

Les Grillauds

Saint-Yrieix



Inauguration

45 logements

20 terrains à bâtir

Mardi 8 novembre 2022, 16h

Logélia
charente

Historique

L'opération a débuté en 2004 avec l'achat d'un terrain de 25 000m² par Logélia. La commune de Saint-Yrieix lui a cédé gratuitement 8 000m² supplémentaires.

Un premier projet comprenant 45 logements sociaux et cinq logements en location-accession n'a pas trouvé son équilibre financier et a été abandonné.

Logélia a finalement décidé de construire 30 logements collectifs et quinze individuels. Sept d'entre eux sont financés par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, dans le cadre de la reconstitution de l'offre après les démolitions de la première Opération de Renouvellement Urbain dans le quartier angoumoisin de Basseau. Vingt lots à bâtir sont inclus dans le programme.

Les travaux ont débuté en septembre 2019 pour un emménagement des locataires en janvier 2022.

Logélia est le bailleur social le plus important à Saint-Yrieix. Il y possède déjà 221 logements et 5 commerces.

Le mot du maire

Ce programme est un des premiers éléments de reconquête du logement social pour la commune. Grâce à ce projet, la Ville de Saint-Yrieix pourra se rapprocher du quota de logements sociaux imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), qui oblige les communes d'au moins 3 500 habitants à disposer de 20% de logements sociaux.



Parmi les nouveaux habitants, on remarque qu'il y a 27 enfants, déjà scolarisés dans les écoles arédiennes. Il s'agit de familles qui ont bougé au sein du parc locatif ou qui ont été obligées de se reloger après un accident de la vie. Toutes veulent rester à Saint-Yrieix, c'est une satisfaction. Les parcelles voisines à vendre favoriseront la mixité sociale, c'est un plus.

La résidence s'intègre dans un site en mutation. La rue Jean Monnet et la rue de Bellevue seront bientôt réaménagées, pour permettre aux habitants de se rendre au plan d'eau à pied en toute sécurité.

Jean-Jacques Fournié,
Maire de Saint-Yrieix

Localisation

Situés au lieu-dit "Les Grillauds", les logements sont proches de la RN10, de la piscine Nautilus et du Boulevard de Bretagne.

Le programme s'étend sur plus de trois hectares, voisins d'une zone pavillonnaire, d'un habitat réservé aux gens du voyage et d'un massif boisé.



Typologies et loyers

15 pavillons individuels

5 T4 (PLAI*) de 88 m²
9 T4 (PLUS*) de 88 m²
1 T5 (PLUS) de 107 m²

Montant en euros des loyers hors charges

T5 PLUS à 688

T4 PLAI de 431 à 434

T4 PLUS de 510 à 521

30 logements collectifs

3 T2 (PLAI) de 54 m²
5 T2 (PLUS) de 54 m²
7 T3 (PLAI) de 73 m²
15 T3 (PLUS) de 76 m²

Montant en euros des loyers hors charges

T3 PLAI de 373 à 390

T3 PLUS de 457 à 480

T2 PLAI à 272

T2 PLUS de 320 à 326

* Prêt locatif aidé d'intégration et prêt locatif à usage social

Locataires

Age moyen: 43 ans

Caractéristiques:

- couples: 6
- familles: 4
- familles monoparentales: 21
- personnes seules: 13

Nombre d'enfants: 45

**Revenu mensuel moyen
des ménages:** 1 556€

Catégories socio-professionnelles:

- retraités : 5
- salariés : 20
- auto-entrepreneurs: 4
- sans activité: 5
- AAH ou RSA : 8
- pension d'invalidité : 3

Provenance:

- parc privé: 26
- propriétaire : 3
- mutations Logélia: 6
- mutations autre bailleur social: 2
- hébergés: 7
- camping: 1

Un lotissement paysagé

Des logements équipés et connectés

Tous les logements sont équipés d'une cuisine aménagée et d'un vaste cellier. Le chauffage et l'eau chaude sont produits grâce à des chaudières individuelles à condensation au gaz. Les logements sont équipés de radiateurs en acier avec thermostat.

Ils sont tous connectés à internet et l'accès au très haut débit (4,40€/mois) est automatiquement compris dans les charges.

Cheminements doux et boulodrome

Des cheminements doux avec trottoirs ont été tracés autour des logements. Des locaux vélos sont accessibles à tous. Plusieurs places de stationnement sont également dessinées aux abords des habitations. Tous les pavillons sont dotés d'un garage, alimenté en électricité grâce à des panneaux photovoltaïques.

Un boulodrome a été aménagé pour favoriser les rencontres et les moments conviviaux. Des bancs y sont installés.

Tous les logements ont un accès sur l'extérieur. Les appartements en rez-de-chaussée disposent de jardins clos ou de grandes terrasses.



Des ganivelles en châtaigner délimitent les jardins des quatorze pavillons pour favoriser leur inclusion dans le site, bordé par un bois.

La part belle aux espaces verts

L'intégration paysagère du bâti a été une priorité de ce programme. Logélia a choisi de faire la part belle aux espaces verts collectifs et aux jardins individuels.

Des tilleuls, des merisiers, des charmes et des érables ont été plantés dans les espaces publics. Des noyers, des cerisiers, des pruniers et des pommiers prennent racine dans les jardins privés et dans le verger commun. Enfin, des framboisiers, du romarin, du sureau et des noisetiers composent les haies de séparation. Tous les jardins ont été engazonnés.

Une identité partagée



Nous avons conçu ce nou-

vel ensemble autour d'une identité partagée. Nous ne voulions pas que la diversité du programme (individuel groupé – semi collectif – lots à bâtir) nuise au sentiment d'appartenance et donc d'appropriation du quartier.

Il y a une unité de ton, de volume et de matériaux, ainsi qu'une similitude de traitement des jardins et des espaces verts. Les locataires peuvent revendiquer leur quartier, implanté entre la Nationale 10 et une zone pavillonnaire.

La plantation de fruitiers, de haies et de prairies assure une continuité de l'esprit "campagne à la ville", présent avant notre intervention. Les chemins piétons, les fossés et les bornes béton des boîtes aux lettres sont autant de détails que nous avons conjointement pensés avec Logélia.

Nous avons respecté l'idée d'une "distance d'intimité", où l'espace privé et les espaces de rencontre ne se confrontent pas, grâce à une gestion rigoureuse des covisibilités.



Nous avons souhaité que les habitants puissent vivre dedans et dehors, dans un environnement apaisé et propice au développement d'une vie sociale.

A titre personnel, je suis fier de ce projet ambitieux, traité sans prétention. Chaque détail construit et paysagé est conçu au service d'un vivre ensemble.

Eric Laurent,
architecte au sein du cabinet angoumoisien
Greenwich 0013

Une identité partagée



20 terrains à bâtir

Logélia propose pour la première fois vingt parcelles viabilisées pour la construction de maisons individuelles. Elles seront disponibles début 2023. C'est l'une des spécificités du programme, qui démontre la volonté de diversifier l'activité de l'office.

Les superficies des lots à bâtir varient de 510m² à 660m². Seuls les projets de construction d'une maison individuelle sont acceptés. Le projet de l'acquéreur devra respecter les règles d'urbanisme et du cahier des charges du lotissement.

Pour en savoir plus, contactez Olivier Condemine au 06.98.02.35.69 ou ocondemine@logelia.fr.



Logélia Charente

Créé en 1923, Logélia est un office public de l'habitat (OPH) rattaché au conseil départemental de la Charente. Il est le premier bailleur social du département avec 7676 logements collectifs et individuels et 749 logements en foyers et EHPAD. 56% se situent sur le territoire de GrandAngoulême.

Le mot de Patrick Gallès, Président de Logélia, Vice-Président du Département

L'opération des Grillauds est importante. Voilà de nombreuses années que Logélia n'avait pas livré en une seule fois 45 logements. Bien que la demande de logements sociaux augmente, les terrains constructibles se font rares et les éventuelles friches sont complexes à réinvestir. Des partenariats sont engagés avec tous les maires des communes de l'Agglomération pour développer de nouveaux projets et répondre aux attentes des habitants. Le logement social doit trouver une place dans toutes les communes du Département.



Le mot d'Olivier Pucek, Directeur Général de Logélia

Pour la première fois, Logélia développe une offre de terrains à bâtir. Cette offre vient en complément des logements sociaux créés. Elle doit permettre de mélanger, de "mixer" des populations différentes au sein d'un même quartier. Le logement social ne doit pas être isolé, séparé du reste du quartier ou de la commune, mais s'intégrer dans un quartier plus vaste et permettre une pluralité de parcours résidentiels, de passer du statut de locataire à celui de propriétaire sans forcément quitter le quartier.

Maîtrise d'œuvre

MAÎTRE D'OUVRAGE

Logélia Charente

MAÎTRES D'OEUVRE

Greenwich 0.0.13, Angoulême

SCP Fauvel Fouche, Poitiers

BUREAU D'ÉTUDE FLUIDES

TDL Ingénierie, Champniers

BUREAU D'ÉTUDES VOIRIES ET RÉSEAUX

DIVERS

Abaque, Hiersac

BUREAU D'ÉTUDE STRUCTURE

SECBA, Angoulême

CONTRÔLEUR TECHNIQUE

Alpes Contrôles, L'Isle-d'Espagnac

COORDINATEUR SÉCURITÉ ET PROTECTION DE LA SANTÉ

Apave Sudeurope, L'Isle-d'Espagnac

COORDINATEUR ORDONNANCEMENT, PILOTAGE, COORDINATION

Corripbat, Gensac-la-Pallue

Entreprises

VOIRIES ET RÉSEAUX DIVERS

SNG TP, Asnières-sur-Nouère

ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

SDEL Charente Energie, Brie

GROS OEUVRE

BG2C, Saint-Yrieix-sur-Charente

CHARPENTE / OSSATURE BOIS

System Bois Concept, Châteauneuf

COUVERTURE / BARDAGE

SARL Abaux, La Trimouille

ETANCHEITE

SMAC, Champniers

MENUISERIES EXTÉRIEURES

Action Bois, Saint-Claud

SERRURERIE

Prieure, Rouillet-Saint-Estèphe

CLOISONS SÈCHES

Plat Carr Peint, Maine-de-Boixe

MENUISERIES INTÉRIEURES

System Bois Concept, Châteauneuf

REVÊTEMENT SOL

Martaud Didier, Limalonges

PEINTURES

Larpe, Puymoyen

ÉLECTRICITE

SNEE, Puymoyen

PLOMBERIE - CHAUFFAGE - ÉLECTRICITE

Allard, Saint-Yrieix-sur-Charente

ESPACES VERTS

Alllure d'exterieur, Asnières-sur-Nouère

CUISINE

Cuisines & Vous, Angoulême

Financement (exprimé en € TTC)

montant % du projet financé

EMPRUNTS

VIABILISATION LOTS A BATIR	674 156,00.....	8.42 %
BANQUE DES TERRITOIRES PHB PLAI.....	75 000,00.....	0.94 %
BANQUE DES TERRITOIRES PHB PLUS.....	115 000,00.....	1.44 %
ACTION LOGEMENT PLUS 40 ANS 0.25%	96 000,00.....	1.20 %
PLAI 1.1% 40 ANS	1 583 867,00.....	19.79 %
PLAI FONCIER 1.1% 50 ANS.....	311 670,00.....	3.89 %
PLUS 1.9% 40 ANS.....	3 337 925,00.....	41.70 %
PLUS FONCIER 1.9% 50 ANS.....	663 003,00.....	8.28 %

SUBVENTIONS

SUBVENTION GRANDANGOULÈME	243 500,00.....	3.04 %
SUBVENTION ETAT DROIT COMMUN	86 700,00.....	1.08 %
FONDS DE CONCOURS MAIRIE SAINT-YRIEIX	75 235,00.....	0.94 %
SUBVENTION ANRU.....	48 409,00.....	0.60 %
SUBVENTION GRANDANGOULÈME ANRU	28 000,00.....	0.35 %
SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL ANRU	14 343,00.....	0.18 %

FONDS PROPRES LOGÉLIA CHARENTE..... 652 579,00..... 8.15 %

TOTAL..... 8 005 389,00..... 100.00 %

