

# Les allées de Monsieur Pierre

Communay (69)



## DOSSIER DE PRESSE

### REUNION PUBLIQUE

15 septembre 2016



Contact presse : Marine Oliveira Dos Santos  
marine.oliveira\_dos\_santos@groupe-arcade.com

# Le projet

## 1 TERRAIN, 3 TYPES DE PRODUITS :

- **Le locatif** : une résidence locative de 36 logements collectifs répartis en 2 bâtiments et 6 maisons individuelles.
- **L'accession** : une opération de 16 maisons jumelées en VEFA éligibles au PSLA.
- **Le béguinage** : une maison commune, 27 maisonnettes destinées aux seniors et 8 logements collectifs locatifs.

Le projet du Groupe Arcade répond aux besoins définis dans le plan triennal (2016-2019) de la commune.

## COMMUNAY, LA QUALITÉ DE VIE D'UN VILLAGE TYPIQUE DE LA VALLÉE DU RHÔNE :

**L'opération est située sur la commune de Communay, à 22km au Sud de Lyon, dans le département du Rhône.**

Proche de Sérézin-du-Rhône, Saint Symphorien-d'Ozon, Simandres ou Ternay, **la ville de Communay avec ses 4 600 habitants fait partie de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon.**

Tous les commerces, infrastructures, services de proximité et transports en commun se trouvent à 500 mètres des programmes, en plein cœur de village. Les habitants bénéficieront de toutes les prestations de confort et de sécurité.

La ville se trouve également à proximité de l'agglomération lyonnaise et de l'agglomération viennoise, de l'autoroute A7, A46 et A43, la gare SNCF de Solaize/Vernaison et l'aéroport international de Lyon St Exupéry.

# Le projet



« Les allées de Monsieur Pierre » constitue un véritable projet d'aménagement d'ensemble élaboré en concertation avec la ville de Communay depuis fin 2014, afin de répondre aux besoins des habitants de la commune en créant un habitat de qualité et agréable à vivre.



# Composition du projet

## Partie Locative :

**(PLUS / PLAI / PLS)**

**Une résidence locative de 36 logements**, répartis de la manière suivante :

10 T2 / 16 T3 / 10 T4

**et 6 maisons individuelles :**

3 T4 / 3 T5

Chaque logement bénéficiera de balcons ou d'un jardin privatif, ainsi que d'un stationnement extérieur.

## Partie Accession :

**Une opération de 16 maisons individuelles ou jumelées en accession** en VEFA, éligibles au PSLA, réparties de la manière suivante :

10 T4 / 6 T5

Chacune bénéficiera d'un jardin privatif, ainsi que d'un garage et d'une place de stationnement extérieur.

## Partie Résidence Séniors :

**(PLUS / PLAI / PLS)**

**Le béguinage :**

- 27 maisonnettes réservées aux séniors, T2 en majorité et quelques T3, des jardins pour chacune des maisons
- une maison commune permettant de garder le lien social à travers des moments de convivialité

**+ un bâtiment** de 8 logements collectifs locatifs en R+1, chaque logement bénéficiant de balcons ou de jardin privatif.

**Au total, 142 places de stationnement seront créées.**

# Calendrier prévisionnel

**Achat terrains :**

**Entre fin 2016 et début 2017**

**Démarrage travaux :**

**Printemps 2017**

**Livraison accession :**

**Été 2018**

**Livraison locatif :**

**Fin 2018**

**Livraison Béguinage :**

**Fin 2018**



# Composition du projet

Architecte du projet :

**unanime** architectes



Plan masse global

# Composition du projet



Locatif



Accession



Béguinage

# Perspectives du projet



Accession



Béguinage

# Le béguinage

## LE BÉGUINAGE, QU'EST-CE QUE C'EST ?

- Des logements réservés aux séniors pour vivre chez soi en toute autonomie.
- Des maisons individuelles groupées dans un esprit de hameau.
- Des surfaces plus généreuses que celles des logements traditionnels : 52m<sup>2</sup> env. pour un T2, 68m<sup>2</sup> env. pour un T3.
- Une maison commune pour les activités des locataires, lieu d'échange et de convivialité.
- Une formule reposant sur la participation de la vie associative, commerciale et médicale locale, notamment sur du volontariat.

Le projet de Communay sera l'occasion de mettre en œuvre pour la 1<sup>ère</sup> fois le tout récent partenariat national signé avec l'ADMR.



## L'HABITAT SENIOR, L'AUTRE FAÇON DE VIVRE LONGTEMPS CHEZ SOI

Solution particulièrement adaptée pour favoriser le lien social et lutter contre la dépendance à l'âge de la retraite, le concept développé par le Groupe Arcade permet aux seniors de bénéficier d'un logement privé, facile à vivre et à entretenir, tout en profitant d'un libre-accès à des espaces et des loisirs communs.

Conçu dans un environnement sécurisant, ce nouveau mode de vie, quand vient la retraite, donne la possibilité de profiter de services et d'une assistance dans les actes de la vie quotidienne, tout en bénéficiant d'un loyer modéré.

# Les financements

Pour les logements locatifs, les financements sont répartis de la façon suivante\*:

## Subventions

Etat

Ville de Communay

Agirc et Arrco

## Prêts

CDC – PLUS/PLAI/PLS

1%

## Garanties d'emprunt

Conseil Général du Rhône

Communauté de Communes du Pays de l'Ozon

Mairie

## Fonds propres

SFHE

\*sous réserve de l'instruction des dossiers



# Le logement social ... et vous

## Quelques repères pour mieux comprendre

Les plafonds de ressources applicables aux logements locatifs sociaux en 2016.

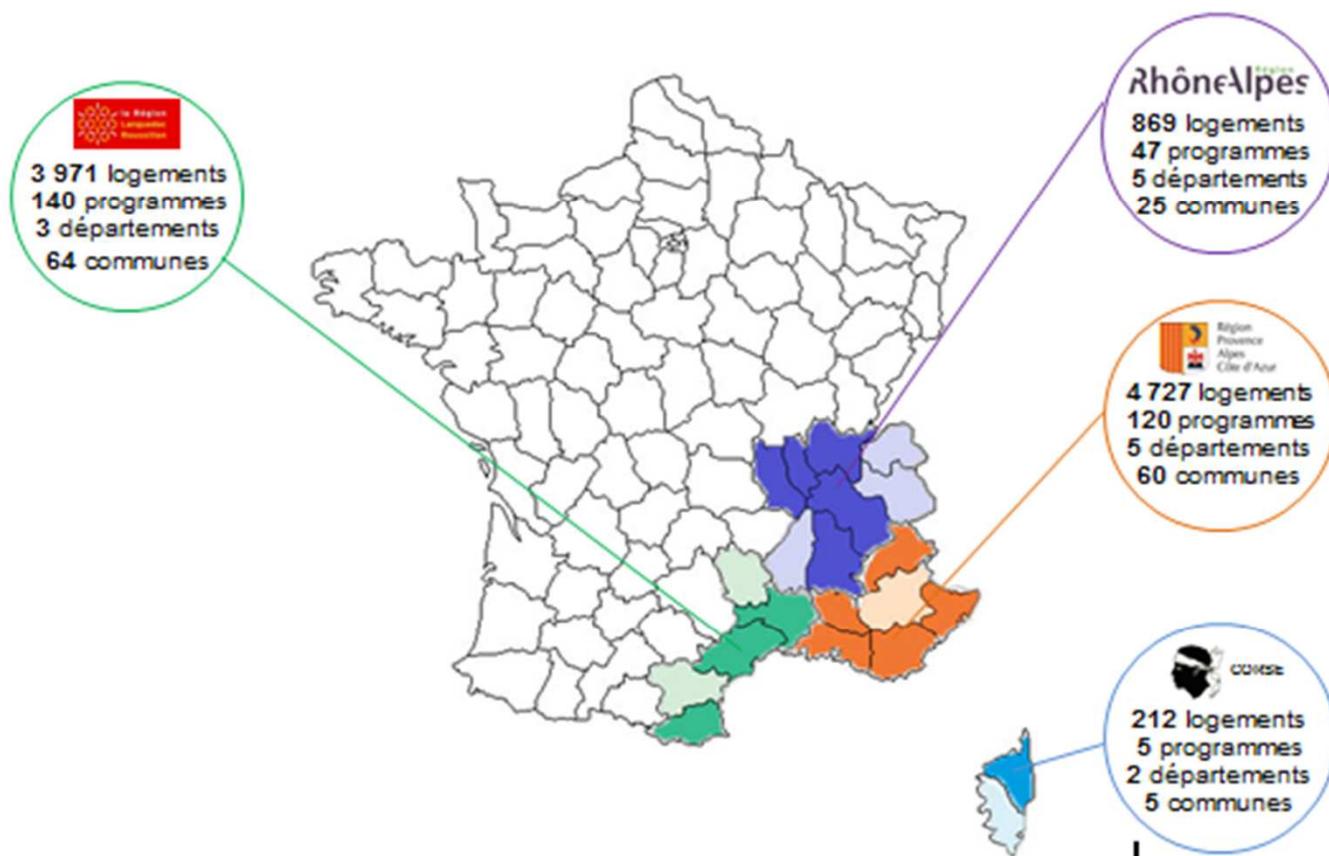
Plafond de ressources pour la zone de Communay (basé sur le revenu fiscal de l'année N-2)			
Composition du foyer	Mode de financement du logement		
	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)
1 personne	11 060 €	20 111 €	26 144 €
Couple - Cas général (somme des âges >55 ans)	16 115 €	26 856 €	34 913 €
Couple - Jeune ménage (somme des âges = 55 ans maximum)	19 378 €	32 297 €	41 986 €
Couple ou personne seule + 1 personne à charge	19 378 €	32 297 €	41 986 €
Couple ou personne seule + 2 personnes à charge	21 562 €	38 990 €	50 687 €
Couple ou personne seule + 3 personnes à charge	25 228 €	45 867 €	59 627 €
Couple ou personne seule + 4 personnes à charge	28 431 €	51 692 €	67 200 €
Par personne supplémentaire	+ 3 171 €	+ 5 766 €	+ 7 496 €

# Le patrimoine de la SFHE

Le patrimoine de la SFHE au 01<sup>er</sup> mai 2016 est constitué de 313 programmes différents totalisant 9 801 logements\* répartis sur :

- 4 régions
- 15 départements
- 154 communes

\* en tenant compte des ventes aux locataires au 31/12/2015



REGIONS	DEPARTEMENTS	Nb de logts	Foyers *
PACA (4 727 lgts)	05 Hautes Alpes		26
	06 Alpes Maritimes		27
	13 Bouches du Rhône	2 629	224
	83 Var	1 174	82
	84 Vaucluse	542	23
LARO (3 971 lgts)	30 Gard	1 778	23
	34 Hérault	1 800	97
	66 Pyrénées – Orientales	273	
RHONE ALPES (869 lgts)	01 Ain	92	
	26 Drôme	12	
	38 Isère	112	
	42 Loire	89	
	69 Rhône	466	98
CORSE (212 lgts)	20 Haute Corse	180	
	20 Corse du Sud	32	
MIDI PYRENEES (22 lgts)	32 Gers (Ehpad Mauvezin)		22

(\* exprimé en nombre d'équival. logements)

# Des métiers, des compétences, au service des projets.

## GROUPE ARCADE dans le Grand sud

### G.I.E ARCADE SERVICES

4 agences

Aix en Provence – Montpellier – Lyon  
Toulon

- Direction régionale
- Direction d'agence
- Direction technique
- Responsable de programmes
- Responsable technique
- Commercial
- Assistante de programme

### S.F.H.E

5 agences

Aix en Provence – Lyon  
Montpellier - Nîmes – Toulon

- Direction générale
- Responsable d'antenne
- Gestion locative de logements
- Chargée de location
- Gérant immobilier
- Personnel de proximité

## Une démarche cohérente

### Le GIE Arcade Services :

- Accompagne les collectivités territoriales dans leur politique d'habitat social et de structure adaptée à des publics spécifiques (ehpad, résidence universitaire...)
- Valorise le patrimoine des collectivités territoriales en réhabilitant l'existant
- Etend l'offre de logements neufs
- Apporte son savoir-faire aux collectivités territoriales, qui souhaitent valoriser et développer l'offre de logements.

### La SFHE :

- Propose une offre de logements locatifs ou à l'accès diversifiée et de qualité avec une gestion de proximité.
- Facilite l'accès pérenne au logement des populations locales.

# Présentation du Groupe Arcade

## Historique

Créé en 1979 par Pierre-André Périssol, ministre du logement entre 1995 et 1997, le Groupe Arcade a pris son nom actuel en 1984. Il a connu, depuis son origine, un développement interne et une croissance externe forte. À partir de 2014, le pôle social du Groupe est présidé par Jacques Wolfrom.

## Vocation

Le Groupe Arcade accompagne le développement des collectivités territoriales. Il construit et gère des logements sur tous les segments de l'habitat : immeubles collectifs, maisons individuelles, résidences intergénérationnelles, pensions de famille pour les personnes en insertion sociale et béguinages, résidences services étudiants, jeunes actifs et personnes âgées, habitat participatif et accession sociale à la propriété.

Par son action il répond aux attentes des pouvoirs publics et aux besoins des ménages, notamment les plus modestes. Il contribue à construire la ville dans sa diversité, à apporter des réponses multiples pour favoriser le renouvellement urbain et accompagner les besoins évolutifs des habitants. Acteur engagé, le Groupe travaille avec les habitants, facilite le lien social et la solidarité au sein des quartiers.

## Activité en 2015

Le Groupe a poursuivi son rôle contracyclique en injectant 590 millions d'euros dans l'économie des territoires soit 10 % de plus qu'en 2014.

Il a livré 4 300 logements sociaux dont 1 150 en Île-de-France et mis en chantier 3 566 logements dont 952 en accession sociale à la propriété.

En 2015 le Groupe loge 180 000 personnes et a attribué 12 500 nouveaux logements afin de répondre aux besoins des ménages, notamment les plus modestes.

## Perspectives

Sur la période 2015-2020, le Groupe a prévu de doubler :

Son investissement par an, en construction, réhabilitation et entretien du patrimoine en passant de 500 millions à 1 milliard d'euros, injectés dans l'économie nationale.

Ses attributions de logement en passant de 9 000 à 15 000 logements.

.

# Présentation du Groupe Arcade

## Être plus proche

### Des implantations au plus près des territoires

Le modèle décentralisé du groupe Arcade s'appuie sur des filiales régionales fortes : Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) et coopératives Hlm. Historiquement ancrées dans les territoires, elles les accompagnent dans la définition et la réalisation de leurs projets de développement.

Cette organisation permet de conjuguer l'autonomie et l'agilité d'acteurs du logement social engagés dans le tissu local et proches des collectivités, à l'expertise et aux ressources d'un groupe national présent sur tous les segments de l'habitat (logement familial, accession sociale, pensions de famille, résidences services étudiants et personnes âgées), pour répondre à une exigence sociétale, sociale et environnementale de plus en plus forte.

### Accompagner les populations les plus fragiles

Attachées à leur mission d'intérêt général, les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) du Groupe Arcade ont une vision élargie de leur responsabilité de bailleur social, qui ne s'arrête pas à la seule construction d'un habitat de qualité.

Si la majorité de son offre locative répond à une demande plurielle de logements, le Groupe porte une attention particulière aux publics pour qui l'accès au logement est parfois difficile, notamment les jeunes travailleurs, apprentis, étudiants, personnes en mobilité professionnelle, bénéficiaires du RSA, seniors, handicapés, femmes victimes de violences, etc. Entreprises socialement engagées, les ESH adaptent leur offre aux différents parcours de vie, notamment celui des plus démunis. Ainsi, les pensions de familles, qui combinent logement autonome et lieux collectifs favorisant le lien social, apportent, dans le cadre du DALO, une réponse adaptée à des populations éloignées du logement. Pour gérer ces résidences sociales, les ESH s'appuient principalement sur l'expertise de l'ALFI, association dédiée du Groupe et sur un réseau de gestionnaires en régions. Les filiales d'Arcade sont également très investies dans les problématiques de l'insertion professionnelle, notamment des plus jeunes, et du bien-vivre ensemble, afin de favoriser un accès durable au logement et une mixité sociale harmonieuse.

# Présentation du Groupe Arcade

## Un groupe à l'écoute des problématiques locales

Les ESH du groupe Arcade accompagnent les territoires dans la définition et la réalisation de leurs projets de développement. Elles participent pleinement à la mise en œuvre de leurs politiques pour l'habitat et au maintien d'un cadre de vie de qualité. Elles sont également des acteurs économiques de proximité, en interaction forte avec le tissu local d'entreprises du bâtiment.

Face à la question du logement, elles apportent des solutions plurielles pour construire une ville harmonieuse et durable, empreinte de mixité sociale, intergénérationnelle et architecturale : vente de logements aux locataires, application de la loi "DALO", engagements sur le développement durable, la qualité de services et l'accessibilité des logements, partenariats avec les acteurs locaux de l'insertion professionnelle, etc.

## Unis et solidaires

La richesse du Groupe Arcade se construit au quotidien grâce à ses équipes qui, jour après jour, bâtissent des relations avec les habitants, les entreprises, les élus, les services de l'État et remplissent avec fierté la mission de service d'intérêt général qui leur a été confiée.

Engagés et solidaires, les collaborateurs du Groupe, quelque soit leur entité, déploient leur savoir-faire avec enthousiasme, font preuve d'inventivité, et témoignent de leur sentiment d'appartenance au Groupe sur l'ensemble des territoires, autour d'une vision et d'une stratégie communes. Ils participent à une démarche collective et réaffirment à travers leurs initiatives, leur rôle d'utilité sociale et leurs valeurs partagées de proximité et d'engagement.

# **1891- 2016 : La SFHE**

## **125 ans à construire ensemble**

### ***l'Habitat de demain***

Depuis sa création, la mission de service public de notre organisme a toujours été de permettre de loger décemment les familles aux revenus modestes. La SFHE a donc bâti depuis sa création des résidences pour les accueillir dans des logements adaptés – plus de 10 000 à ce jour -. Aujourd'hui, elle propose de nouvelles offres pour favoriser le parcours résidentiel de ses clients.

Avec plus de 30% de croissance de son patrimoine en 10 ans, la SFHE se positionne comme un acteur clé de l'aménagement et de la politique de l'habitat en Provence Alpes Côte d'Azur, Rhône Alpes, Languedoc Roussillon et Corse.

Ainsi, la construction de logements neufs continue t-elle d'augmenter : près de 500 nouveaux logements seront réalisés chaque année depuis ces 4 dernières années, des premières livraisons ont été effectuées en Corse marquant un nouveau stade de son développement.

#### **Favoriser le parcours résidentiel**

En intensifiant son offre en accession sociale grâce à ses filiales (Arcansud et la petite propriété) et en développant la vente HLM aux locataires en place, la SFHE permet, depuis ces dernières années, à de nombreuses familles de devenir propriétaire d'un bien à un prix abordable grâce à ces différents dispositifs.

#### **Habiter autrement pour un « mieux vivre » ensemble**

Notre métier, n'est pas seulement d'offrir un toit. La proximité avec les locataires, l'écoute, l'accompagnement social constitue également un point fort de notre société depuis ses débuts. Cette orientation sera maintenue et l'effort intensifié pour améliorer la qualité du service rendu.

Fière de son passé et confiante en son avenir, il est aujourd'hui indispensable que la SFHE réponde aux nouvelles façons d'habiter, à l'enjeu du vieillissement de la population, de l'accessibilité, et à l'accueil de populations aux demandes très diverses, afin que chacun trouve sa place au sein du parc locatif. C'est bien là, la volonté que la SFHE souhaite affirmer pour les années à venir.

# 1891- 2016 : La SFHE

## 125 ans à construire ensemble

### *l'Habitat de demain*

#### Devenir propriétaire

- **De son logement**

Il s'agit de proposer à la vente des logements sur des territoires où la Société dispose de logements individuels de plus de 10 ans en nombre suffisant et dont la vente ne remettra pas en cause le dispositif de gestion de la Société. 3 départements sur les 15 départements d'implantation de la Société répondent à ces critères : les Bouches-du-Rhône (13), le Gard (30), l'Hérault (34). **Ces ventes doivent permettre de dégager des produits pour accompagner les besoins en fonds propres de la Société pour construire et renforcer l'entretien du patrimoine.**

- **D'un logement neuf**

La SFHE souhaite poursuivre son développement d'une offre de programmes en accession sociale. Cette orientation contribuera à apporter une réponse à la problématique de la mixité sociale.

Depuis plus d'un siècle, les coopératives d'Hlm sont les spécialistes de l'accession sociale à la propriété. La SFHE s'est ainsi renforcée dans ce domaine avec 2 filiales :



Coopératives dont l'activité essentielle est de développer une production de logements en PACA et en Languedoc Roussillon. Dédiées à l'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes, elles proposeront aux futurs accédants une sécurisation complète du parcours résidentiel ainsi qu'un accompagnement personnalisé grâce aux équipes du GIE Arcade Promotion.



## UN LABEL POUR LA QUALITÉ DE SERVICE

La satisfaction des locataires est un enjeu majeur de la SFHE. Pour proposer un habitat de qualité, avec une gestion efficace du patrimoine et une écoute réelle des clients, la S.F.H.E s'est engagée depuis 2006 sur 6 engagements envers les locataires de la Société :

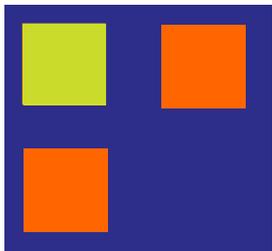
- 1er engagement : Un ACCOMPAGNEMENT à votre entrée dans les lieux.
- 2e engagement : La GARANTIE de propreté du logement.
- 3e engagement : L' ENGAGEMENT de parties communes propres.
- 4e engagement : La CONNAISSANCE de mes interlocuteurs privilégiés.
- 5e engagement : Le SUIVI régulier des travaux.
- 6e engagement : L'ASSURANCE d'un départ dans de bonnes conditions.

La démarche qualité a franchi en 2009 une nouvelle étape avec l'obtention de la labellisation de sa charte par le Bureau Véritas.

La labellisation vient attester de la qualité du service rendu et du professionnalisme des équipes de la SFHE. Cette démarche mobilise en continu l'ensemble des équipes de la société.

*Charte* Qualité Services





# Quelques réalisations en Rhône-Alpes

# LE DOMAINE DE COQUERIEUX

ANSE (01)

18 logements

Locatif social

Architecte : AGREGA

Livraison 2012





# LE CLOS DES RUFFINIÈRES

DECINES (69)

8 maisons, 18 logements  
Accession sociale  
et locatif social  
Architecte : MODUL  
Livraison 2011

# INFANTI

OULLINS (69)

Résidence étudiante  
140 chambres  
Locatif social  
Architecte : UNANIME  
Livraison 2014



# PATIO CARNOT

SAINT-FONS (69)

39 logements

Accession sociale et locatif social

Architecte : PATRIARCHE & CO

Livraison 2015



# LE PRE-CARRE

VAULX-EN-VELIN (69)

64 logements

Accession sociale à prix maîtrisés et locatif social

Architecte : BBC

Livraison 2013



# LES TERRASSES DE LA GARE

SAINT-PIREST (69)

31 logements

Locatif social référentiel Vivalib

Architecte : URBAN SPIRIT

Livraison 2013

