



# Curtafond

Approche Environnementale  
de l'Urbanisme

**Gérard Gallet**, Maire de Curtafond  
**Laurent Ayrinhac**, Chef de service  
Maîtrise d'ouvrage Bourg Habitat



B O U R G



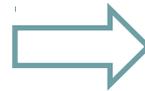


# Curtafond

**Curtafond** est situé entre deux villes chefs-lieux de département : Bourg-en-Bresse et Mâcon.

**Développement : 5,5 nouveaux foyers par an** depuis 20 ans.

**420** habitants  
en **1989**



**730** habitants  
**à ce jour**

- Premier **POS** en 1989 transformé en **PLU** en 2005
- Modifié en juillet 2013 pour prendre en compte le **SCOT**
- Développement du service à la personne avec l'intercommunalité



# Curtafond

Depuis 1990, **création de deux stations de traitements des eaux usées**. 65% des foyers collectés et 35% en assainissement individuel contrôlés par le SPANC.

De 1990 à 2008 : **développement de l'habitat** au centre du village (programme en accession et en locatif) : 19 logements.

**Développement de services à la personne** : création de commerces et d'une maison d'accueil pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer (24 lits), **création d'une zone artisanale**.



# AEU : l'initiative

Forte pression immobilière des années 2007/2008 et la cessation d'une exploitation agricole à l'entrée ouest de Curtafond (parcelle d'un hectare).

Des élus sensibilisés à l'environnement et à la maîtrise du développement souhaitant s'engager dans une démarche nouvelle, proposée par CAP 3B : **l'AEU**.





# AEU : les enjeux

Disposer d'une **pluralité d'habitats** :  
location, location-accession et lots libres.

**Travailler avec un opérateur expérimenté**  
en matière de logements accessibles à tous.

**Maîtriser le développement de la commune**  
et donner une seconde vie à un terrain en friche

**Rendre cette opération exemplaire** (intégration  
urbanistique, densification, nature du bâti, mixité  
et exploitation de l'énergie).



# AEU : la démarche

Dès le démarrage du projet, l'équipe municipale **a souhaité associer Bourg Habitat**, l'aménageur, au comité de pilotage et créer un cahier des charges.

La **réalisation d'un cahier des charges** et d'un **plan de composition** de principe pertinent qui ont servi de base pour la consultation de la maîtrise d'œuvre et pour la cohérence des réponses reçues (permettant d'éviter les surcoûts).





# AEU : les bienfaits

Le diagnostic environnemental et paysager permet de **prendre en compte des thèmes qui ne semblaient pas, à la base, prioritaires.**

- Le recyclage, le concassage
- Le recyclage des pneus
- L'intégration en milieu urbain, le maintien des zones de vue
- Favoriser les écoulements d'eaux pluviales
- Créer des modes de déplacements doux
- Intégrer ce nouveau quartier à l'existant, créer une liaison
- Mixité de l'offre de logement
- Construction BBC à ossature bois (préconisée dès 2008)
- Réseau de chauffage collectif avec chaudières bois (granulés)
- Volet paysager et déplacements sécurisés...

# L'intégration

4 pavillons  
en accession

16 logements  
locatifs

4 lots libres



# Mode constructif

**Architecture bioclimatique et Label BBC**

**Construction à ossature bois**

**Chaufferie collective aux granulés bois**

- La construction bois : idéale sur un sol argileux
- Respect des délais de chantier lorsqu'à la même époque, les autres opérations souffraient des intempéries.
- La chaufferie bois permet d'assurer la maîtrise des charges (surcoût de 176 000 euros par rapport au chauffage individuel électrique)
- Ratio construction : + 10%
- Aides de la Région Rhône-Alpes et du CDDRA pour la mise en place de prescriptions paysagères.
- Au final, bilan financier similaire aux autres opérations.



# Typologie

## 16 logements locatifs

2 T2 : 2 (plain-pied) de 57 m<sup>2</sup>

8 T3 : 2 (plain-pied) + 6 (étage) de 73 à 78 m<sup>2</sup>

6 T4 : 6 (étage) de 87 à 90 m<sup>2</sup>.

## 4 pavillons en accession sociale

4 T4 : 4 pavillons de plain-pied de 89 m<sup>2</sup>.

## Les différents types de financements

- 11 logements locatifs sont financés en **PLUS**.
- 5 logements locatifs en **PLAI**.
- 4 logements en location-accession sont financés en **PSLA**.



# Plan de financement

## Pour le logement locatif

<b>Prêts CDC</b>	1 471 222,00 €
<b>Subvention Conseil général</b>	136 500,00 €
<b>Subvention Région</b>	124 696,96 €
<b>Subvention Etat</b>	83 789,00 €
<b>Fonds propres Bourg Habitat</b>	377 141,41 €

### Détail des subventions Région Rhône-Alpes

-Projet bois construction	48 975,00 €
-Construction bois	24 000,00 €
-CDRA	19 721,96 €
-BBC	32 000,00 €



# Aides spécifiques

## Pour le logement locatif

**Appel à projet construction bois/béton** visant l'emploi d'un minimum de 45 dm<sup>3</sup> de bois par m<sup>2</sup> de SHON pour 1500 € par logement soit 24 000 €.  
Niveau atteint : 168 dm<sup>3</sup>

**Appel à projet bois énergie :**  
25% du surinvestissement HT (lié à la réalisation du réseau de chaleur) soit 48 975 €.

**Subvention QEB région** au titre des opérations BBC respectant le référentiel régional 2000 € par logement soit 32 000 €.

**Subvention CDDRA** du bassin de vie de Bourg-en-Bresse (Accompagnement du plan climat énergie territorial) : 20% des dépenses HT (aménagement paysagers et urbains issues des prescriptions de l'AEU) : 19 700 €.



# Location-accession

## Plafonds de ressources

### Nombre de personnes composant le ménage

<b>1</b> personne seule	<b>23 688 €</b>
<b>2</b> personnes	<b>31 588 €</b>
<b>3</b> personnes	<b>36 538 €</b>
<b>4</b> personnes	<b>40 488 €</b>
<b>5</b> personnes et +	<b>44 425 €</b>

### A titre d'exemple... pour un T4 à Curtafond

**-Profil 1** : un couple marié sans enfant, 2900 € de revenus nets mensuels, revenu fiscal de 24000 € et apport personnel de 14000 €

**-Profil 2** : un couple marié avec 3 personnes à charge, 2900 € de revenus nets mensuels, revenu fiscal de 25000 € et un apport personnel de 28000 €





# L'échange

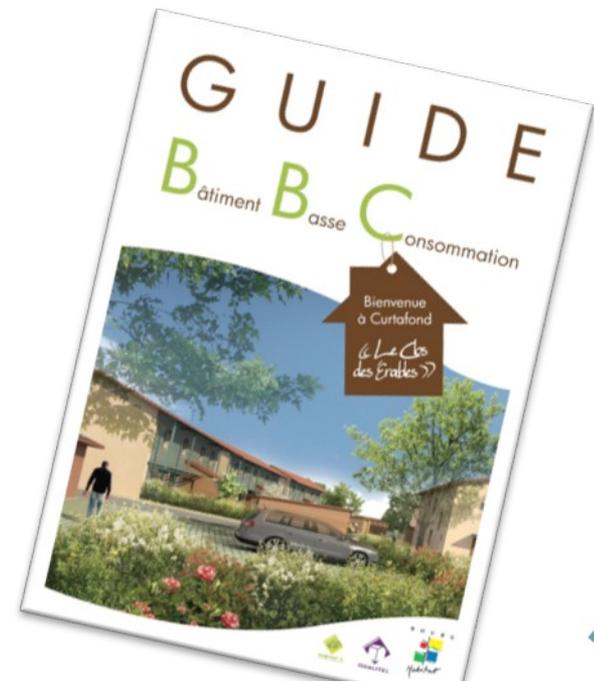
**Avec l'équipe municipale**

**Avec l'opérateur et la maîtrise d'œuvre**

**Avec les riverains et habitants**

**Avec les futurs locataires et acquéreurs**

**Avec les partenaires financiers**





# Conclusions

**S'engager sur des méthodes communes, indispensables à l'évolution de l'urbanisme**

**Ne pas raisonner en surcoût d'opération mais sur le long terme.**

**Partager et communiquer**



**Le Clos des Erables a été inauguré samedi 12 octobre 2013**



AVANT



APRES





**Merci de votre attention....**

**Foncier & Commercialisation**  
**BOURG HABITAT - Agence Accession**  
**Maryse Burtin - Tél. 04 74 22 98 50**