE	LLS	LLS NPRU	PSLA	TOTAL
T2	17	5	2	24
T3	22	6	7	35
T4	13	3	3	19
TOTAL	52	14	12	78

- Total de 23 PLAI-43 PLUS et 12 PSLA
- Logements individuels/collectifs/neufs
- Surfaces habitables construites = 5054 m²
- Performance énergétique RT 2012
- Chauffage individuel Gaz

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX & BATIS

Diagnostics et traitements vis-à-vis :

- ▮ d'une entrée de ville marquée négativement par un site à l'abandon
- ▮ de la pollution des sols (cuivre, mercure, zinc, naphthalène)
- ▮ de la gestion et filières de traitement des déchets de démolition
- ▮ du désamiantage
- ▮ de la préservation des sources d'eau et du bief présent au cœur du site
- ▮ de la conservation de certains bâtiments pour réhabilitation technique (ex : parkings) et restructuration afin de conserver l'intérêt patrimonial ainsi que pour l'enjeu d'un niveau de bas carbone
- ▮ de la contribution à résorber le déficit de LLS de la commune au regard de la loi SRU (18% de logts sociaux) 8



COMPOSITION

- ▮ Une conception qui s'intègre dans l'environnement bâti
- ▮ Etudes préalables fortes pour prise en compte des différents enjeux
- ▮ Topographie complexe
- ▮ Présence de nombreuses sources d'eau



Coupe sur terrain - 1/200e



- Sujets abordés en amont de la sollicitation de France relance
 - > *Négociation du foncier avec les vendeurs*
 - > *Acquisition via EPF-SMAF Auvergne et minoration de l'acquisition*
 - > *Études environnementales, pollutions site industriel, structurelles et diagnostics poussés*
 - > *Préchiffrage démolition*
 - > *Première densification de 57 à 64 logements suite à l'abandon du projet par le promoteur*
 - > *Obtention de l'ensemble des autorisations administratives (PC – Agrément des logements locatifs etc.)*
 - > *Démolition, curage et désamiantage*
 - > *Maintien d'une opération mixte par la création de logements PSLA*
 - > *2 appels d'offres infructueux conduisant à un besoin de fonds propres de 3,9 M€, soit 75K€/logts (pour 52 LLS)*



- ❑ Malgré les sujets précités le bilan restait négatif à hauteur de 2,7 M€
- ❑ Par le biais du plan France Relance, Auvergne Habitat a sollicité auprès de l'Etat 2 200 000€.
- ❑ Avec l'obtention en Juin 2021, d'une aide au « recyclage foncier des friches » sur ce dossier d'un montant de 1 600 000 €, correspondant aux surcoûts liés aux travaux d'aménagements et d'infrastructures, ce dossier sort d'une impasse économique, permettant sa réalisation.

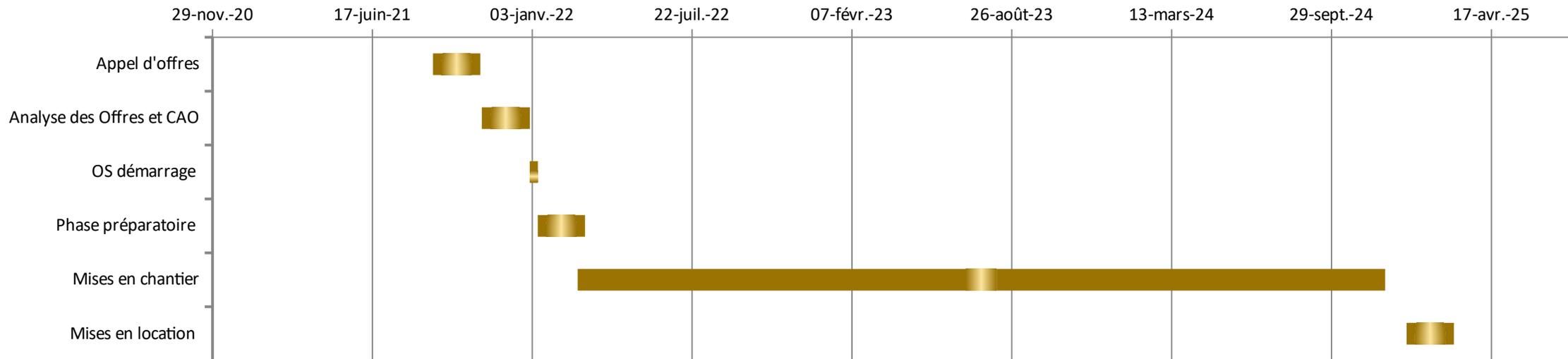
ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

- ▢ Coût d'opération : 13,4 Millions d'€ HT – 2 651 €/m² de SHAB
- ▢ Coût du foncier hors aménagement : 1,4 Million d'€ HT – 282€/m² SDP (compris démolition)
- ▢ Coût des aménagements : 1,9 Million d'€ HT (385 €HT/m² SDP et 150 € m²/terrain)
- ▢ Coût de travaux bâtiments : 8,2 Millions d'€ HT (1622 €HT/m² SHAB)

- ▢ Montant Fonds propres 2,1 Millions d'€ (32 K€/ logement)
- ▢ Aide à l'Acquisition Foncière EPF (décote) : 129 150€
- ▢ Soutien France Relance – Subvention Fonds Friches : 1,6 Million d'€
- ▢ Subvention Etat Aide à la Pierre : 116 K€
- ▢ Subvention Départementale PDD : 120 K€
- ▢ Subvention Clermont Auvergne Métropole : 357 K€
- ▢ Subvention Action Logement Services : 37,5 K€

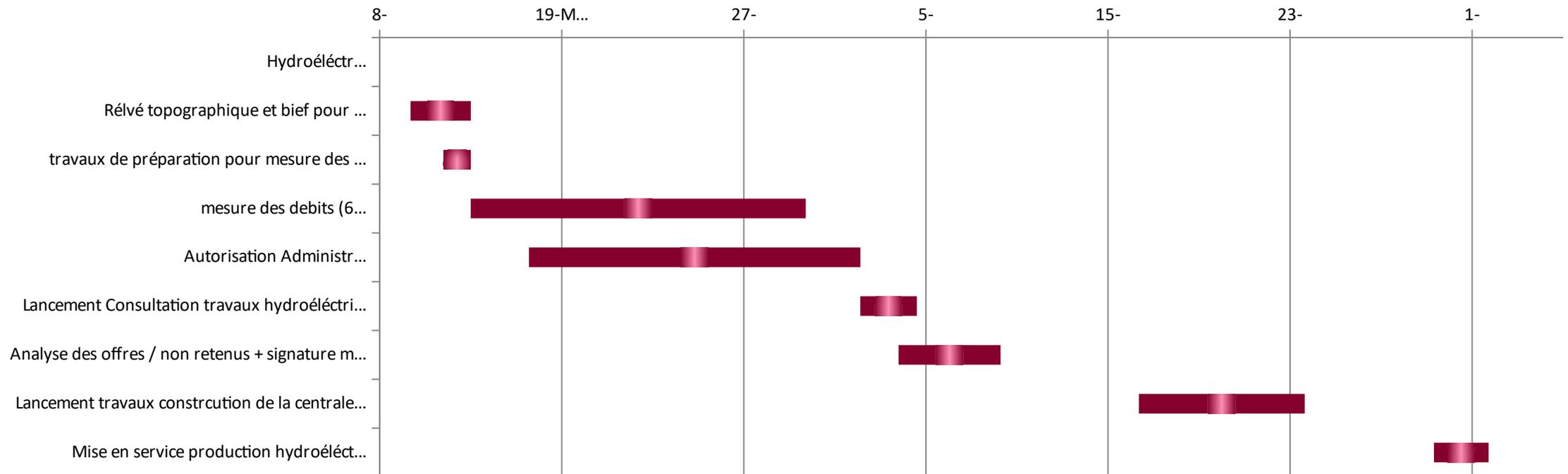
A noter le soutien d'ALINOV à hauteur de 230 K€ pour le projet de production hydroélectrique

31 mois de travaux dont aménagements



PROJET HYDRO-ÉLECTRIQUE

- 18 mois des études à la mise en service
- Production électrique avec quote-part pour autoconsommation des éclairages extérieurs
- Équivalent de la consommation de 11 logements collectifs



VUE PROJET



INSERTION



© 3V Document provisoire

MERCI DE VOTRE ATTENTION



© 3V Document provisoire




PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Auvergne Habitat 
Groupe ActionLogement