Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

HABITAT Drouais

2172 / DREUX (28100)

VEFA de 76 lgts collectifs

81 rue St Martin - bât A et B

VEFA		
DC	ANRU	LLI
17 LLS	5 LLS	54 lgts

Conseil d'administration

12 mars 2025

Jalon : Validation financière

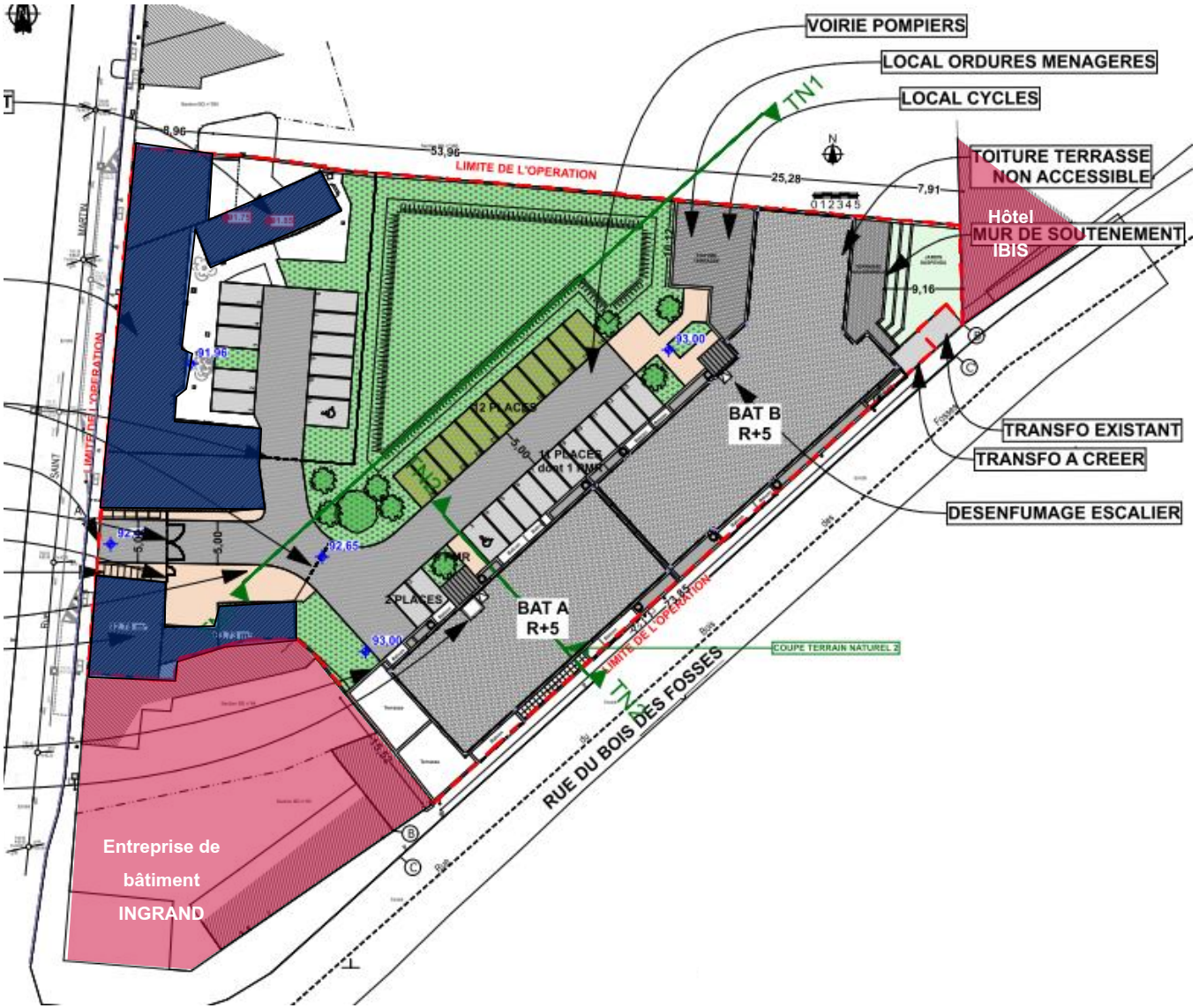
Phase d'avancement : Opportunité | **Programme** | Conception | Réalisation | Clôture

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

HABITAT Drouais

Contexte et présentation sommaire

- La VEFA St Martin est un projet qui s'inscrit dans le cadre du plan national de revitalisation des cœurs de villes.
- Programme global de 76 logements répartis sur 2 bâtiments :
  - Bat A : 34 logements
  - Bat B : 42 logements
- Habitat Drouais étudie la faisabilité pour l'achat des 76 logements des bâtiments A et B : 22 logements jeunes actifs (LJA) (7 PLAI et 15 PLUS) + 54 logements locatifs intermédiaires (LLI)



Bâtiments existants

Propriétaires voisins

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

HABITAT Drouais

Environnement proche

EHPAD Le Prieuré - 73 rue St Martin





Rond Point St Martin vers rue St Martin et rue du Bois des Fosses



rue du Bois des Fosses vers la gare


rue st Martin vers le rond point st Martin


Entrée du site 81 rue St Martin


rue du Bois des Fosses vers la gare

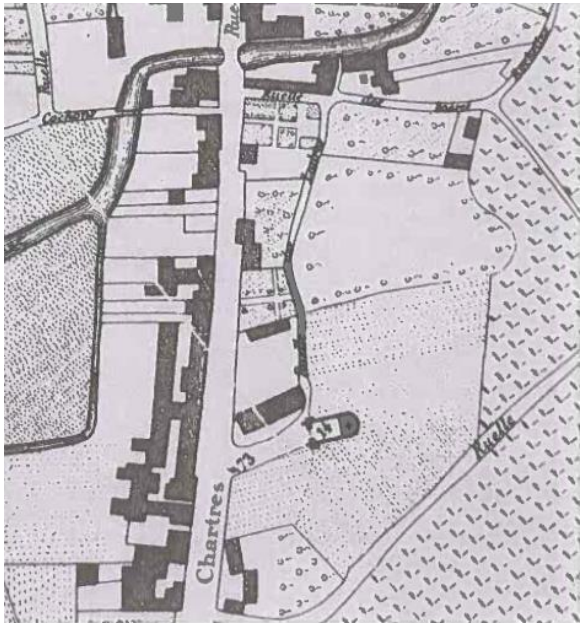
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

HABITAT Drouais

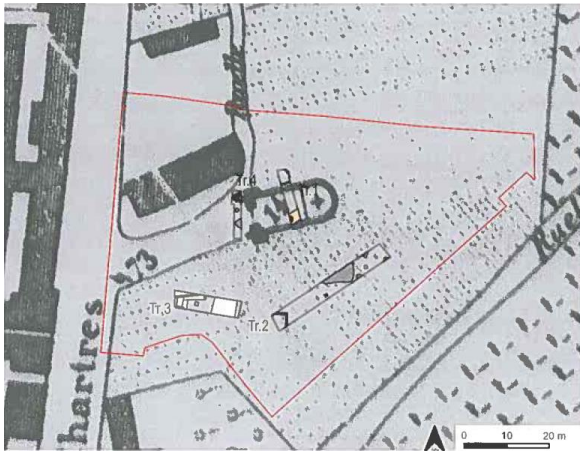
Foncier - contexte

Le projet immobilier porté par NEXITY est situé en milieu urbain construit. Le site est une ancienne coopérative agricole exploitant notamment des silos.


Entrée du site 81 rue St Martin




Intérieur d'un silo



Suite à un diagnostic archéologique par le Service régional de l'archéologique (DRAC Centre - Val de Loire) , il a été mis au jour les vestiges d'un édifice religieux de la fin du Moyen Âge

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

HABITAT Drouais

Foncier – données de site

- Maîtrise foncière par le promoteur :

  Prévisionnel : mai 2025

- Parcelles concernées par le projet NEXITY:

  A l'angle des rues St Martin et Bois des Fossés

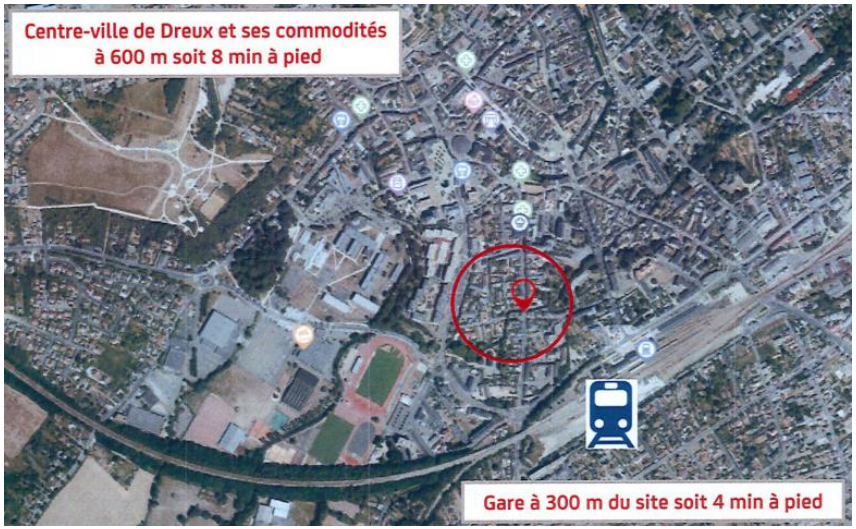
  Superficie totale : 4 758 m²

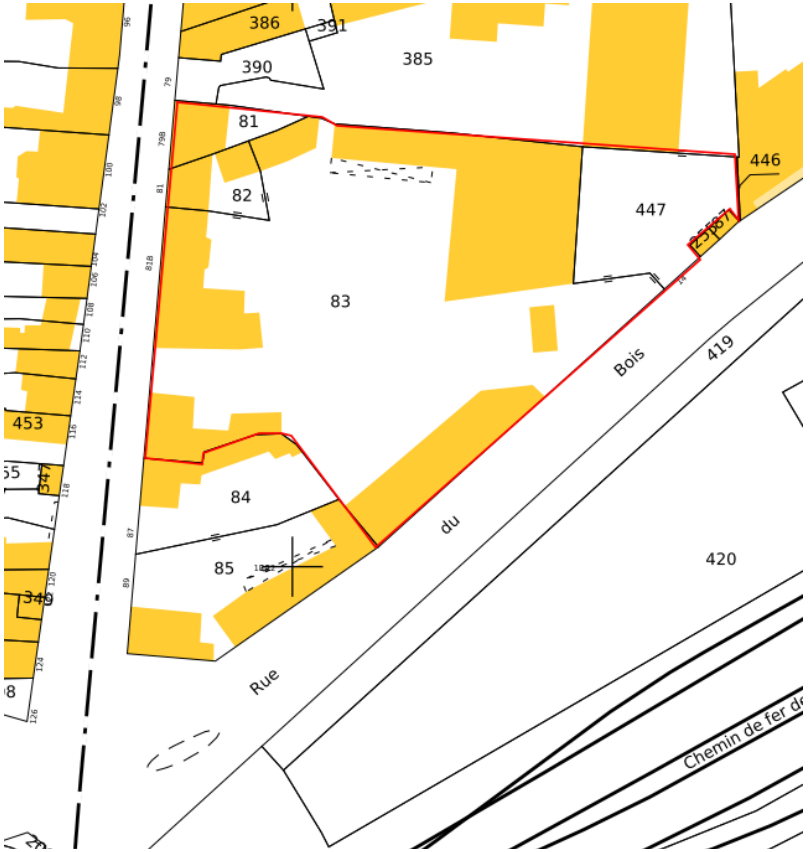
- Terrain concerné par la vente

  BD 83 pour partie et BD 447 soit 4 445 m²

- Situation / environnement :

  Proximité du centre-ville et de ses commodités (écoles, collège, lycée, commerces, etc) , des gares ferroviaire et routière.





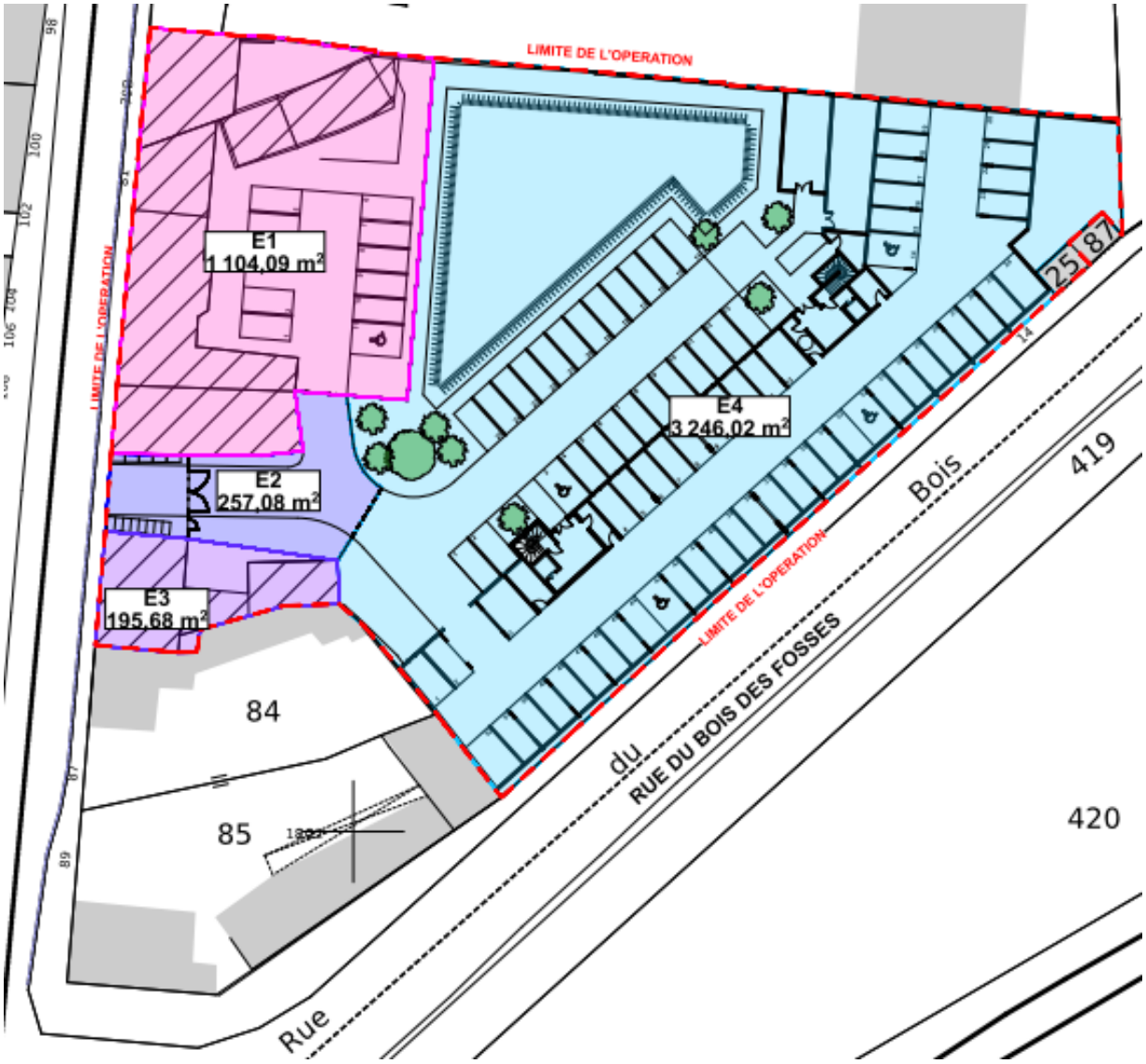
Parcelles cadastrales : Section BD :

- N°81 : 143 m²
- N°82 : 159 m²
- N°83 : 3940 m²
- N°447 : 515 m².

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

HABITAT Drouais

Illustrations du projet – Plan de division



E1 et E3 : particulier pour location de bureaux

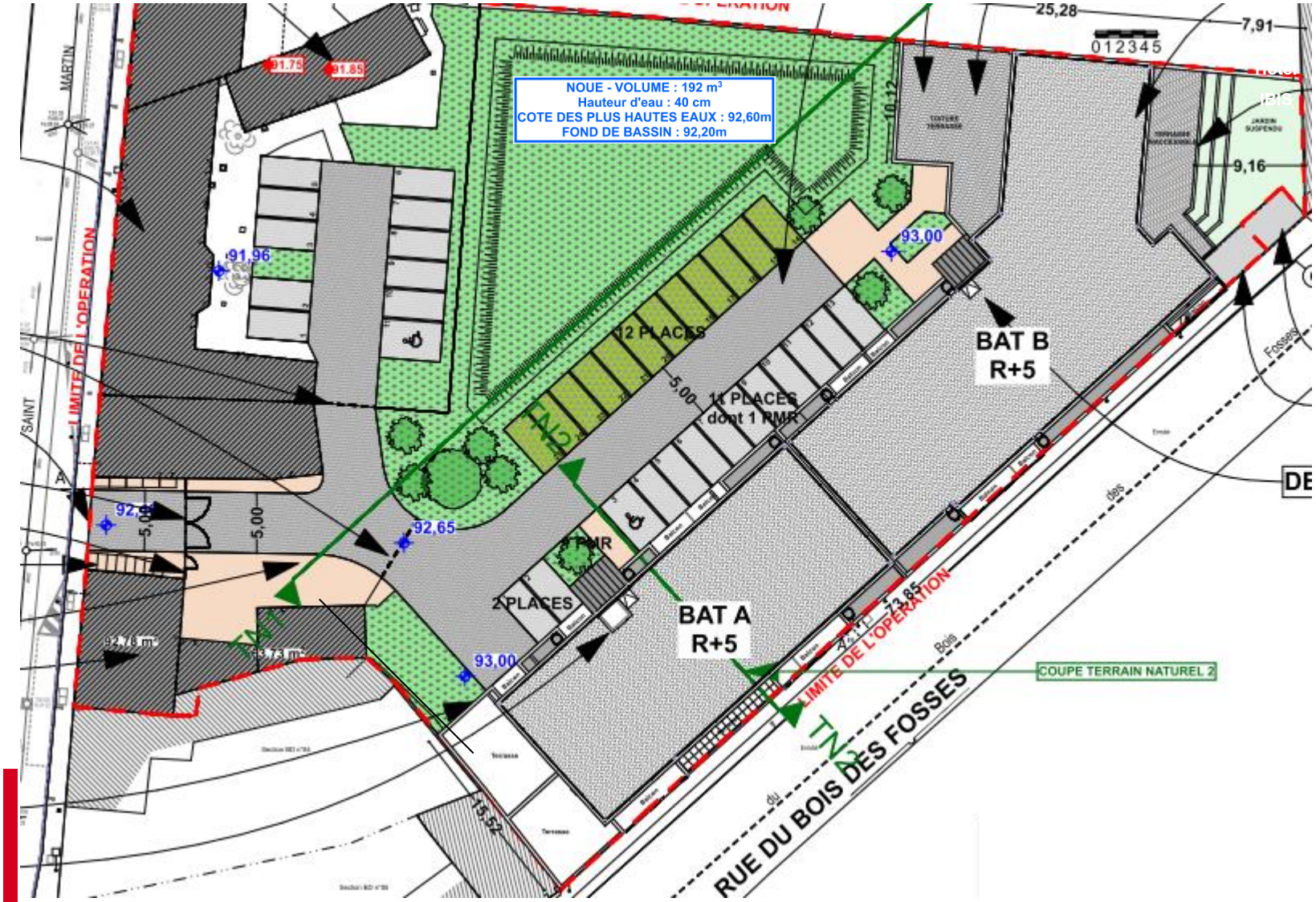
E4 : emprise rétrocédée à HD

E2 : ASL avec E1, E3 et E4

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

HABITAT Drouais

Illustrations du projet – Plan Masse toiture



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

HABITAT Drouais

Synthèse du programme fonctionnel

76 logements

	Total		LLI		LLS DC		LLS NPNRU	
type	nb de lgts	SHAB (m²)	nb de lgts	SHAB (m²)	nb de lgts	SHAB (m²)	nb de lgts	SHAB (m²)
T2	35	1 564,69	16	707,94	15	667,88	4	188,87
T3	41	2 625,93	38	2 436,72	2	127,57	1	61,64
T4	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
TOTAL	76	4 190,62	54	3 144,66	17	795,45	5	250,51
	100%	100%	71%	75%	22%	19%	7%	6%

Stationnements

	nb
Stationnements en superstructure	42
Stationnements aériens	34
TOTAL	76

54 LLI (logements locatifs intermédiaires)

type	nb de lgts	SHAB (m²)	*SHAB moyenne*	Surfaces Annexes	Surface totale
T2	16	707,94	*44,25*	159,29	867,23
T3	38	2 436,72	*64,12*	388,89	2 825,61
T4	0	0,00	*0,00*	0,00	0,00
TOTAL	54	3 144,66	*58,23*	548,18	3 692,84

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

HABITAT Drouais

Synthèse du programme fonctionnel

22 LLS

	22 LLS dont 15 LJA (70% des LLS)							
	Total LLS		DC dérogatoires-LJA		DC non dérogatoire		NPNRU	
type	nb de lgts	SHAB (m²)	nb de lgts	SHAB (m²)	nb de lgts	SHAB (m²)	nb de lgts	SHAB (m²)
2	19	856,75	15	667,88	0	0,00	4	188,87
3	3	189,21	0	0,00	2	127,57	1	61,64
4	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
TOTAL	22 100%	1045,96 100%	15 68%	667,88 64%	2 9%	127,57 12%	5 23%	250,51 24%

DROIT COMMUN

type	nb de lgts					SHAB (m²)			Surface Utile (SU en m²)		
	Total	PLAI		PLUS		Total	PLAI	PLUS	Total	PLAI	PLUS
T2	15	4	27%	11	73%	667,88	177,72	490,16	667,88	177,72	490,16
T3	2	0	0%	2	100%	127,57	0,00	127,57	136,15	0,00	136,15
T4	0	0	0%	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	17	4	24%	13	76%	795,45	177,72	617,73	804,03	177,72	626,31

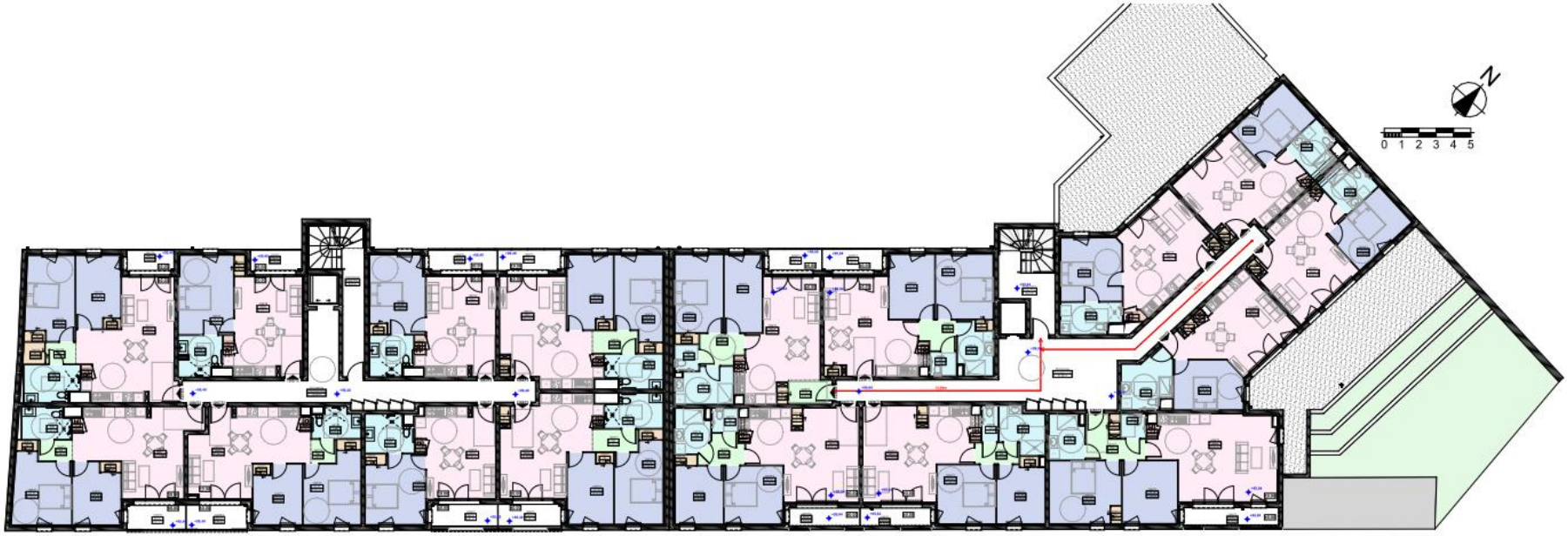
ANRU

type	nb de lgts					SHAB (m²)			Surface Utile (SU en m²)		
	Total	PLAI		PLUS		Total	PLAI	PLUS	Total	PLAI	PLUS
T2	4	3	75%	1	25%	188,87	138,44	50,43	202,75	147,82	54,93
T3	1	0	0%	1	100%	61,64	0,00	61,64	66,14	0,00	66,14
T4	0	0	0%	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	5	3	60%	2	40%	250,51	138,44	112,07	268,89	147,82	121,07

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

HABITAT Drouais

Illustrations du projet – Bât A et B - Plan étage R+2 à R+4



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

HABITAT Drouais

Élévations - bât A et B - nord-ouest / cour



Façade Nord-Ouest - Bâtiments A & B

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

HABITAT Drouais

Élévations - bât A et B – sud-est / rue des Fosses



Façade Sud-Est - Bâtiments A & B

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

HABITAT Drouais

Perspectives d'intégration







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

HABITAT Drouais

Perspectives d'intégration



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

HABITAT Drouais

Economie de l'opération

Plan de financement prévisionnel

	ANRU		DC		LLI	TOTAL
	PLAI	**PLUS**	**PLAI**	**PLUS**		
Subventions	**23 400,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**23 400,00 €**
Subvention Conseil Régional						**0,00 €**
Subvention ANRU	**23 400,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**23 400,00 €**
Financement principal	18 900,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	18 900,00 €
Aide complémentaire	4 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4 500,00 €
Subvention Droit commun	**0,00 €**	**0,00 €**			**0,00 €**	**0,00 €**
Prêts	**291 396,00 €**	**252 207,00 €**	**404 115,00 €**	**1 479 659,00 €**	**7 389 168,00 €**	**9 816 545,00 €**
Prêts CDC	**261 996,00 €**	**227 607,00 €**	**68 820,00 €**	**674 909,00 €**	**2 600 568,00 €**	**3 833 900,00 €**
CDC Logements	49 396,00 €	25 607,00 €	10 820,00 €	254 909,00 €	50 568,00 €	391 300,00 €
CDC Foncier	212 600,00 €	202 000,00 €	58 000,00 €	420 000,00 €	2 550 000,00 €	3 442 600,00 €
Prêts Bonifié Action logement (cf. IODA)	**29 400,00 €**	**24 600,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**54 000,00 €**
Financement principal	23 700,00 €	13 400,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	37 100,00 €
Aide complémentaire	5 700,00 €	11 200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16 900,00 €
Prêts Action logement (1500€/m²)	0,00 €	0,00 €	335 295,00 €	804 750,00 €	4 788 600,00 €	**5 928 645,00 €**
Fonds Propres	**9 736,43 €**	**10 508,61 €**	**12 498,00 €**	**30 196,67 €**	**2 463 055,57 €**	**2 525 995,28 €**
TOTAL	324 532,43 €	262 715,61 €	416 613,00 €	1509 855,67 €	9 852 223,57 €	**12 365 940,28 €**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ÉTABLISSEMENT NORD ET ATLANTIQUE
22 rue Anatole France
59800 LILLE

Contact : Sébastien de Backer
Responsable de programmes et de développement
Mobile : 06 67 40 07 70
sebastien.de-backer@adoma.cdc-habitat.fr

NOTICE DESCRIPTIVE

CENTRE PAYS DE LA LOIRE
Communauté d'Agglo du Pays de Dreux
MARCHE SUBSEQUENT N° 038 / LINKCITY

DREUX Moronval
VEFA de 133 logements : 103 en résidence sociale et 30 en pension de famille

Rue de Moronval – 28100 Dreux



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

1. IDENTIFICATION DE L'OPERATION

Propriétaire /Maître d'ouvrage :
Adoma, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 133 106 688 euros, inscrite au Registre du Commerce de Paris sous le n° B 788 058 030
N° TVA intracommunautaire FR 86 788058030
Siège social : 33 Avenue Pierre Mendès-France 75013 Paris

Représentée par :
Adoma - Direction d'Etablissement Nord & Atlantique
Adresse : 22 Rue Anatole France – 59800 LILLE
Directeur de l'Etablissement Nord & Atlantique : Monsieur Bertrand DECLEMY

Promoteur :
LINKCITY, société inscrite au Registre du Commerce et des Société de Bordeaux sous le n° 378 117 659
Siret Etablissement : 378 117 259 00052
Adresse : 11 Avenue Jean Zay – 45000 ORLEANS

Montage de l'opération :
Vente en l'état futur d'achèvement portée par le promoteur au profit d'Adoma.

Objet de l'opération :
Opération de construction neuve d'un programme mixte composé d'une pension de famille de 30 logements autonomes et d'une résidence sociale de 103 logements autonomes disposant d'espaces collectifs résidentiels et d'espaces bureaux mutualisés.

Gestion :
Régime juridique : pension de famille et résidence sociale
Gestionnaire : Adoma – Direction Territoriale Pays de la Loire - Bretagne

Emprise foncière de l'opération :
RUE DE MORONVAL – 28100 DREUX

Aides à la pierre :
Aide à la Pierre suivies par DDT28
Type de financement : PLA-i
Année de référence du financement PLA-i : 2023
Mode de calcul de la subvention PLA-i Structures :
- Forfait RS pour un montant de 6.000 € par logement
- Forfait PF pour un montant de 7.000 € par logement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

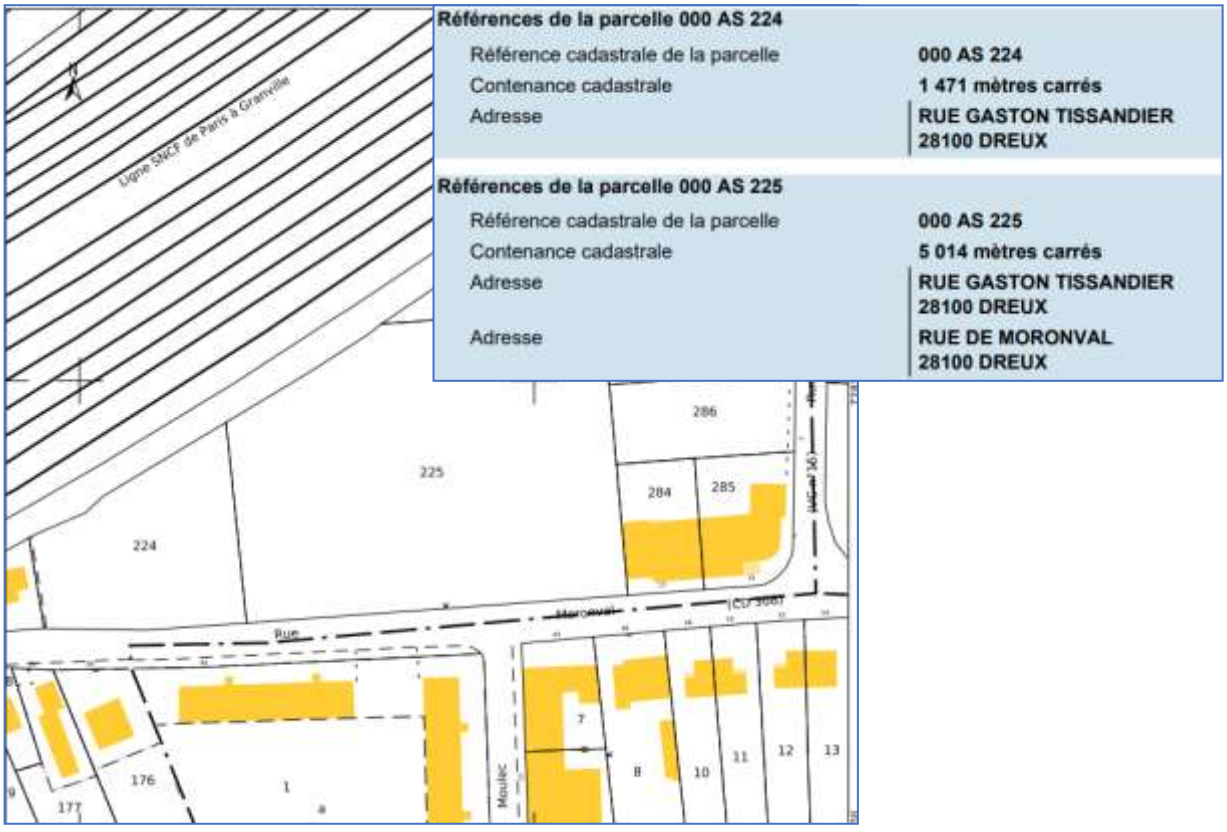
2 – CONTEXTE GENERAL

1. Situation

Le terrain proposé est situé au sud de la voie ferrée, à 800m de la gare de Dreux. Les principales lignes de bus sont donc aisément accessibles. De plus, des commerces de proximité sont situés dans le quartier.



– Plan cadastral :



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

- Maîtrise foncière : LINKCITY.

2. Contexte politique et partenarial

ADOMA est propriétaire du FTM DREUX Bellevue de 228 logements (dont 225 chambres et 3 studios) répartis sur 5 bâtiments, qui doit faire l'objet d'un traitement dans le cadre du PSP. Le projet présenté pourrait permettre d'accélérer le traitement de ce foyer. Ce foyer comprend 157 logements en logement accompagné, 71 logements en hébergement (pour 126 places).

La Ville de Dreux, consciente de la nécessité de ce traitement et volontariste pour maintenir la présence d'ADOMA sur son territoire, a été rencontrée et le foncier du projet, propriété de la Ville, a été validé, ainsi que la programmation prévisionnelle. Le projet est par ailleurs validé par la sous-préfecture qui nous a assuré de son soutien en COPIL pour développer l'opération.

3. PRESENTATION DU PROGRAMME

1. Peuplement et projet social

La circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002 présente la pension de famille comme « une offre alternative de logement pour des personnes en situation de grande exclusion ». Les pensions de famille sont décrites comme des « structures de taille réduite, associant logements privatifs et espaces collectifs favorisant les relations de la vie quotidienne entre les résidents et avec les hôtes, qu'il convient de rapprocher le plus possible du mode de fonctionnement et de vie d'une maison ordinaire ».

Cette circulaire précise que cette structure, forme particulière de résidence sociale, « doit permettre aux personnes accueillies une réadaptation à la vie sociale dans un environnement chaleureux et convivial, dans la perspective de leur faire retrouver tous les aspects de la citoyenneté ».

Contrairement à la résidence sociale, la pension de famille ne s'inscrit pas dans une logique de logement temporaire mais bien d'habitat durable, sans limitation de durée.

Au terme de l'Article L633-1 du CCH, Un logement-foyer est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.
Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.

Les résidences sociales ont pour objet de proposer un logement meublé temporaire à des personnes ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons économiques et sociales.

L'accompagnement social dépend du public accueilli et ne doit être ni systématique ni imposé. Le cas échéant, le dispositif social retenu favorise l'orientation des résidents vers les services publics de droit commun ainsi que leur accès au logement ordinaire.

Le projet s'adresse spécifiquement à un public éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence et/ou en situation d'exclusion et/ou d'isolement :

- En capacité de vivre de manière autonome dans un logement et souhaitant s'intégrer dans un mode de vie semi-collectif (30 logements en Pension de Famille).
- En capacité de vivre de manière autonome grâce à un accompagnement social renforcé (103 logements en résidence sociale).

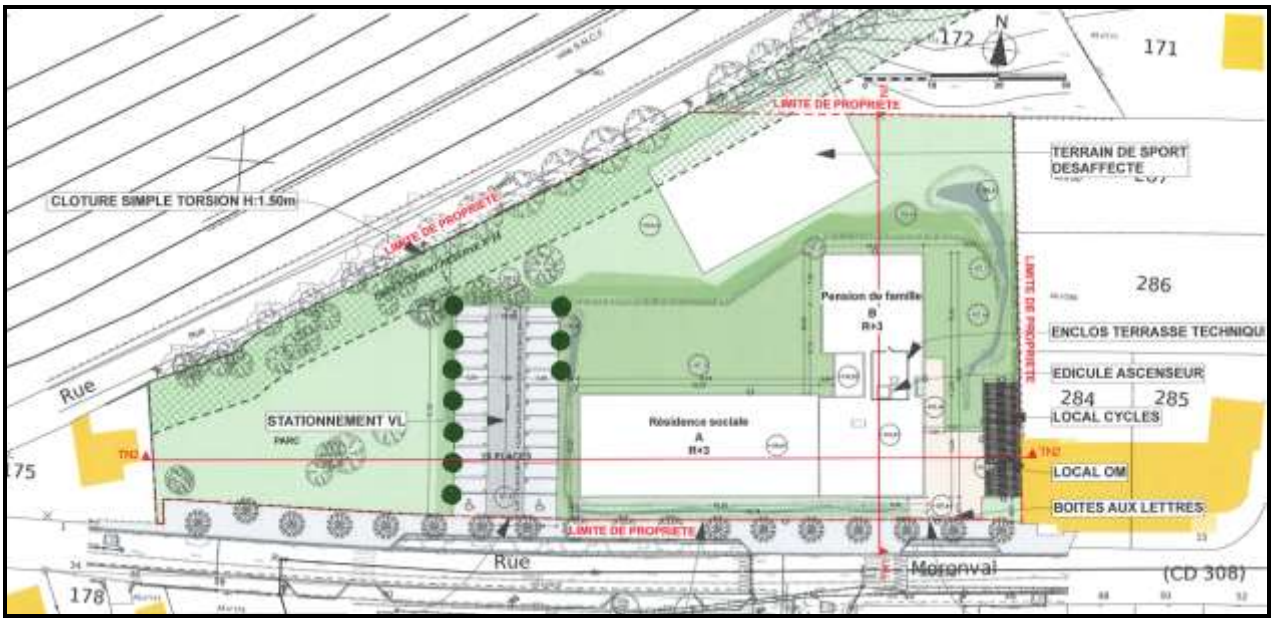
2. Traduction programmatique

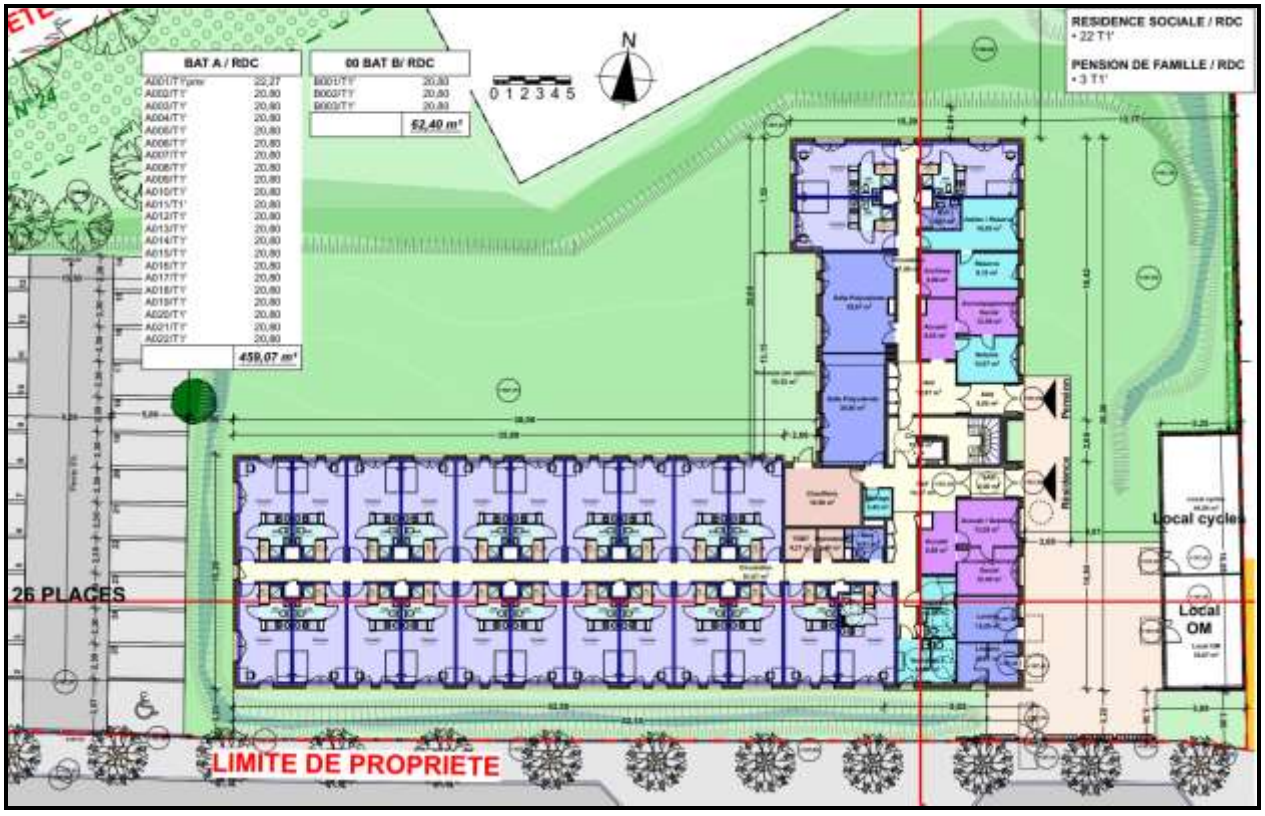
Le permis de construire PC 028134 23 00047a été accordé au promoteur par arrêté en date du 1er septembre 2023. Le promoteur devra respecter les prescriptions du PC. La résidence sera certifiée BEEE+ option TFPB par PRESTATERRE et atteindra les objectifs énergétiques RE2020 niveau 2025 (Ic).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

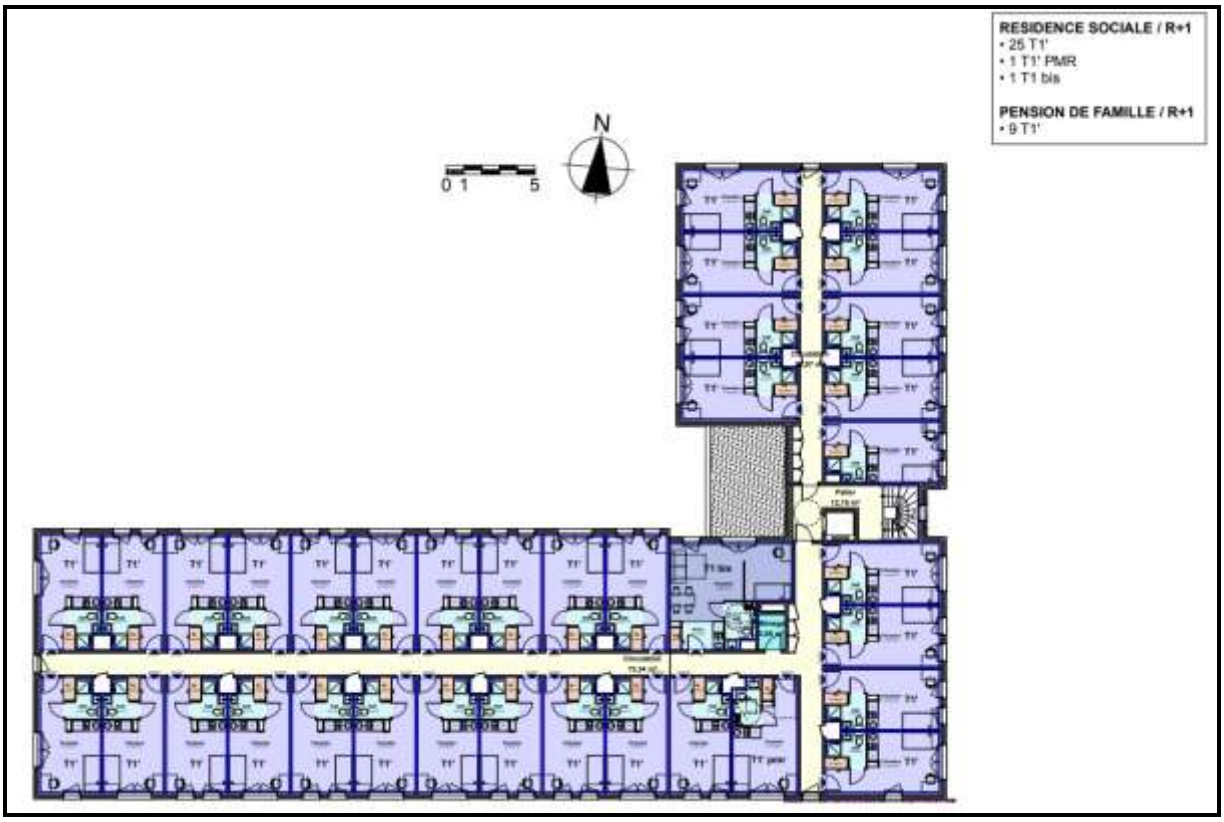
Programme architectural et urbain :

Un bâtiment en forme de L édifié en R+3 avec une partie résidence sociale pour 103 logements et une partie pension de famille pour 30 logements. Chacune des 2 entités dispose d'une entrée indépendante, avec mutualisation de l'ascenseur, du local laverie et du local lingerie. Le rez-de-chaussée du bâtiment sera composé de différents espaces collectifs pour la pension de famille et de la résidence sociale.



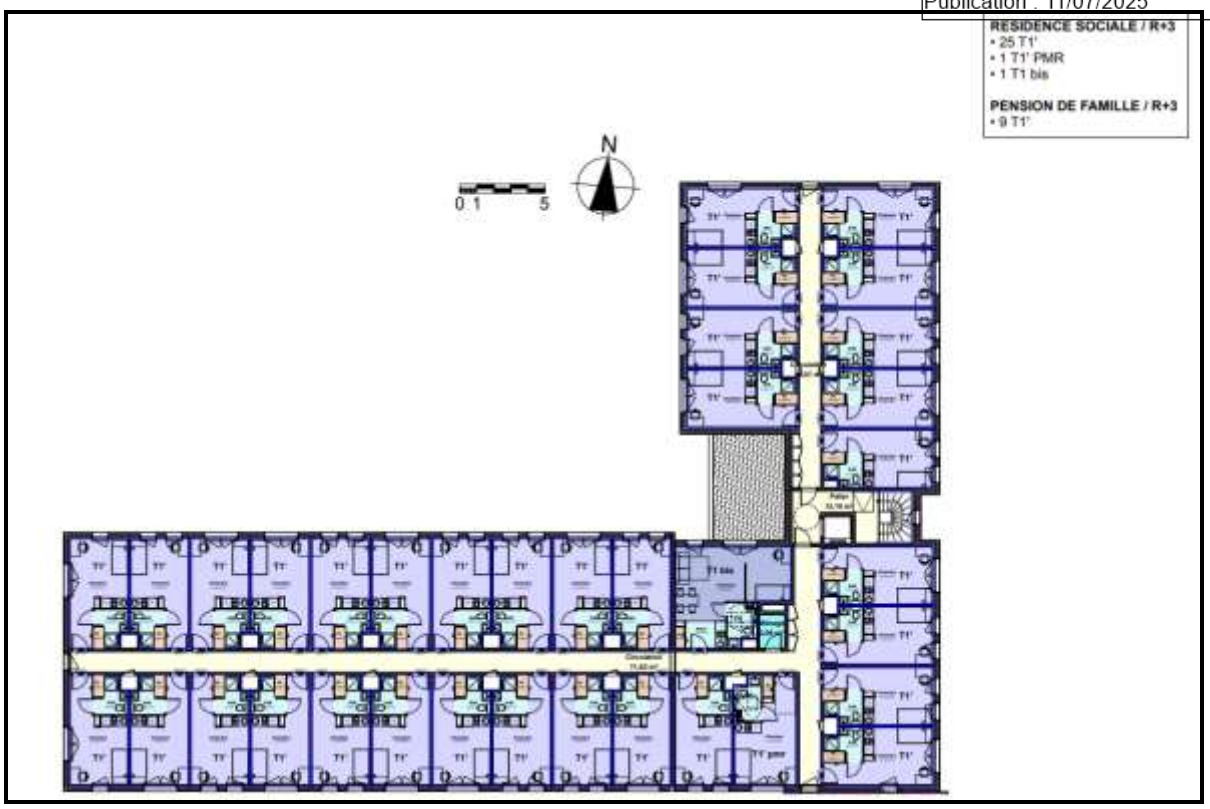


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



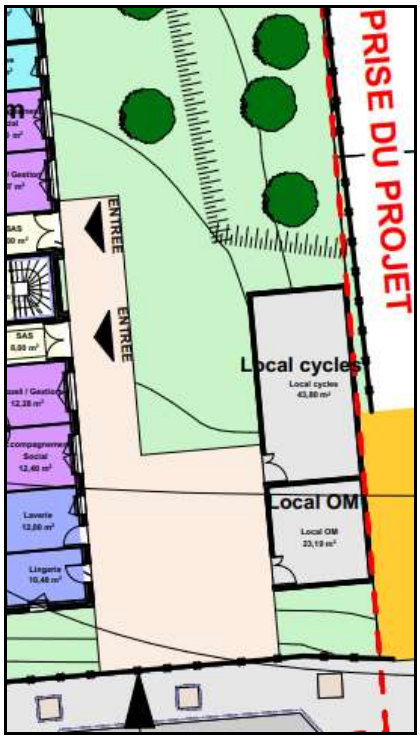


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025



Espaces et aménagements extérieurs (stationnements, VRD, aires de détente…)
26 places de stationnement
1 local cycles
1 local OM





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Programme fonctionnel prévisionnel :

LOCAUX COMMUNS RESIDENCE SOCIALE		
ETAGE	LOCAL	SU
RDC	hall d'entrée et sas	22,37
	espace accueil	8,58
	bureau accueil/gestion	12,28
	accompagnement social	12,4
	laverie	12
	lingerie	10,4
	vestiaires F	10,84
	vestiaires H	8,89
	sanitaires public	4,79
	local opérateur et TGBT	7,56
	chaufferie	18,89
	ménage	3,42
	salle polyvalente	30,01
R+1	ménage	3,06
R+2	ménage	3,06
R+3	ménage	3,06
	TOTAL SU RS	**171,61**

		NB LOGTS	SHA
	TOTAL RS	**103**	**2189**
dont	*T1'*	*96*	1997
	T1' PMR	*4*	89,08
	T1 BIS (PMR)	*3*	102,7

LOCAUX COMMUNS PENSION DE FAMILLE		
ETAGE	LOCAL	SU
RDC	hall d'entrée et sas	20,97
	espace accueil	8,93
	local détente	12,07
	accompagnement social	12
	réserve	9,15
	archives	6,9
	atelier réserve	16,09
	salle polyvalente	30,67
	sanitaires	4,87
	TOTAL SU PF	**121,65**

		LOGTS	SHA
	TOTAL PF	**30**	**624**
dont	T1 '	30	624

Programme technique :

- Démarche HQE : RE2020 avec un labélisation NF HABITAT HQE ou BEE+
- Performance énergétique : RE2020
- Chauffage et ECS : Le système de production sera centralisé et collectif pour l'ensemble du programme (résidence sociale et pension de famille). Il sera déterminé pour être conforme à la RE 2020 et à l'étude thermique qui en découle. Il sera constitué d'une chaudière collective gaz à condensation.

Anatomie d'un logement studio (T1') en pension de famille :

⇨ L'entrée :

- Visiophone et tableau électrique (appareillage encastré ou extra-plat)
- Porte palière de type acoustique avec barre de seuil à la suisse, serrure mécanique, bec de cane, signalétique et judas
- Dès que possible un miroir de grande dimension

⇨ Un placard intégré :

- Placard intégré à prévoir de préférence en entrée du logement
- Aménagement intérieur : zone penderie, zone de rayonnages mobiles, bagagerie avec 2 rayonnages en partie haute (~1,60 m)
- Portes ouvrant à la française ou coulissantes suspendues avec simples guides en partie basse, selon la configuration du logement et la dimension du placard
- Aménagements et portes de placard à prévoir robustes et simples à remplacer

⇨ Le coin cuisine :

- Éclairement naturel à privilégier
- Coin cuisine isolé du coin lit et de l'accès à la salle d'eau
- Matériels industriels standards de bonne qualité
- Surface à prévoir pour permettre le tri des déchets ménagers
- Équipements à prévoir : réfrigérateur, évier, plaques de cuisson, meubles haut et bas, plan de travail.

⇨ L'espace séjour

- Au-delà de son coin lit-salon, l'espace séjour doit permettre aux résidents de prendre leurs repas, de regarder la télévision, de recevoir des amis, de travailler… Espace majeur du logement, il doit profiter d'un très bon éclairement naturel.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

⇨ Le coin repas :

- Les repas doivent pouvoir être pris de manière conviviale et en famille le cas échéant. La table devra être déplaçable pour permettre une meilleure souplesse d'aménagement.
- Le coin repas peut éventuellement servir d'extension à la cuisine et/ou former écran vis- à-vis du coin lit.
- Le coin repas pourra être réalisé soit par du mobilier meublant (table), soit par un mobilier intégré (plan-table ou plan-bar) tout en veillant à préserver l'accessibilité et la réversibilité des aménagements.
- Des rangements d'appoint du catalogue mobilier Adoma compléteront le dispositif : buffet, étagères, bibliothèques…

⇨ Le coin bureau :

- Dès que la surface des studios le permet, un coin bureau permettant de dissocier les fonctions repas et « papiers » sera prévu.
- Dans la mesure du possible, il sera intégré et son plan sera optimisé au mieux des possibilités de l'espace séjour sans remettre en cause les accessibilités recherchées.
- Le coin bureau sera complété par des rangements additionnels du catalogue mobilier Adoma : caisson-chevet, étagères murales, placard mural…

⇨ Le coin lit - le coin salon

- Quel que soit le type de logement, un coin lit se situe obligatoirement dans l'espace séjour. Il concourt pleinement à son usage et assure aussi une fonction salon.
- Outre le confort de couchage attendu, l'aspect chaleureux doit présider à ses aménagements tout en lui préservant une intimité.
- La découverte immédiate du coin lit depuis l'entrée du logement est à éviter.
- Dans certains logement', afin de limiter l'impact du couchage dans l'espace séjour pendant la journée, le plus généralement celui-ci est un convertible 2-places. Une fois le lit déployé, la circulation autour de celui-ci doit se réaliser facilement et l'accès aux autres commodités du studio rester aisé.

⇨ Les salles d'eau

Elles offrent 3 fonctions : lavabo, WC et douche. En fonction de la conception du bâti et de l'implantation des logements et à performance thermique égale du bâti, les salles de bains dont les murs donnent sur l'extérieur pourront disposer d'un petit ouvrant en cas d'exposition sud (est/ouest selon étude).

4. POLITIQUE TARIFAIRE

1. Public actuel

– Sans objet

2. Peuplement envisagé

– Population à reloger (nombre et %) : sans objet
– Populations cibles : public pension de famille et résidence sociale

3. Grandes orientations du projet social

– État d'avancement/validation du projet social : le projet social de la RS et le projet social de la PF sont en cours de validation.

4. Politique tarifaire

Redevances futures

Les plafonds L+C et les niveaux de redevances sont révisés annuellement conformément à la règlementation en vigueur. La nouvelle pension de famille et la nouvelle résidence sociale sont conventionnées à l'APL.

Les redevances applicables à la pension de famille sont établies de la manière suivante :

Typologies	*Redevances prévisionnelles : valeur 2022*				
	L+C plafond PLAI	*L+C*	*% Plafond L+C*	*P+M*	*Montant de la redevance*
T1'	*439,54*	*439,54*	*100%*	*37,00*	*476,54*

Les redevances applicables à la résidence sociale sont établies de la manière suivante :

Typologies	*Redevances prévisionnelles : valeur 2022*				
	L+C plafond PLAI	*L+C*	*% Plafond L+C*	*P+M*	*Montant de la redevance*
T1'	*439,54*	*439,54*	*100%*	*37,00*	*476,54*
T1Bis	*482,80*	*482,80*	*100%*	*42,00*	*524,80*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Taux d'effort (année 2023)

Logement T1' (21 m²)

	reste à payer	part du budget	reste à vivre
	/mois	%	/mois/UC
Isolé avec abattement forfaitaire (pour double résidence ou charge de famille)			
RSA socle*	124,95	23,4%	409,87
0,5 x SMIC net	176,09	26,0%	500,44
0.75 x SMIC net	274,91	27,1%	739,89
SMIC net	375,15	27,7%	977,92
1,5 x SMIC net	492,36	24,3%	1537,25
ASPA (minimum vieillesse)	124,95	13,0%	836,13
Isolé (sans abattement) percevant la prime d'activité			
0,5 x SMIC net	262,25	28,0%	675,68
0.75 x SMIC net	357,15	29,0%	872,35
SMIC net	446,06	29,3%	1075,03
1,5 x SMIC net	492,36	24,3%	1537,25

Logement T1Bis (34 m²)

	reste à payer	part du budget	reste à vivre
Isolé bénéficiant de l'AAH			
AAH	174,77	18,0%	796,60
Couple sans enfant			
RSA socle*	112,83	14,7%	435,29
0.75 x SMIC net	316,64	31,2%	465,44
SMIC net	409,96	30,3%	628,74
1,5 x SMIC net	542,18	26,7%	991,62
2 x SMIC net	542,18	20,0%	1442,64
ASPA (2 allocataires)	112,83	7,6%	919,50
Etudiants boursiers	187,92	19,9%	504,35
Etudiants non boursiers	213,80	18,6%	622,90
Parent isolé avec 1 enfant			
RSA socle majoré*	88,49	9,9%	537,48
RSA socle*	88,49	11,6%	451,52
0.75 x SMIC net	237,19	23,4%	518,41
SMIC net	317,65	23,5%	690,28
1,5 x SMIC net	470,03	23,2%	1039,72
2 x SMIC net	542,18	20,0%	2163,96

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-117-5-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

5. Réservataires

	Résidence sociale *– 103 logements*	Pension de famille *– 30 logements*	**TOTAL**
État (30%)	31	9	**40**
Garantie d'emprunt (20%) *– préciser le garant*	21	6	**27**
Action logement (30%)	31	-	**31**
Adoma	20	15	**35**
TOTAL	103	30	**133**

6. PLANNING PREVIONNEL

- Signature CPR : 4T 2023
- PC purgé : 4T 2023
- Dépôt du dossier de financement : 4T2023
- Signature acte VEFA : 1T 2024
- Livraison : 1T 2026
- Mise en service : 2T 2026