

INAUGURATION

de trois résidences de l'OPH 77
à Melun

Villa CHAMBLIN :
rue du Capitaine Bastien

Eco-quartier WOODI :
rue de la Laiterie
rue Paul Émile Victor



Lundi 1^{er} juillet 2019 // 16h00

8 rue du Capitaine Bastien à Melun

CONTEXTE

Le projet est implanté 8 rue du Capitaine Bastien à Melun sur l'ancien site de l'IUFM, sur un périmètre dynamique et attractif à proximité immédiate du centre-ville et du parc Faucigny-Lucinge.

L'opération s'inscrit par ailleurs dans le cadre du programme de rénovation urbaine Melun depuis l'avenant n°1 à la convention ANRU et participe, à ce titre, à la reconstitution de l'offre de logements.

Linkcity Ile-de-France réalise sur l'ensemble du site un programme immobilier d'environ 20 895 m² qui se détaille comme suit :

- » 115 logements destinés à de l'accession libre soit environ 6 897 m² de surface de plancher
- » Une résidence pour séniors composée de 116 chambres soit 7 823 m² de surface de plancher
- » 89 logements locatifs sociaux.

Le promoteur s'est appuyé sur les compétences de certains partenaires spécialisés. Ainsi, le projet de logements libres a été réalisé avec le promoteur ICADE et la résidence Séniors construite et gérée par AEGIDE-DOMITYS.

Projet de construction des 89 logements locatifs sociaux (50 appartements en PLUS-PLAI – 39 appartements en PLS)

Lesdits 50 logements sont répartis sur un immeuble collectif.

Le projet développe une surface habitable d'environ 3 490,20 m² et de 393,50 m² d'annexes (balcons, terrasses, loggias).

Il comprend 24 : T2, 44 : T3, 14 : T4 et 7 : T5. Tous les logements à l'exception d'un T2 au RDC bénéficient d'un espace extérieur (balcon, terrasse ou parfois même les deux).

Les appartements sont relativement généreux, bien agencés et comportent de nombreux rangements. 50 places de stationnement sont disponibles à la location en sous-sol dont 3 PMR et 10 emplacements motos ont été ajoutés. (7 en intérieur et 3 en extérieur).

Le chauffage est assuré par une chaufferie collective gaz et une partie de l'eau chaude sanitaire par des panneaux solaires thermiques.

L'ensemble du programme est conforme à la RT 2012 et l'immeuble dédié au logement locatif social est certifié H&E profil A.

Présentation financière

Faisabilité financière pour l'opération de construction des 50 logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI)

Le prix d'acquisition a été fixé à 2 570 € HT / mètre carré de surface habitable, soit 8 969 814 € HT.

L'opération est conventionnée PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) (36 logements) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) (14 logements).

Les loyers s'élèvent à 6.33 € / mètre carré de surface utile pour les PLAI et 7.11 € / mètre carré de surface utile pour les PLUS (valeur janvier 2015).

Le projet est financé par

- l'Etat : 11 500 € / logement,
- le Conseil Régional Ile-de-France,
- les collecteurs 1%
- des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Financement pour les 50 logements en PLUS-PLAI dont le coût s'élève à 9 559 675.30 € qui se répartit de la manière suivante :

- Subvention Conseil Régional : 380 401 €
- Financement ANRU : 576 002.38 €
- Financement 1% : 1 320 000 €
- Financement CDC (PLUS-PLAI) : 6 989 470 €
- Fonds propres 293 802.07 € (113 000 € en moins de subventions CRIF, basculées en fonds propres).

Financement pour les 39 logements en PLS dont le coût s'élève à 6 218 844 € (jamais de subventions pour les PLS) qui se répartit de la manière suivante :

- Financement prêts PLS : 5 868 695 €
- Fonds propres : 350 149.72 €

Éco-quartier WOODI, résidence 20 logements rue de la Laiterie et résidence de 50 logements, rue Linnée, rue André Lenôtre et rue Paul Émile Victor

CONTEXTE

Depuis 2012, l'OPH 77 est engagé dans le cadre du renouvellement urbain de la ville de Melun par la construction de projets novateurs, tels que l'Eco-quartier WOODI, illustration des projets souhaités par l'OPH 77 :

Avantages :

- Respecte les dernières avancées en matière de performance énergétique :
Def RT 2012 : La RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs (ex : très bon niveau de qualité énergétique du bâtiment, etc.)
- Démarche énergétique : ces deux bâtiments de 20 et 50 logements bénéficient respectivement du label RT 2012 -10% et -20% (haut niveau de performances énergétiques) pour garantir une consommation énergétique moindre que la RT2012 classique
- Les démarches architecturales favorisent un comportement éco-responsable.
- Création d'un système de conciergerie, auquel l'OPH 77 participe, par l'aménageur.

L'OPH 77 s'occupe aussi de la réhabilitation énergétique de son parc immobilier (ex : Vaires-sur-Marne, 213 logements ; Melun – plateau de Corbeil, (secteur RIBOT, SIEGFRIED, CALMETTE) 214 logements)

Projets

a. Lot 1C7 - 20 logements (rue de la Laiterie)

Shab : 1 324 m²

RT 2012 - 10%

Architecte : M. Prinvault

PC : 13 septembre 2013

2 T2 - 8 T3 - 4 T4 - 2 T5

b. Lot 1C3 - 50 logements (rue Paul Émile Victor)

Shab : 3 384.95 m²

RT 2012 - 20%

Architecte : AEC - M. Blutteau

PC : 26 septembre 2013

15 T2 - 20 T3 - 10 T4 - 5 T5

Financements

Lot 1C7 - 20 logements : Coût total de l'opération - 3 451 595.59 €

Etat (ANRU)	385 627 €	}	Total sub : 419 901 € Total prêts : 2 851 288 €
Département	120 000 €		
Ville Sub	34 274 €		
Action logement	360 000 €		
Prêts CDC	2 491 288 €		
Fonds Propres	180 406.24 €		

Lot 1C3 - 50 logements : Coût total de l'opération - 8 659 685.78 €

Etat (ANRU)	746 721 €	}	Total sub : 1 254 220 € Total prêts : 7 067 297 €
Département	421 813 €		
Ville Sub	85 686 €		
Action logement	1 320 000 €		
Prêts CDC	5 747 297 €		
Fonds Propres	33 168.64 €		

La ville de Melun assure la garantie des prêts CDC sur les deux opérations de l'Éco-quartier Woodi.

Travaux

Appel d'offres commun aux 2 lots lancé en entreprise générale en 2014

Désignation de l'entreprise Ballestrero (Bouygues construction) en 2014

Os de préparation : 28 avril 2017

Os de travaux : 20 octobre 2017

Mise en service des 20 logements (rue de la Laiterie) : 29 mars 2019 - Les locataires sont entrés le 4 avril 2019

Mise en service des 50 logements (rue André Lenôtre, rue Linné, rue Paul Émile Victor) : 29 avril 2019.

Les locataires sont entrés le 18 juin 2019

Chiffres clés au 31/12/2018

L'OPH 77 gère sur 103 communes de Seine et Marne :

- 18 046 logements gérés
- Au service de 41 321 personnes logées, soit 2.9 % de la population du département de Seine-et-Marne
- Un loyer mensuel moyen de 354.94 €/mois

En 2018 :

- 185 logements mis en chantier
- 202 nouveaux logements
- 20 logements ont été vendus
- 1 275 nouveaux locataires

7 logements en acquisition amélioration à Combs-la-Ville (Allée des Tilleuls)

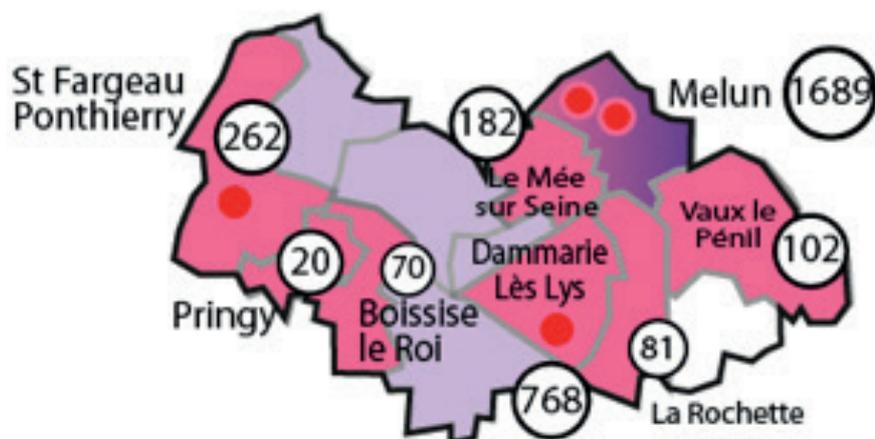
5 constructions OPH 77 :

- 89 logements rue du Capitaine Bastien à Melun
- 28 logements rue des Tilleuls à Lagny sur Marne
- 18 logements rue François Villon à Combs la Ville
- 8 logements rue de la Planchette à Brie Comte Robert
- 59 logements rue François Mitterrand, les Rives du Loing à Veneux les Sablons

DIRECTION DE TERRITOIRE SUD SEINE-ET-MARNE

TERRITOIRE MELUN PAYS DE SEINE :

3 174 logements sur 8 communes



Liste et adresses des résidence sur la commune de Melun :

- 4 rue du Docteur Calmette, 1 à 1 square Alexandre Ribot - Prg 3T1
- 8 à 18 rue Jules Ferry, 8, 10, 12, et 15 & 17 rue Gabriel Houdart, 1 à 10 square Siegfried - Prg 3T2
- 13 square Alexandre Ribot - Prg 3T3
- 12-14 rue Jules Ferry, 15-17 rue Gabriel Houdart - Prg 3T7
- 10, 14, 18, rue Jules Ferry, 10,15, rue Gabriel Houdart - Prg 3T8
- 1 à 26 square Beaugard - Prg 42T1
- 14 square Beaugard - Prg 42T2
- 5 à 17 boulevard chateaubriand - Prg 52T1
- 1 & 2 square Alphonse Lamartine - Prg 52T2 - Prg 52T4
- 5, 6, 7, 9, 10, 11,15,16, boulevard Châteaubriand - Prg 52T3
- 13 rue Robert Schuman - Prg 59
- 14, 16, 18, 20, rue d'Estienne d'Orves, 29, 39, rue Jean Moulin, 58 boulevard de l'Almont, 17 avenue du Maréchal Juin, 5, 7, 9, rue Claude Bernard - Prg 62
- 26 rue du Château - Prg 142
- 16 rue du Docteur Roux - Prg 168
- 53 rue Saint Liesne - Prg 172
- 14 place Albert Gorge - Prg 286
- 13 rue de la Varenne - Prg 288
- 21, 23 rue d'Estienne d'Orves - Prg 289
- 40 rue Jean Moulin - Prg 379
- 1 bis avenue du Général Patton - Prg 441
- 6, 8, rue du Capitaine Bastien - Prg 450T1 - 450T2

Patrimoine au 31/12/2018 : 17 973 lgts
Nombre de communes : 100

OPH 77 - Service Communication

DIRECTION TERRITORIALE SUD : 10 079 logements

■	Territoire SÉNART : 2 310 lgts
■	Territoire MELUN PAYS DE SEINE : 3 174 lgts dont Melun : 1 689 lgts
■	Territoire MELUN PORTE DE LA BRIE : 2 088 lgts dont Melun : 2 071 lgts
■	Territoire GÁTINAIS SEINE ET LOING : 2 507 lgts

● Spots : Projet d'accueil du public sur rendez-vous

Le Territoire Melun Pays de Seine gère les 89 logements situés au 8 rue du Capitaine Bastien à Melun

La Responsable de territoire est Françoise Ober

Le Gestionnaire de secteur est Marc Lutgen

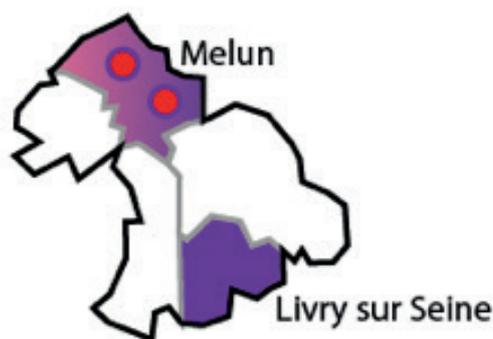
La Gestionnaire locative est Bénédicte Lecuyer

La Gestionnaire d'Attribution est Marie-Christine Gendrey

Le gardien est Edin Cakic (loge située au 5 rue Claude Bernard)

DIRECTION DE TERRITOIRE SUD SEINE-ET-MARNE

TERRITOIRE MELUN PORTE DE LA BRIE : 2 088 logements sur 2 communes



Liste et adresses des résidences sur la commune de Melun :

- 1 3. rue Édouard Branly - Prg 10
- 1 à 13 & 15. 17. square Couperin, 1 à 13 avenue de Saint Exupéry, 15 à 21 square de Lorient, 2 à 20 square Blaise Pascal - Prg 13T2
- 41 à 47 avenue de Saint Exupéry, 1 à 12, 13 à 23 square Prosper Mérimée, 15 à 41 avenue Charles Péguy, 12 à 22 rue du Colonel Picot - Prg 13T3
- 1 à 12 square de Lorient - Prg 13T4
- 13 square de Lorient - Prg 13T5
- 7 avenue Charles Péguy - Prg 13T6
- N° impairs 21 à 33 rue du Colonel de Latour - Prg 13T7
- 6 bis square François Couperin, 3 bis square Prosper Mérimée, 21 & 27 bis avenue Charles Péguy - Prg 13T8
- 27 & 29 avenue de Saint Exupéry - 13T9 - 13T10
- 36. 38. 41. 44. 45. 46 rue Lavoisier, 37 & 39 rue des Mézereaux - Prg 67T1
- 24 & 26 rue des Mézereaux - Prg 67T2
- 28 & 30 rue des Mézereaux - Prg 67T3
- 8 rue Raymond Poincaré - Prg 105
- 30 & 36 rue de Montaigu, 1 & 7 rue Antonio Vivaldi, 2 & 4 avenue de Saint Exupéry - Prg 198
- 2 avenue de Meaux - Prg 292
- 1 rue Etienne Gilson, 14 square Couperin - Prg 300
- 4 & 6 rue Lucien Gaulard - Prg 372
- 50 rue de Montaigu - Prg 384

Patrimoine au 31/12/2018 : 17 973 lgts
Nombre de communes : 100

OPH 77 - Service Communication

DIRECTION TERRITORIALE SUD : 10 079 logements

- Territoire SÉNART : 2 310 lgts
- Territoire MELUN PAYS DE SEINE : 3 174 lgts
dont Melun : 1 689 lgts
- Territoire MELUN PORTE DE LA BRIE : 2 088 lgts
dont Melun : 2 071 lgts
- Territoire GÂTINAIS SEINE ET LOING : 2 507 lgts

● Spots : Projet d'accueil du public sur rendez-vous

Le Territoire Melun Porte de la Brie gère les 70 logements sur l'Éco-quartier Woodi situés rue de la Laiterie (20 lgts), rue Linné, rue André Lenôtre et rue Paul Émile Victor (50 lgts) à Melun

La Responsable de territoire est Xavier Collette

Le Gestionnaire de Secteur est Cynthia Blede

La Gestionnaire Locative est Fabienne Supply (intérim)

La Gestionnaire d'Attribution Amélie Brodard

Le Gardien est Mamy Rakotobe (loge située au 41 avenue Saint Exupéry)



OPH 77

10, avenue Charles Péguy
CS 90074 - 77002 Melun cedex
Tél. : 01 64 14 11 11