

DOSSIER DE PRESSE



Pose de la 1<sup>ère</sup> pierre des logements  
Marsanne 1 & 2  
-  
SAINT-PARGOIRE

jeudi 18 juillet 2019 - 11h

## Localisation et présentation du projet

Au cœur du village de Saint-Pargoire, FDI HABITAT réalise une opération de 15 logements collectifs destinés au locatif social.

Le projet s'étend sur deux parcelles :

- Une parcelle de 493 m<sup>2</sup> située rue de la Poste sur laquelle sera réalisée la réhabilitation d'un bâtiment existant et l'aménagement de 9 logements
- Une parcelle de 432 m<sup>2</sup> située Place Roger Salengro, sur laquelle FDI HABITAT réalisera un programme neuf de 6 logements.

La conception architecturale de l'opération a été confiée à Alain FRAISSE.





Réhabilitation

Construction neuve

## Le programme

### Résidence Marsanne 1

#### 1- Réhabilitation

Le projet de réhabilitation prévoit l'aménagement de 9 logements dans l'enveloppe du bâtiment existant sans modification des façades et prévoit la préservation des éléments spatiaux et architecturaux. Les éléments de décoration tels que les sols, les cheminées, les faux-plafonds avec moulures et les pièces voutées seront conservés autant que possible et rafraîchis. Les menuiseries extérieures, à l'exception de la porte principale seront remplacées par des éléments en bois.

Les façades seront restaurées et nettoyées et recevront un badigeon de chaux. Les volets en bois remis à neuf et la porte principale restaurée seront peints en gris clair.

Une partie de la charpente couverture qui s'est effondrée sera refaite.

#### Organisation et composition

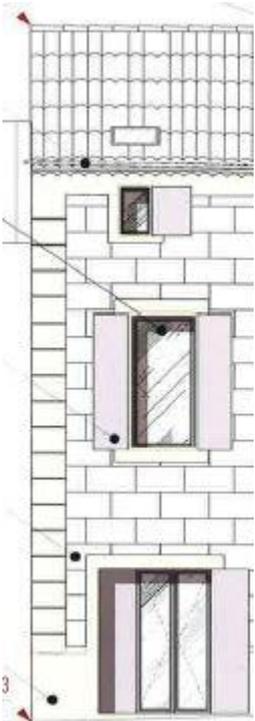
Le bâtiment composé de 3 niveaux comprendra 9 logements (7 logements de type 2 et 2 logements de type 3). Chaque niveau accueillera 3 logements qui s'inséreront dans le bâti en veillant à ne pas dénaturer les pièces présentant des volumes importants.

Les 3 logements du dernier niveau seront aménagés dans l'ancien grenier et leur éclairage naturel sera renforcé par des fenêtres de toit.

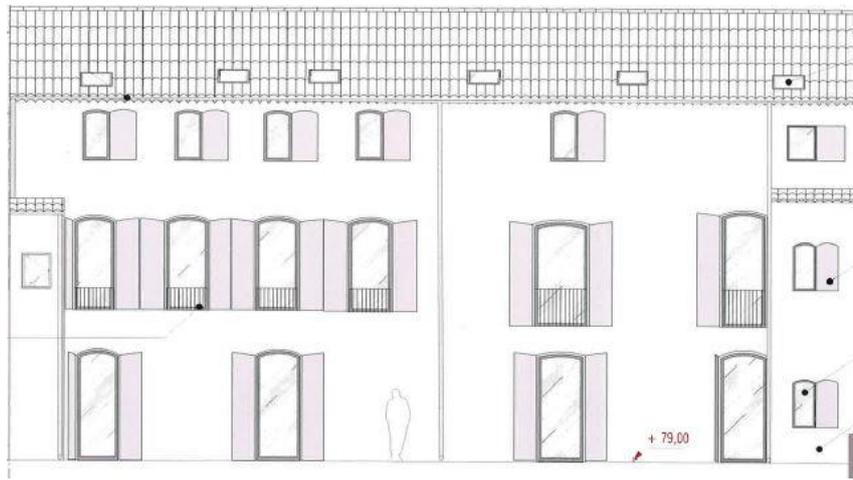
## Bâtiment actuel



## Projet de réhabilitation



Façade vue côté rue



Façade vue côté jardin

## Résidence Marsanne 2

### 2- Réalisation de logements neufs

Le projet prévoit, après démolition d'une grange, la construction de deux bâtiments mitoyens construits en bordure de rue et comprenant 6 logements.

Les bâtiments se composeront de 3 niveaux dont un rez-de-chaussée construit sur pilotis.

Le rez-de-chaussée sur pilotis sera aménagé côté rue pour le stationnement des véhicules et côté arrière pour la circulation des piétons.

L'accès s'effectuera directement depuis la place Roger Salengro.

### Architecture

Le bâtiment sera construit en maçonnerie traditionnelle enduite. Les soubassements seront teintés en gris perle et les étages en blanc cassé.

Les toitures en pentes seront couvertes de tuiles aux tons ocres.

Les menuiseries extérieures seront en PVC blanc et les éléments de serrurerie seront thermo laqués en blanc.



## Equipements et énergie

Les logements seront équipés de chaudières thermodynamiques individuelles.

La résidence Marsanne 2 est labellisée **NF HABITAT** qui garantit une qualité supérieure notamment sur :



- la qualité du cadre de vie : sécurité et sûreté, fonctionnalité des lieux, qualité de l'eau et de l'air,
- le respect de l'environnement : performance énergétique, réduction des consommations d'eau,
- la performance économique : optimisation des charges et des coûts pour le locataire, coût d'entretien maîtrisé.

## Typologie des logements et montant des loyers hors-charges

### Réhabilitation

Typologie	Nb	Surface moyenne	Montant des loyers PLUS	Montant des loyers PLAI
T2	7	44 m <sup>2</sup>	251,24 €	237,6 €
T3	2	70 m <sup>2</sup>	399,7 €	-

### Programme neuf

Typologie	Nb	Surface moyenne	Montant des loyers PLUS	Montant des loyers PLAI
T3	6	65,43 m <sup>2</sup>	374,25 €	337,6 €

## Financement de l'opération

Le coût total du financement de l'opération est de **1 727 259 € TTC**

<b>Prêts :</b>		
Banque des Territoires		995 098 €
<b>Subventions :</b>		
CC Vallée Hérault	160 000 €	306 571 €
Etat	41 571 €	
Région Occitanie	40 000 €	
Conseil Départemental	40 000 €	
Commune de Saint-Pargoire	25 000 €	
Dispositif de compensation de la surcharge foncière de l'EPF d'Occitanie	132 167 €	132 167 €
Recette foncière		15 000 €
Fonds propres		410 590 €

**Garanties des emprunts :**

## Calendrier de réalisation

Acquisition du foncier par l'EPF d'Occitanie .....	2016
Obtention du permis de construire .....	mars 2017
Cession du foncier à FDI Habitat .....	mai 2019
Démarrage des travaux (démolition) .....	juin 2019
Démarrage gros œuvre .....	septembre 2019
Livraison .....	septembre 2020

## Intervenants

### Ingénierie

Architecte .....	Alain FRAISSE – Sérignan
Architecte associé .....	Franck CRUVEILLER – Saint- Pargoire
BET structure .....	GRIF INGENIERIE - Béziers
BET fluides / Thermique .....	ALABISO INGENIERIE - Montpellier
CSPS .....	DEKRA - Montpellier
Bureau de contrôle .....	SOCOTEC - Montpellier

### Entreprises

Gros œuvre .....	CGC - Adissan
Fondations spéciales .....	GARONNAISE DE FORAGE - Cugnaux
Démolition .....	JM DEMOLITIONS - Béziers
Charpente / Couverture .....	TECHNI BOIS - Vendargues
Etanchéité .....	BL ETANCHEITE - Montpellier
Façade .....	KOURTEL FAÇADES - Lunel
Menuiseries extérieures / intérieures .....	MENUISERIE BOURNIQUEL - Villeneuve lès Béziers
Plomberie .....	BF SUD TUYAUTERIE - Béziers
Electricité .....	EFC PARGOIRE CADET - Montagnac
Carrelage .....	CARO D'OC – Bages
Serrurerie .....	FERRANDO & FILS – Paulhan

## | L'intervention de l'EPF d'Occitanie

*Outil au service de l'intérêt public, l'EPF permet la réalisation de nombreux projets d'aménagement par la maîtrise des fonciers nécessaires en lieu et place des collectivités.*

*Au-delà de ses compétences en matière d'évaluation, de négociation et de portage foncier, l'EPF a développé au cours de ces dix années des dispositifs d'appui en ingénierie et en expertise **ainsi que des outils financiers de minoration** qui permettent **l'accélération de la mise en œuvre des projets** ou le déblocage d'opérations complexes.*

Le projet pour lequel la commune de Saint-Pargoire et la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault ont saisi l'EPF d'Occitanie, répond pleinement aux objectifs de l'**axe habitat** du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 de l'établissement.

Une convention tripartite opérationnelle « centre bourg » a donc été signée, permettant à l'EPF d'acquérir trois parcelles bâties en vue de réaliser des logements locatifs sociaux.

## | Réalisation de 15 logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration et en construction neuve

Le tènement est localisé de part et d'autre de la circulade enserrant le centre ancien de la commune de Saint-Pargoire. Outre la réalisation de logements, cette opération participe à l'**aménagement de l'espace** public permettant la **réouverture à la circulation d'une voie jusqu'alors fermée**.

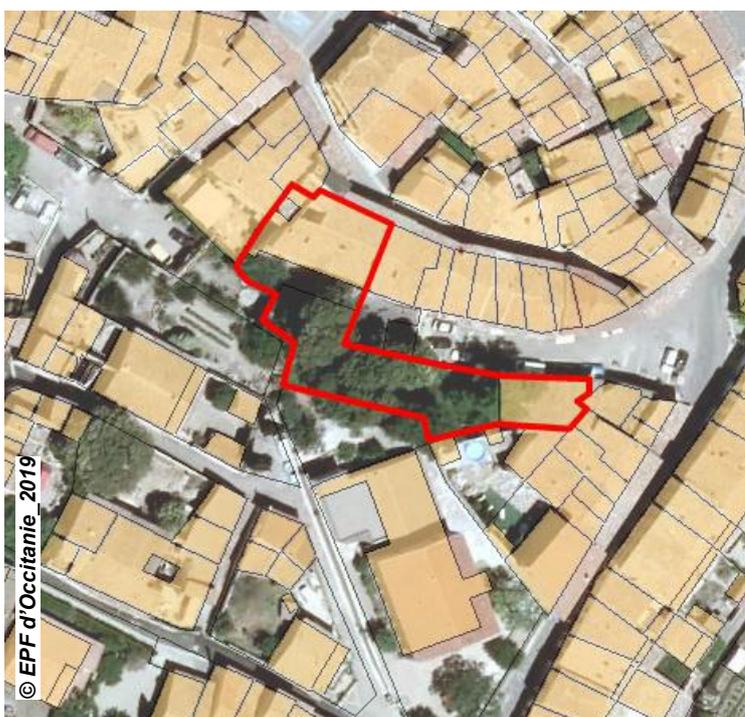
**Acquisition en 2016 : 200 K€**

**Cession en 2019 : 79 K€**

**Superficie du site : 860 m<sup>2</sup>**

**Application du dispositif de compensation de la surcharge foncière de l'EPF 132 K€ soit :**

- **5 491€** par logement neuf
- **11 020€** par logement en acquisition-amélioration



### **A propos de FDI HABITAT**

FDI HABITAT est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (E.S.H.) créée en 1967, dont l'actionnaire de référence est FDI SACICAP (Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété), société-mère du groupe FDI. En partenariat avec les collectivités locales, FDI HABITAT conçoit, réalise et gère un habitat social à taille humaine. Autour de son cœur de métier, le logement locatif social, elle développe des offres de logement étudiant, résidence pour personnes âgées, maison d'accueil spécialisé, terrain à bâtir ou accession sociale à la propriété.

FDI HABITAT est ainsi présente sur plus de 115 communes rurales et urbaines de la région et du département des Bouches-du-Rhône. Elle gère un patrimoine composé de 6 250 logements.

### **A propos de FDI GROUPE**

#### **Un Groupe multi-métiers**

#### **NOTRE PASSION, L'EXIGENCE IMMOBILIERE**

FDI Groupe est un groupe immobilier qui rassemble, sous l'égide de sa société mère FDI SACICAP, un ensemble de sociétés exerçant des compétences liées à l'immobilier d'habitat et à l'immobilier commercial.

Depuis un siècle, FDI Groupe vit avec la même ambition : « offrir au plus grand nombre la possibilité d'accéder dans notre région à un habitat de qualité grâce à la maîtrise de toutes les contraintes d'un marché en perpétuelle évolution ». Partenaire historique des collectivités locales, le groupe développe des solutions d'aménagement innovantes, privilégie des approches pragmatiques qui s'inscrivent naturellement dans les politiques locales de l'habitat. La transformation au 1<sup>er</sup> janvier 2008 en Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, ancre la société dans sa région et l'engage à toujours plus d'audace et de présence pour répondre aux besoins croissants en matière de logement.

**Plus d'informations sur notre Groupe et son actualité sur [www.fdi.fr](http://www.fdi.fr)**

FDI Groupe  
@7Center-Immeuble H@rmonie  
501 rue Georges Méliès  
34078 MONTPELLIER CEDEX 3  
Tel : 04 67 69 66 00

## À PROPOS DE L'EPF D'OCCITANIE

L'Établissement public foncier d'Occitanie est un établissement public de l'État à caractère Industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il est habilité à intervenir sur l'ensemble de la région Occitanie (à l'exception des périmètres des trois EPF locaux de Castres-Mazamet, Montauban et Toulouse).

Le champ de compétences des EPF est défini par l'article L.321-1 du code de l'urbanisme.

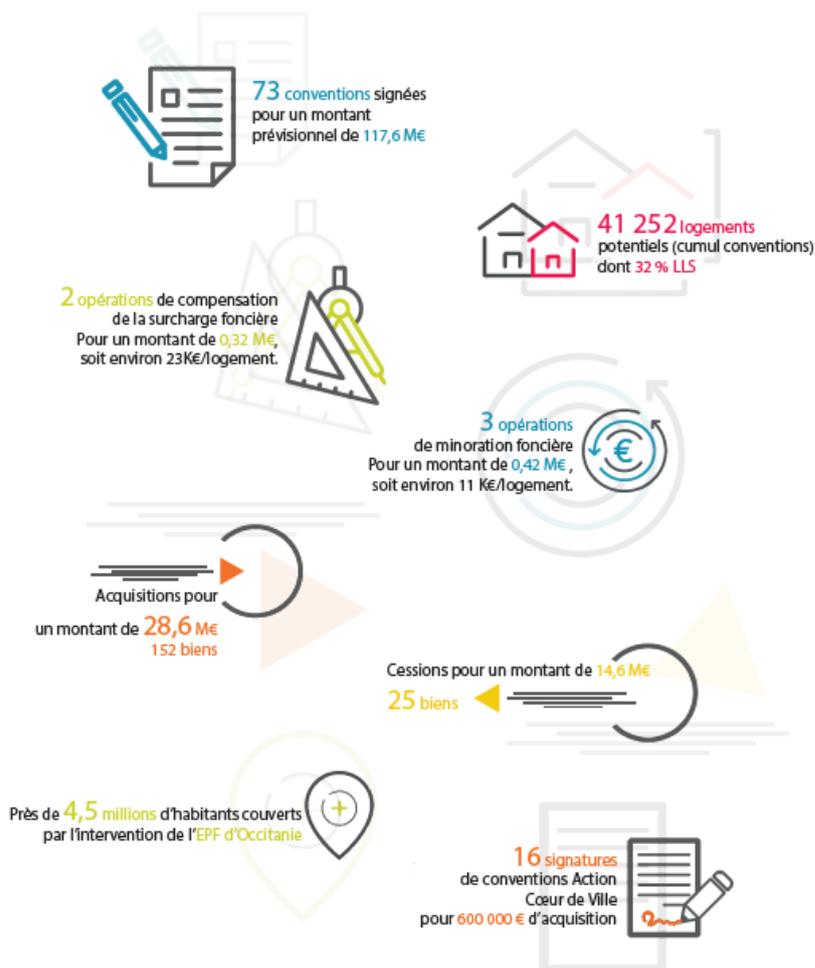
La mission de l'EPF, à travers le portage foncier est la mise en œuvre des politiques publiques par l'accompagnement des collectivités dans la réalisation de leurs projets d'aménagement.

L'EPF d'Occitanie intervient pour le compte des collectivités et potentiellement de l'État sur les communes carencées, pour accélérer ou rendre possible des projets d'intérêt public, dans le cadre d'un plan pluriannuel d'intervention.

Les interventions de l'EPF d'Occitanie se déclinent selon 3 grands axes :

- Développer une offre foncière conséquente en matière d'habitat
- Conforter l'attractivité économique de la Région
- Agir sur la prévention des risques et sur la préservation de la biodiversité

## CHIFFRES OPÉRATIONNELS



## Contacts Presse

---

### **FDI Habitat**

Stéphanie BLANC – Assistante communication - sblanc@fdi.fr - Tél. 04.67.69.66.77

### **EPF d'Occitanie**

Esra GUEUVIN – Responsable communication et relations presse – esra.gueuin@epf-occitanie.fr – 06.03.05.89.70

 @EPF\_Occitanie

 EPF d'Occitanie