

Pose de la première pierre de l'opération de reconversion de l'ancienne gendarmerie de Saint-Alban en 46 logements locatifs sociaux

Toulouse, le 10 février 2015

Ce mardi 10 février 2015 a été posée la première pierre de l'opération de reconversion de l'ancienne gendarmerie de Saint-Alban en un programme de 46 logements locatifs sociaux en présence de représentants de l'Etat, de la ville, de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole et du Conseil Général de Haute-Garonne.

Le Nouveau Logis Méridional est le maître d'ouvrage de cette opération exemplaire de la mobilisation du foncier public au profit du développement de l'offre de logements locatifs sociaux dans une commune n'ayant pas encore atteint le taux minimal de 20 % de logements locatifs sociaux.



Développer l'offre de logements locatifs sociaux dans une commune n'ayant pas atteint les objectifs fixés par la loi par une mobilisation du foncier public

La gendarmerie communale de Saint-Alban a été transférée sur Castelginest il y a quelques années. La ville, propriétaire de ce terrain situé 18 impasse Antonin Olivier, a engagé fin 2012 une consultation d'opérateurs en vue de la cession de cette parcelle et de la reconversion de ce site en un programme comprenant une majorité de logements locatifs sociaux afin de l'aider à atteindre les objectifs de production de logements sociaux fixés par la loi.

Début 2013, le Nouveau Logis Méridional a été désigné lauréat de cet appel d'offres sur la base d'un projet composé intégralement de logements locatifs sociaux pour maximiser la contribution

de l'opération au rattrapage de l'offre de logements locatifs sociaux sur la commune de Saint-Alban (qui comprend actuellement 12,5 % de logements locatifs sociaux).

Le projet a été retenu notamment en raison de son caractère innovant. En effet, plutôt que de se contenter d'une acquisition de l'existant, de sa conversion en logements sociaux suivie de travaux d'amélioration des bâtiments sans modification en profondeur de l'ensemble immobilier, la société a proposé de procéder à une véritable **transformation de l'ensemble existant et à une densification maîtrisée du terrain afin de développer 46 logements locatifs sociaux en lieu et place des 18 logements existants, tout en diversifiant l'offre de logements proposée.**

Grâce à la mobilisation de ce terrain public, le Nouveau Logis Mérédional permet à la commune de réaliser, sur un seul projet, une grande partie de son objectif triennal de production de logements locatifs sociaux prévu par la loi SRU (environ 50 logements), et ce dans les meilleurs délais. Il n'a fallu en effet que 18 mois pour réaliser les études de maîtrise d'œuvre de cette opération complexe, obtenir le permis de construire du projet, consulter les entreprises de travaux et lancer le marché de construction. **Les logements devraient être livrés fin 2015.**

Requalification et densification d'un ensemble immobilier en cœur d'agglomération et diversification de l'offre au service de la mixité sociale

Le projet, conçu par l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet, l'agence d'architecture CARRERE-BOURTHOUMIEUX, assistée d'un bureau d'études Tassera, constitue une véritable transformation de cet ensemble immobilier et de la parcelle qui l'entoure. Il se décompose en 3 sous-projets :

- Le premier projet porte sur la restructuration lourde du bâtiment existant le plus ancien, datant des années 1970. Après retrait de l'amiante existant et démolition des anciens bureaux situés à l'avant du bâtiment, les locaux seront restructurés de manière à accueillir 20 petits logements locatifs sociaux (types I, II et II bis) en lieu et place des 8 grands logements existants. Un programme neuf sera accolé à ce bâtiment. Composé de 8 logements de type II et III s'élevant sur 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, le bâtiment neuf sera doté d'un ascenseur desservant l'ensemble des 28 logements neufs et réhabilités. Tous les logements deviendront ainsi accessibles aux personnes handicapées.
- Le potentiel de la parcelle, autorisé par le Plan Local d'Urbanisme, permet en sus la réalisation de 8 villas accolées de type III et IV.
- Le bâtiment le plus récent, construit dans les années 1990 et en bon état, sera pour sa part conservé et donnera lieu à quelques travaux de rafraîchissement afin de proposer également une offre de grands logements (6 T4 et 2 T5 dotés de surfaces généreuses). Une partie des celliers du rez-de-chaussée seront transformés en 2 logements supplémentaires de type II.

A l'issue des travaux, le programme passera donc de 18 logements collectifs de type IV et V exclusivement sans ascenseur à un ensemble de 46 logements locatifs sociaux diversifiés par leur typologie (10 T1 et T1 Bis, 17 T2, 8 T3, 9 T4, 2 T5), leur morphologie (le programme comporte des villas, un ensemble collectif à 4 étages avec ascenseur et un petit collectif avec 3 niveaux), leurs modalités de financement (32 logements locatifs sociaux de droit commun PLUS et 14 logements très sociaux PLAI à destination des plus modestes). Le projet ainsi conçu

permettra de répondre à la diversité de la demande de logements locatifs sociaux recensée sur Saint-Alban tant par la composition des ménages que par leurs revenus.

Cette opération représente un investissement de plus de 5,2 millions d'euros, dont plus de 2 millions d'euros de travaux confiés à 16 PME locales. Elle bénéficie du soutien financier de l'Etat, de Toulouse Métropole, du département de Haute-Garonne, de la Caisse des Dépôts et du GIC (collecteur d'Action Logement).



Le Nouveau Logis Mérional

Fondé en 1984, le Nouveau Logis Mérional évolue dans deux des agglomérations les plus dynamiques de France au plan démographique : Toulouse et Montpellier. Propriétaire de 10 000 logements environ, 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 avec un objectif de production de plus de 400 logements familiaux par an sur la période 2014-2018.

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 270 000 logements dont 185 000 sociaux et 85 000 intermédiaires.

Pour en savoir plus : www.groupesni.fr