

Inauguration de la résidence Iode – Rue des Ganivelles à Palavas-les-Flots

Une opération au service de la mixité sociale,
exemplaire par son architecture et innovante au plan
environnemental

Toulouse, le 17 juin 2014

DOSSIER DE PRESSE



Crédit photo : Benoît WEHRLE

➤ Inauguration de la résidence Iode à Palavas-les-Flots

Historique du projet

Juillet 2009

Le promoteur AMETIS, notamment spécialisé dans la construction et la vente en blocs de programmes locatifs sociaux, dépose une demande de permis de construire portant sur la réalisation de 92 logements locatifs, sis boulevard de la Pourquière à Palavas-les-Flots. L'architecte de l'opération est François FONTES.

Février 2010 à mai 2010

Le conseil d'administration du Nouveau Logis Méridional approuve le principe d'acquisition de cette opération par la société auprès d'AMETIS, dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

L'opération reçoit l'accord des principaux partenaires financiers :

- agrément au nom de l'Etat de l'opération de logements locatifs sociaux comprenant 40 logements PLUS, 28 logements très sociaux PLAI et 24 logements intermédiaires PLS par le conseil général de l'Hérault ;
- obtention d'une subvention du département de l'Hérault sur ses crédits propres ;
- obtention d'une subvention de la région Languedoc-Roussillon ;
- accord des collecteurs GIC et CILEO pour le financement de l'opération, en vue de loger des salariés d'entreprises cotisant auprès d'Action Logement (1% patronal) ;
- accord de la Caisse des Dépôts et Consignations sur le financement de l'opération, sur la base de prêts aidés issus du livret A (PLAI / PLUS / PLS).

Octobre 2010

Signature du contrat de VEFA entre le Nouveau Logis Méridional et AMETIS.
Démarrage du chantier de construction.

Décembre 2012

Livraison de l'opération désormais dénommée « IODE ».



Crédit photo : Benoît WEHRLE

Crédit photo : Patrick NOTO



Une architecture exceptionnelle

L'opération IODE à Palavas-les-Flots est un programme emblématique des ambitions architecturales et environnementales promues par le Nouveau Logis Méridional en matière de logement social. Elle s'inscrit pleinement dans la thématique choisie pour l'édition 2014 de la semaine nationale des HLM « Construire l'avenir » qui se propose, notamment, de valoriser l'innovation architecturale dans les nouvelles opérations de logement social.

Ce projet se situe sur la commune de Palavas – station balnéaire proche de Montpellier très recherchée – qui bénéficie d'un environnement naturel exceptionnel, bordé par la mer d'un côté et par des étangs de l'autre.

Le programme IODE a été conçu par le cabinet d'architecture de François FONTES. Il a été développé sur l'un des rares fonciers disponibles sur cette commune au territoire particulièrement contraint.

Le projet d'ensemble résidentiel s'insère dans un environnement à la fois naturel (littoral palavasien au sud, étang du Grec et reliefs cévenols au nord) et urbanisé, en entrée de ville, avec lequel il entre en harmonie par sa forme rappelant un « nid d'oiseau ».

Son architecture méridionale tire son identité esthétique originale :

- de l'utilisation massive de lames de bois implantées le long des vastes balcons des logements. Ces occultations en bois viennent rappeler les ganivelles bordant les plages du littoral montpelliérain.
- d'un aménagement extrêmement soigné des espaces extérieurs, respectueux de la qualité environnementale exceptionnelle des étangs voisins.

Compte tenu de l'enjeu local que représente la limitation de l'étalement urbain, le projet a été densifié tout en respectant l'intimité des futurs résidents (création d'un espace central sans vis-à-vis) et en favorisant la préservation des qualités environnementales du site (vues sur mer et vues sur étangs).

Ainsi, le projet développe une densité équivalente à 62 logements/hectare (hors salle multiactivités). Les bâtiments sont composés de trois niveaux (R+2), atteignant ainsi le maximum de la hauteur autorisée.

L'implantation des bâtiments s'organise selon une forme triangulaire avec deux fronts bâtis parallèlement aux axes routiers : l'avenue de la Pourquoière et la RD 62E2.

L'ensemble se compose de trois unités de bâtiments et d'une salle communale. Les liens entre bâtiments sont assurés par les cages d'escalier vitrées.

La desserte piétonne se fait par l'intérieur de la résidence grâce à des passerelles en bois assurant notamment l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ce qui permet de ne pas clôturer le front sur l'avenue de la Pourquoière et de créer une barrière naturelle, simplement formée de haies vives à feuilles persistantes (laurier sauce, viorne-tin).

La résidence se veut en continuité avec l'environnement direct :

- le front urbain de l'avenue de la Pourquoière ;
- la limite nord dans le prolongement de la zone paysagère (zone inconstructible de 100 mètres depuis l'étang) aménagée par la collectivité locale ;
- la limite sud avec une voie d'importance communautaire réalisée par le SIVOM de l'Etang de l'Or pour desservir de futures installations techniques.

Chaque interface fait l'objet d'un soin particulier en privilégiant les traversées piétonnes et des clôtures prioritairement constituées de végétaux. Ces derniers ont été choisis parmi la flore caractéristique de la lagune méditerranéenne adaptée à la sécheresse estivale.

Aucune clôture pleine n'est envisagée de façon à ne pas contrevenir au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Seule la zone de stationnement extérieure fait l'objet d'un accès contrôlé des véhicules, du fait de la proximité de la plage et de la recrudescence de ses usagers en période estivale.

Un local largement dimensionné permet de stocker les containers nécessaires au tri sélectif des déchets. Il a fait l'objet d'une attention particulière quant à son intégration architecturale dans le site.

La résidence est également dotée d'un vaste local à vélos.

Les logements, répartis du T2 au T4, présentent des surfaces confortables et bénéficient de grands balcons / terrasses. Les prestations sont de qualité :

- carrelage au sol dans les parties privatives et les parties communes ;
- meuble vasque avec évier en résine dans la salle de bain ;
- placards équipés ;
- détecteur de présence dans les parties communes.

Des ambitions environnementales exemplaires

Le projet a fait l'objet d'une double certification : Qualitel et Habitat & Environnement, label THPE EnR 2005 (très haute performance énergétique 2005 énergies renouvelables).

Les apports solaires, dans les parties privatives comme dans les parties communes, ont fait l'objet d'une vigilance accrue :

- orientation des baies ;
- menuiseries toute hauteur sur des linéaires importants pour la lumière et le confort d'hiver ;
- protection des baies, en été, par l'ombre des terrasses et de l'importante casquette du dernier niveau ;
- végétation devant les parties vitrées communes ;
- occultation solaire par les ganivelles, doublées par des volets roulants.

Enfin, d'autres mesures visant aux économies d'énergie ont été intégrées :

- parties communes avec éclairage par ampoules basse consommation à déclenchement par détecteur de présence, ou éclairage naturel lorsque cela a été possible,
- parties privatives (WC et salle de bain) éclairées naturellement lorsque cela a été possible ;
- menuiseries performantes ;
- VMC hygro-réglable ;
- eau chaude par sanitaire solaire avec appoint électrique.

La brochure « Gestes Verts » communiquée aux résidents à leur entrée dans le logement comporte un volet sur les économies d'énergie afin de les sensibiliser aux éco-gestes et à la bonne utilisation de leur logement et de leurs équipements.

Une résidence au service de la mixité sociale

Au moment du lancement du projet, Palavas disposait d'une offre locative sociale limitée à 127 logements, soit 4 % du parc total (dont 68 gérés par le Nouveau Logis Méridional). D'une manière générale, la commune disposait d'un parc locatif à vocation de résidence principale limité. Elle faisait donc partie des communes ciblées par le délégataire des aides à la pierre (département de l'Hérault) pour le développement d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux. Cet objectif était partagé par la ville qui avait recensé plus de 300 demandes de logement social sur son territoire.

Compte tenu de l'ampleur du programme IODE, une attention particulière a été donnée à la programmation des logements sociaux de cette résidence :

- les typologies de logements sont variées et vont du T2 au T4 afin de répondre à des compositions de ménages diversifiées ;
- plusieurs types de financement ont été mixés sur le programme afin de s'adresser à des ménages aux profils de ressources variés. L'opération comprend ainsi 28 logements locatifs très sociaux (PLAI) pour les plus modestes, 40 logements locatifs sociaux de droit commun (PLUS) et 24 logements locatifs intermédiaires (PLS) destinés aux classes moyennes.

Un an et demi après sa livraison, l'occupation sociale de la résidence est conforme aux objectifs recherchés et à la mission sociale de notre société. Ainsi :

- 58 % des ménages perçoivent les Aides Personnalisées au Logement (APL), ce qui est proche de la moyenne observée au sein de la société et des organismes HLM présents dans l'Hérault ;
- 60 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds d'accès au logement social PLUS, 20 % entre 60 % et 80 % de ces plafonds, 11 % entre 80 % et 100 % de ces plafonds, 9 % au-delà de ces plafonds ;
- on dénombre 40 couples (44 % des ménages), 28 familles monoparentales (30 % des ménages) et 24 personnes seules (26 % des ménages) ;
- 239 personnes vivent dans cette résidence, confirmant ainsi sa vocation familiale, dont 35 % de mineurs, 7 % de jeunes adultes, 52 % de personnes ayant entre 25 et 65 ans et 6 % de personnes ayant plus de 65 ans ;
- un partenariat autour de la prévention des impayés a été mis en place entre les équipes de la société, les services sociaux du département et le CCASS de la commune.

Un local dédié a été implanté au sein de la résidence, qui bénéficie de la présence d'un gardien depuis son inauguration, offrant ainsi un service de proximité aux locataires.

A noter enfin que courant 2013, en partenariat avec un ergothérapeute, un logement a fait l'objet de travaux spécifiques dans la salle de bain, destinés à l'adapter au handicap du locataire appelé à l'occuper (coût des travaux : 7 500 € intégralement pris en charge par la société).

L'opération IODE en quelques chiffres

Nombre de logements	92 logements sociaux (40 PLUS / 28 PLAI / 24 PLS)
Typologie et surface des logements	20 T2 de 49 m ² habitable en moyenne 48 T3 de 68 m ² habitable en moyenne 24 T4 de 84 m ² habitable en moyenne
Exemples de quittance pour des T2	PLAI : 349 € par mois se décomposant en 269 € de loyer + 80 € de charges PLS : 558 € par mois se décomposant en 478 € de loyer + 80 € de charges
Exemples de quittance pour des T3	PLAI : 461 € par mois se décomposant en 346 € de loyer + 115 € de charges PLUS : 522 € par mois se décomposant en 407 € de loyer + 115 € de charges
Exemples de quittance pour des T4	PLAI : 560 € par mois se décomposant en 415 € de loyer + 145 € de charges PLUS : 660 € par 145 se décomposant en 515 € de loyer + 80 € de charges
Prix de revient de l'opération	13 342 257 € TTC soit 145 024 € par logement environ et 2 134 € TTC/m ² de surface habitable

Zoom sur le financement du programme de 92 logements locatifs sociaux familiaux (IODE)

	Montant en euros
Subventions Etat PLUS & PLAI (délivrées par le département de l'Hérault)	752 800 € (6 %)
Subvention conseil général de l'Hérault	204 400 € (1,5 %)
Subvention région Languedoc-Roussillon	588 546 € (4,5 %)
Subvention collecteur 1% CILEO	84 000 €
Prêt collecteur 1% CILEO	250 000 €
Subvention collecteur 1% GIC	144 000 €
Prêt collecteur 1% GIC	105 000 €
Prêts CDC garantis par la communauté d'agglomération de Montpellier (75 %) et le conseil général de l'Hérault (25 %)	9 458 998 € (71 %)
Fonds propres NLM	1 756 523 € (13 %)
Total financements	13 342 257 €

Zoom sur les droits de réservation de la résidence

Réservataire	Nombre de logements réservés
Préfecture	21 (23 %)
Ville de Palavas	39 (43 %)
Collecteurs Action Logement (1% Logement) GIC & CILEO	29 (31 %)
Conseil général	3 (3 %)

Typologie et surfaces des logements sociaux Iode

Type de logement	Logements locatifs PLS	Logements locatifs PLUS	Logements Locatifs PLAI	Surface habitable moyenne
T2	16	/	4	49 m ²
T3	8	24	16	68 m ²
T4		16	8	84 m ²
TOTAL	24	40	28	68 m²

Chaque logement bénéficie d'une terrasse ou d'un balcon d'une surface généreuse comprise entre 10 m² et 20 m².



Crédit photo : Benoît WEHRLE

Le Nouveau Logis Méridional

Fondé en 1984, le Nouveau Logis Méridional évolue dans deux des agglomérations les plus dynamiques de France au plan démographique : Toulouse et Montpellier. Avec un patrimoine de plus de 11 000 logements et plus de 400 logements locatifs livrés en moyenne chaque année depuis 2011, l'entreprise participe activement au développement d'une offre nouvelle et variée de logements sociaux (locatif, accession sociale, logements familiaux, logements foyers), sur des territoires marqués par des tensions importantes.



Le groupe SNI

Filiale immobilière à vocation d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le groupe SNI est le premier bailleur français. Le Groupe couvre l'intégralité de l'offre locative et s'investit pour favoriser la mise en œuvre d'un véritable parcours résidentiel et d'une meilleure accessibilité à la propriété. Le Groupe possède 272 000 logements dont près de 185 000 sociaux et 87 000 intermédiaires.



CONTACTS
PRESSE

Isabelle CLEDASSOU
Responsable communication
karine.keraven@nlm.sni.fr
Tél. : +33(0)5 34 25 20 03