

Dossier de presse



Inauguration de la Résidence « Ô Jardin » à Saint-Cyr-sur-Loire

Le jeudi 11 juillet 2024 à 10h30

10h30 : Rendez-vous sur site au 2 Rue Charles Barrier à Saint-Cyr-sur-Loire (37540)

10h35 : Coupure de ruban de la Résidence « Ô Jardin » - bâtiment VTH

10h40 : Visite d'un logement témoin (VTH)

10h55 : Dévoilement d'une plaque – bâtiment CDC Habitat

11h00 : Visite d'un logement loué (CDC Habitat)

11h10 : Prises de parole

- Monsieur **Patrice Vallée**, 1^{er} adjoint chargé des affaires générales à la Mairie de Saint-Cyr-sur-Loire représentant Monsieur Philippe Briand, Vice-président de Tours Métropole Val de Loire et Maire de Saint-Cyr-sur-Loire ;
- Monsieur **Camille Bonin**, Directeur Interrégional CDC Habitat Grand Ouest ;
- Madame **Nadège Arnault**, Présidente du Conseil départemental d'Indre-et-Loire et de Val Touraine Habitat ;

11h30 : Partage du verre de l'amitié

Le groupe CDC Habitat et Val Touraine Habitat : un partenariat innovant pour le projet « Ô Jardin » à Saint-Cyr-sur-Loire

Dans le cadre de la consultation lancée en 2019 par la ville de Saint-Cyr-sur-Loire, CDC Habitat et Val Touraine Habitat ont engagé une opération inter-bailleurs pour la construction en maîtrise d'ouvrage directe de 112 logements locatifs sociaux, dont 58 logements par CDC Habitat et 54 logements par Val Touraine Habitat, situés sur les lots B1 et B2 de Central Parc (ZAC de la Ménardière).

Central Parc, situé dans la partie nord-est de Saint-Cyr-sur-Loire, est en cours de construction depuis 2015. Ce nouveau quartier incarne la philosophie de la ville en matière de qualité de vie, en trouvant un équilibre harmonieux entre les parties bâties et les espaces verts. Le projet prévoit plus de 750 logements, à la fois collectifs et individuels, intégrés dans un cadre paysager de qualité.

CDC Habitat et Val Touraine Habitat ont su allier leurs approches complémentaires pour mener un projet humain, social et qualitatif : la résidence « Ô Jardin ».

Ce projet inter-bailleurs est une illustration parfaite de la synergie entre deux acteurs majeurs du logement. En conjuguant leurs expertises et leurs ressources, ils apportent à la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire une réponse concrète pour faciliter l'accès au logement et aux défis de l'urbanisme moderne.



La convention de partenariat, signée en 2019 par les trois partenaires, a précisé leur intervention commune. Leur ambition pour le projet « Ô Jardin » s'est caractérisée par la qualité et la performance, mobilisant à la fois leurs compétences internes et un réseau de partenaires. Forts de leurs expériences sur la ville de Saint-Cyr-sur-Loire, Val Touraine Habitat et CDC Habitat ont proposé une offre intergénérationnelle permettant le parcours résidentiel et anticipant les besoins des futurs seniors. Ils ont redonné une échelle paysagère et humaine aux bâtiments collectifs, offrant une densité douce ainsi qu'une architecture élégante et mesurée.

Un projet performant sur le plan environnemental et énergétique

Engagés en faveur de la transition énergétique, CDC Habitat et Val Touraine Habitat ont inscrit au cœur des enjeux de l'opération la qualité énergétique et environnementale dans la conception et la réalisation :

- Performance énergétique et simplicité technique (label E+C- niveau E2C1) ;
- Norme Règlementation Thermique 2012 -20 % ;
- Certification NF Habitat HQE ;
- Accompagnement pendant 2 ans des locataires pour leur permettre de maîtriser leurs charges.

UNE RÉSIDENCE AU LABEL QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR : UNE PREMIÈRE SUR LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

CDC Habitat et Val Touraine Habitat innovent en couplant à la certification NF Haute Qualité Environnementale de l'organisme Cerqual, un label Qualité de l'Air Intérieur.

Concrètement, il s'agit de mettre en place un management de la qualité de l'air à toutes les étapes de réalisation du projet, pour ouvrir la voie et pousser vers cette démarche d'amélioration de la qualité de l'air intérieur pour offrir aux locataires des logements sains. Un assistant à maîtrise d'ouvrage intervient à chaque phase, de la conception à l'exploitation, afin d'accompagner cette démarche d'effectuer des contrôles sur site, et de coordonner et sensibiliser les différents interlocuteurs du projet, dont les futurs utilisateurs.

Une attention très particulière est notamment portée sur les produits de construction utilisés et ce, afin d'avoir des matériaux étiquetés A+, c'est-à-dire à très faible émission de composés organiques volatils (COV). De plus, les filtres pour les ventilations mécaniques contrôlées (VMC) sont également soigneusement choisis.

En phase de réalisation, le chantier est suivi pour évaluer sa propreté, réduire les poussières émises, protéger les réseaux de ventilation et mettre en place des procédures de nettoyage adaptées. Par ailleurs, lors de la réception de l'opération, des mesures des polluants dans l'air ont été également faites, après un nettoyage des logements lui-même adapté.

Pour atteindre ces objectifs, CDC Habitat et Val Touraine Habitat sont accompagnés par Solab Ingénierie et Environnement.



Un projet qui positionne l'innovation comme priorité

« Quand la technologie est au service de la qualité de vie des locataires. »

LE BIM CONCEPTION ET EXPLOITATION

La modélisation des données du bâtiment (BIM) est le processus global de création et de gestion des informations pour une ressource de construction. Basé sur un modèle intelligent et une plate-forme cloud, le BIM intègre des données structurées et pluridisciplinaires pour produire la représentation numérique d'une ressource tout au long de son cycle de vie, de la planification à la conception et de la construction à l'exploitation.

Dans le cadre de la construction de deux bâtiments de logements à Saint-Cyr-sur-Loire, CDC Habitat et Val Touraine Habitat ont souhaité expérimenter le BIM pour la réalisation des travaux et pour l'exploitation et la maintenance de ces sites.

En effet, par la modélisation d'une maquette 3D des bâtiments et leur enrichissement d'une multitude de données, cela permet d'avoir :

- Une meilleure compréhension du projet ;
- De gagner en efficacité ;
- De faciliter la communication sur le projet ;
- D'anticiper les erreurs de conception ;
- D'avoir une connaissance précise des bâtiments (surfaces, localisation et caractéristiques techniques des équipements).

Sur la résidence « Ö Jardin », le BIM sera utilisé à toutes les phases aussi bien en conception, construction qu'en gestion exploitation maintenance (BIM GEM).

Nouvelle application du concept de BIM, le BIM GEM permet de faciliter et d'optimiser la maintenance d'un bâtiment en élargissant son champ d'application. Le BIM GEM assure tant une optimisation de maintenance, par l'assemblage de toutes les données sur l'entretien du bâtiment, que des coûts d'entretien. Par ce dispositif, CDC Habitat et Val Touraine Habitat assurent une réduction des charges aux locataires.

Pour le projet « Résidence Ö Jardin », ce processus a été mis en place pendant les études de conception et en amont de la consultation des entreprises. Pour réaliser cette maquette numérique, CDC Habitat et Val Touraine Habitat sont accompagnés par la société BIM in Motion.



BIM IN MOTION
UNE SOCIÉTÉ DE SOCOTEC

Un projet valorisant le « vivre ensemble »

CDC Habitat et Val Touraine Habitat collaborent pour améliorer le bien-être de leurs locataires à travers un projet social commun, visant une gestion sereine axée sur le « bien vivre ensemble ».

Un gardien mutualisé, employé par Val Touraine Habitat, sera présent sur le site. Sa loge, située dans le bâtiment de CDC Habitat, servira aux deux résidences. Diverses manifestations seront organisées pour renforcer les liens de proximité et promouvoir l'écoute entre les résidents et les gestionnaires.



Crédits photo : ©Val Touraine Habitat

« Ô Jardin » : construction de 112 logements locatifs sociaux

LOCALISATION

L'îlot B1, d'une superficie de 2 370 m², et l'îlot B2 de 2 233 m², sont situés dans le quartier Central Parc de la ZAC Ménardière-Lande-Pinaudière. Le terrain est bordé à l'ouest par la rue Charles Barrier et à l'est par un espace paysagé le long de la rue des Bordiers.



Crédits photo : ©Val Touraine Habitat

TPOLOGIE ET SPÉCIFICITÉS DES LOGEMENTS

L'opération « Ô Jardin » à Saint-Cyr-sur-Loire, menée en partenariat par CDC Habitat et Val Touraine Habitat, comprend 112 logements locatifs sociaux dont 58 logements réalisés par CDC Habitat et 54 logements collectifs réalisés par Val Touraine Habitat. La conception et l'exécution ont été réalisées en collaboration avec le cabinet d'architecture Blanchet-Feray, mutualisant ainsi les moyens.

Soucieux du confort et des besoins de ses locataires, les espaces ont été réfléchis et optimisés afin de rendre les logements fonctionnels et faciles à aménager. D'une surface habitable comprise entre 42 m² et 81 m², chaque logement est doté d'un cellier et dispose de larges loggias, balcons ou terrasses. Un soin particulier a été apporté au confort acoustique. De plus, les places de stationnement, situées en sous-sol, sont électrifiables pour anticiper les besoins en mobilité électrique (2 bornes en partage pour les véhicules électriques pour CDC Habitat). 10 locaux vélos sont créés pour cette résidence, 5 pour CDC Habitat et 5 pour Val Touraine Habitat. Les portes de la résidence sont automatisées et le chauffage est individuel par une chaudière gaz. Les portes de la résidence sont automatisées et le chauffage est individuel par une chaudière gaz.



Crédits photo : ©Val Touraine Habitat

UN ENGAGEMENT POUR LA MIXITÉ SOCIALE ET L'INTERGÉNÉRATIONNEL

Parmi les logements de Val Touraine Habitat, 6 sont spécifiquement aménagés pour accueillir des personnes de l'Association des paralysés de France, soit au total 10 logements qui sont identifiés pour le label Habitat Senior Services® (HSS®), favorisant ainsi la mixité sociale et intergénérationnelle.

Le label Habitat Senior Services® a été créé en 2005 par Delphis pour répondre au vieillissement de la population et au désir des seniors de vieillir à domicile. Ce label vise à maintenir l'autonomie des locataires âgés. Accompagner le bien vieillir est un défi sociétal. Val Touraine Habitat a fait le choix de s'engager dans cette démarche fin 2020. **L'Office souhaite, en effet, prendre part à cet enjeu majeur et a fait le choix d'une approche anticipative des problématiques liées aux seniors. L'obtention de ce label en 2024, permettrait d'apporter une réponse qui organise et structure les adaptations et les services proposés pour le bien-être des locataires seniors.**



Val Touraine Habitat est en cours de labellisation Habitat Senior Services®

UTILISATION DE PRODUITS DURABLES

En plus de répondre aux besoins sociaux et intergénérationnels, le projet « Ô Jardin » met un point d'honneur à utiliser des produits durables dans sa construction. Les bâtiments intègrent des matériaux de haute qualité tels que l'ardoise et la pierre de parement. Ces matériaux ont été choisis pour leur durabilité, leur esthétisme et leur capacité à s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant.

L'utilisation de ces matériaux durables s'inscrit dans une démarche écologique visant à réduire l'empreinte carbone du projet tout en assurant un cadre de vie sain et agréable pour les résidents. Les choix architecturaux et techniques reflètent une volonté de construire de manière responsable, en tenant compte de l'environnement et du bien-être des habitants.



Crédits photo : ©Val Touraine Habitat

CRÉATION D'ESPACES VERTS ET DE LIEUX DE VIE

L'une des caractéristiques marquantes de l'opération « Ô Jardin » est la présence d'espaces verts généreux et diversifiés, destinés à offrir un cadre de vie agréable et ressourçant aux résidents. Les jardins, les parcs et les espaces paysagers sont conçus pour favoriser la biodiversité et créer des lieux de détente et de rencontre. Des chemins piétonniers sécurisés et des aires de jeux pour enfants sont accessibles et permettent à tous de se déplacer et de s'amuser en toute sécurité. Ces aménagements sont conçus pour offrir aux résidents un cadre de vie harmonieux, combinant nature et urbanité.



Crédits photo : ©Val Touraine Habitat

Jérôme Bardel, chargé d'opérations chez CDC Habitat...

« Cette opération a servi d'opération pilote dans la démarche du déploiement du BIM pour CDC Habitat. Nous en avons fait un enjeu majeur pour consolider notre position comme acteur de référence sur l'usage du BIM. L'objectif a été de familiariser l'ensemble des acteurs du projet avec cette démarche en phase chantier. Nous les avons accompagnés en fonction de leur maturité, afin de pouvoir les faire monter en compétence. À l'issue du chantier, une maquette numérique du Dossier des ouvrages exécutés a été réalisée. Celle-ci sera intégrée au logiciel d'exploitation maintenance utilisé par CDC Habitat, et permettra d'optimiser la gestion de cet ensemble immobilier. »

Antoine Sevestre, Responsable de l'opération chez Val Touraine Habitat...

« Il existe aujourd'hui une réelle prise de conscience sur l'importance des enjeux sanitaires et économiques liés à la qualité de l'air intérieur. En effet, nous passons en moyenne près de 90 % de notre temps dans des environnements clos. Or l'air intérieur est en réalité bien plus pollué que l'air extérieur. Également, et depuis la réglementation Thermique de 2012, les logements doivent répondre à une importante perméabilité à l'air. Val Touraine Habitat a choisi de mettre en place le label Qualité de l'air intérieur proposé par Cerqual pour justifier de la qualité de l'air sur cette opération. Concrètement les produits de peinture ou revêtement ont été utilisés pour leur qualité sanitaire, le système de ventilation a été finement conçu et en fin de chantier des mesures de pollution sur les COV (Composés organiques volatils), particules fines, benzène ou encore formaldéhyde ont été menées dans différents logements. L'opération, atteignant la performance RT2012-20 %, et est en cours de certification pour le label E+C- niveau E2C1, le label NF Habitat Haute Qualité Environnementale et Qualité de l'air. »

PRIX DE REVIENT & FINANCEMENT DE L'OPÉRATION (VTH)

Prix de revient de l'opération (54 logements)

6 751 857 €

Financements

Prêts aidés de la Banque des Territoires – CDC*	4 640 708 €
Prêts Action Logement (PHBB et droit commun)	410 500 €
Subvention de Tours Métropole Val de Loire (déléataire des aides à la pierre de l'État)	118 900 €
Subvention de Tours Métropole Val de Loire	231 750 €
Subvention de l'Armée	60 000 €
Fonds propres de Val Touraine Habitat Soit 23 889 € de fonds propres par logement	1 289 999 €

*L'emprunt souscrit par VTH auprès de la CDC fait l'objet d'une garantie d'emprunt du Conseil départemental d'Indre-et-Loire.

Des acteurs présents sur le territoire et actifs en matière de mixité sociale

Groupe CDC Habitat



Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est l'un des acteurs majeurs de l'habitat en France avec plus de 554 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. Ancré dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.

www.cdc-habitat.com

X @CDC_Habitat



Val Touraine Habitat

1^{er} bailleur social de la région Centre-Val de Loire, Val Touraine Habitat s'engage en Indre-et-Loire, à réinventer, réhabiliter, valoriser et redessiner, avec les collectivités, les villes et les quartiers : aménagement d'espaces publics, grands projets urbains, création de cœur de ville, production de nouveaux secteurs d'habitat, conception de quartier durable... Que ce soit dans les villes ou dans les territoires ruraux, Val Touraine Habitat a pour mission de promouvoir un habitat de qualité et durable. Val Touraine Habitat souhaite garantir à chacun l'accès à un logement décent, abordable et adapté à ses besoins. L'Office place au cœur de son action la promotion de la mixité sociale, un facteur essentiel pour le développement harmonieux des territoires et le bien-être de leurs habitants.

Conscient également du phénomène de vieillissement de la population, Val Touraine Habitat a défini une stratégie volontariste et déterminée afin de permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible dans un logement, qui leur apporte confort et sécurité. Afin de faire face à ce phénomène en plein développement, Val Touraine Habitat se mobilise pour répondre à cet objectif que ce soit sur le parc existant ou sur la production de logements neufs. Cela se traduit par la transformation de plus de 200 logements par an afin de les rendre accessibles aux personnes vieillissantes et aux personnes à mobilité réduite. Son engagement dans la démarche de labellisation HSS® permettra notamment d'organiser et structurer les adaptations et les services proposés, pour le bien-être de nos locataires seniors. **Pour notre Office, la politique de maintien des personnes à leur domicile est une priorité et une nécessité à la fois sociétale et économique. Pour l'ensemble de la politique de vieillissement, nous consacrons 2 M€.**

ww.valtourainehabitat.fr



Nombre de logements de Val Touraine Habitat sur la ville de Saint-Cyr-sur-Loire : 1 119



CDC Habitat Grand Ouest

Servane Bécet - 07 63 52 12 03 - servane.becet@cdc-habitat.fr

Val Touraine Habitat

Aline Bernard - 02 47 87 15 10 - aline.bernard@valtourainehabitat.fr