

Visite de chantier de la résidence « Le Montalba »

Mardi 13 juin 2023, à 11h30



Le mardi 13 juin, le Groupe des Chalets organisait une visite de chantier de la résidence « Le Montalba », à Montauban.

La future résidence « Le Montalba »

Dans le cadre de son développement dans le département du Tarn et Garonne, le Groupe des Chalets a démarré des travaux au 975 boulevard Blaise Doumerc, sur la commune de Montauban.

Cette opération se développe en R+6 et comprend 70 logements locatifs sociaux et 14 logements en accession sociale. La partie logement social comportera 45 logements à destination des séniors, à la demande de la municipalité.

Les 70 logements locatifs sociaux seront réalisés en PLUS/PLAI répartis :

- 49 PLUS (10 T2 - 39 T3) pour 2 899,50 m² de surface utile et 2 676,30 m² de surface habitable.
- 21 PLAI-Ressources (1 T1bis - 16 T2 - 4 T3) pour 975,30 m² de surface utile et 903,60m² de surface habitable.

La future résidence bénéficiera d'un emplacement idéal, en plein cœur de Montauban, à proximité des commerces, services et centres d'intérêts.



Le Montalba, des appartements à partir de 98 000 euros, du 2 au 4 pièces

La résidence « Le Montalba » comporte 14 logements en accession sociale à la propriété. C'est grâce au dispositif PSLA – Prêt Social Location Accession – que les propriétaires pourront bénéficier d'un appartement neuf à haut niveau de performance et respectant la réglementation thermique exigée par les normes de construction actuelles RT 2012.

Ce programme ambitieux, qui s'inscrit harmonieusement dans l'architecture du quartier, se compose de trois bâtiments et les 14 logements en PSLA sont répartis en cinq 2 pièces, six 3 pièces et trois 4 pièces situés au niveau des trois derniers étages. Ainsi ils permettent de profiter de la hauteur, d'un maximum de lumière, grâce aux baies vitrées donnant sur des espaces extérieurs et surtout, de la vue sans vis-à-vis. Tous les appartements des 4^e et 5^e étages possèdent des loggias, de véritables extensions de l'appartement. Les trois appartements du dernier étage offrent quant à eux de grandes terrasses et un appartement dispose d'un magnifique rooftop de 84 m².

La Location-Accession

Depuis les lois de décentralisation, les compétences des communes en matière d'habitat n'ont cessé de se renforcer. Aujourd'hui, les collectivités locales ont à répondre à des objectifs de mixité sociale et de diversité de l'habitat tout en faisant face à une demande croissante de logements abordables dans un contexte de prix de l'immobilier élevé et de hausse des taux d'intérêt.

La location-accession est une solution qui offre de nombreux avantages : répondre aux besoins de la population active désireuse de devenir propriétaire, contribuer au dynamisme des territoires par l'apport de nouveaux habitants et répondre aux enjeux des collectivités en termes de diversité urbaine, sociale et renouvellement urbain.

Le Groupe des Chalets, référent de l'habitat social en Occitanie, pionnier dans le développement du dispositif de location-accession, commercialise 200 logements en accession par an. Grâce au Groupe des Chalets, plus de 2500 familles sont déjà devenues propriétaires.

Avec le Prêt Social Location-Accession (PSLA), les ménages sous plafonds de ressources peuvent accéder à la propriété de manière progressive. Simple, adapté et sans risque, ce dispositif propose des prix de vente parmi les plus compétitifs du marché. Pour 2022, 88,5% des acquéreurs sont des primo-accédants, 71,7 % des foyers sont composés de 1 ou 2 personnes, ils ont un revenu mensuel moyen par ménage de 2 439 € et 14 % sont issus de la location hlm.



La Location-Accession, un dispositif en 2 phases :

Phase locative : Au cours de la première phase, le ménage occupe le logement et verse une redevance composée d'une indemnité d'occupation (équivalent d'un loyer) et d'un complément d'épargne « la part acquisitive ».

Phase acquisitive : A l'issue de la phase locative dont la durée est limitée à 2 ans, le ménage lève son option d'achat et devient ainsi propriétaire de son logement.

Les atouts du PSLA

- Un prix de vente plafonné (inférieur de 20 à 25 % aux prix du marché)
- Un taux de TVA réduit (5,5 %)
- Une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant les 15 premières années
- Pas d'appel de fonds durant la durée des travaux
- Frais de notaire réduit
- Une solution sécurisée : garantie de rachat et de relogement
- La possibilité de bénéficier du prêt à taux zéro (PTZ)

Des logements dédiés aux seniors

Dans la partie locative sociale, sur les 45 logements à destination des seniors, 10 d'entre eux seront des logements Chalets Seniors et 35 seront labellisés HSS+.

Le Groupe des Chalets est le seul bailleur de la Région Occitanie à être labellisé Habitat Senior Service « Plus ». Le Groupe s'engage depuis près de 15 ans, en faveur du maintien à domicile des seniors, cela est ancré dans son ADN et au cœur de la culture d'entreprise.

En plus de l'aménagement des logements, sont proposés des services dédiés aux seniors afin de favoriser le lien social, lutter contre l'isolement, faciliter l'accès aux droits, repérer les fragilités et prévenir les effets du vieillissement. **En 2023, le Groupe des Chalets a vu sa labellisation HSS+ renouvelée avec la mention « confirmé » attribuée par dérogation en raison de l'implication des équipes et du Groupe.**

Un parti pris architectural

Le projet MONTALBA a été confié à l'agence LETELLIER Architectes. Le chantier est actuellement en cours : la phase parking sous-sol avec ses deux niveaux est terminée, la phase rez-de-chaussée et plancher est en ce moment même en cours de finalisation. La prochaine étape est l'élévation du 1^e niveau. La livraison est prévue au 2nd semestre 2024.



Les appartements bénéficient de grands balcons et de baies vitrées sur toute largeur afin d'optimiser leur orientation et les ouvrir principalement sur les espaces verts. L'espace vert est traité comme un élément paysager fort facilitant l'intégration des usagers dans leur espace de vie. Les volumétries du bâti en cœur d'îlot ont été travaillées avec ce principe : des failles verticales dans les bâtiments creusent des loggias et permettent la lecture de plusieurs petits volumes.

Dans la continuité de cette idée de décalage et de lecture de différents volumes, un principe de matériau a été mis en œuvre : lorsque que le volume est creusé, le matériau change. Ainsi, l'enduit blanc de la façade devient gris en fond de loggia (ou inversement), renforçant l'effet de profondeur. Les garde-corps en métal laqué de même teinte semblent y disparaître. Le langage d'inspiration contemporaine des façades (décalage et creux des volumes, toitures terrasses, « maisons sur le toit »), ainsi que le choix de matériaux donnent au bâtiment un aspect élégant qui apporte à l'environnement une nouvelle dynamique. Autant de critères permettant notamment de répondre aux enjeux environnementaux ».

La fiche technique du projet

Le prix de revient total de l'opération est de 8 389 503 € TTC.

Le plan de financement se décompose de la façon suivante :

➤ Subvention Etat :	151 200 €
➤ Subvention Région :	140 000 €
➤ Subvention Grand Montauban :	140 000 €
➤ Subvention Action Cœur de Ville :	897 850 €
➤ Prêt Action logement lié au dispositif Action cœur de ville :	2 693 550 €
➤ Prêt Banque des Territoires :	2 518 852 €

Architectes : LETELLIER Architectes

12 Rue des Vases, 31000 Toulouse - <https://www.letellier-architectes.com/>

À propos du Groupe des Chalets

Plaçant l'humain au cœur de son métier, le Groupe des Chalets est à l'écoute des habitants, de leurs modes de vie, de leurs besoins et de leurs aspirations. Fidèle à l'esprit coopératif de sa création en 1949, le Groupe des Chalets s'est développé autour de valeurs et d'engagements au service des foyers les plus modestes, d'un urbanisme équilibré et de la mixité intergénérationnelle. Le Groupe des Chalets, partenaire territorial engagé et innovant au service des territoires d'Occitanie, construit et gère des logements locatifs (plus de 16 400 aujourd'hui), développe des programmes en location-accession et réalise des opérations d'aménagement urbain pour des collectivités. Ses 280 salariés mettent en œuvre au quotidien la stratégie RSE du Groupe des Chalets qui favorise la proximité et l'accompagnement des territoires. www.groupedeschalets.com
www.leschaletsaccession.com

Contact presse : **Brigitte Delorme** - 05 62 13 25 05 – 06 20 87 65 32 – bdelorme@groupedeschalets.com