



©Thierry Bonnet

## > L'APPEL À PROJET POUR LA CONCEPTION ET LA RÉALISATION DE LOGEMENTS INNOVANTS



© Angers Habitat



© Steve Murez

DOSSIER DE PRESSE JUIN 2010

Trois lauréats pour des logements sociaux innovants

contact@ewant.com

### CONTACT PRESSE

Corine Busson-Benhammou  
83, rue du Mail – BP 80529 – 49105 Angers Cedex 02  
Tél. : 02 41 05 40 33. Fax : 02 41 05 52 20  
Courriel : corine.busson-benhammou@ville.angers.fr



www.angers.fr

Plus que jamais à vos côtés !

## SOMMAIRE

- | TROIS LAURÉATS POUR DES LOGEMENTS INNOVANTS
- | ADAPTER ET DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX
- | REPENSER LE LOGEMENT SOCIAL : UNE DÉMARCHE INNOVANTE
- | LE CADRE DE L'APPEL À PROJET
- | 15 MILLIONS D'EUROS EXCEPTIONNELS POUR SOUTENIR LE LOGEMENT SOCIAL À ANGERS

## | ANNEXES

- 1 - LES PROJETS DES TROIS LAURÉATS
- 2 - LES 10 ÉQUIPES ADMISES EN SECONDE PHASE
- 3 - LE PLAN DE SOUTIEN AU LOGEMENT SOCIAL :  
UNE CONVENTION BAILLEURS / VILLE D'ANGERS
- 4 - ANGERS ET L'URBANISME DURABLE

### **Angers, un territoire labellisé nature . . . une nouvelle façon de vivre la Ville.**

**À 1 h 30 de Paris en TGV, Angers offre tous les atouts d'une métropole en plein développement.**

**- 280 000 HABITANTS**

Angers Loire Métropole a été classée au second rang des villes de 200 000 à 500 000 habitants pour son attractivité par le magazine « L'Entreprise » en 2006.

**- LA BEAUTÉ PRÉSERVÉE DE SES BORDS DE LOIRE EST CLASSÉE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO.**

Véritable lieu d'épanouissement pour les entreprises et leurs projets, mais aussi pour les salariés et leur famille.

**- ENGAGÉE DANS LE DÉVELOPPEMENT D'ÉCO-INDUSTRIES,**

Angers Loire Métropole s'attache à diversifier ses filières d'excellence.

**- DYNAMIQUE ET EFFERVESCENTE,**

la Métropole dispose d'une quinzaine de salles de spectacles et de concerts. Chaque année, huit festivals d'ampleur nationale sont organisés comme le Festival de Cinéma « Premiers Plans » ou les gigantesques spectacles de rue des « Accroches Cœurs ».

**- Classée n°1 en France pour sa qualité de vie par le magazine l'Express n°3074 / semaine du 2 au 8 juin 2010.**

## TROIS LAURÉATS POUR DES LOGEMENTS SOCIAUX INNOVANTS

Dans ses choix budgétaires 2009/2010, la ville d'Angers a inscrit 15 millions d'Euros exceptionnels pour soutenir le logement social. Parmi les mesures prévues : un appel à projet qui a pour but d'encourager l'émergence de solutions innovantes pour répondre aux besoins de logement des ménages les plus précaires.

Dès octobre 2009, les différents bailleurs sociaux du territoire angevin (Angers Habitat, Anjou-Castors, Logi-Ouest, le Toit Angevin, la Soclova, et le Val de Loire) se sont engagés dans une démarche partagée en signant une convention de groupement de commandes et en lançant, avec la Ville d'Angers, un appel à projets pour la conception et la réalisation de logements innovants.

Les 19 et 20 mai derniers, après étude approfondie par la Commission Technique d'Analyse et avis du jury suite aux auditions, la Commission d'Appels d'Offres a retenu trois lauréats :

- ✓ L'équipe GUERIF-HUET-CRUARD-GIRUS dont GUERIF est le mandataire
- ✓ L'équipe BRIAND-BODREAU-AMD CHARPENTE-BOPLAN-CESBRON-GERS dont BRIAND est le mandataire
- ✓ L'équipe SOGEA-VIE-CERT-AREA dont SOGEA est le mandataire

Ces trois équipes maîtrisent des procédés constructifs innovants et travaillent des matériaux différents : le béton, le bois et le métal. Les solutions proposées répondent aux différents besoins et contraintes des sites, des coûts et des délais de mise en œuvre.

### Les premières mises en construction avant l'été 2011

Les trois lauréats vont signer un accord cadre avec le groupement de bailleurs et seront remis en concurrence à chaque fois qu'un des bailleurs souhaitera réaliser une opération de logements innovants sur un site déterminé. Après sélection, un des trois lauréats sera en charge de la réalisation du projet du bailleur de la phase conception à la construction.

A court terme, l'objectif est que chaque bailleur puisse réaliser une opération de logements innovants avec un des lauréats. A cet effet, la Ville d'Angers mettra à disposition des bailleurs certains sites du territoire angevin. Les bailleurs pourront aussi réaliser ce type d'opération sur leur propre foncier sur Angers, sur l'agglomération ou sur leur territoire de compétences.

Dès la rentrée 2010, les bailleurs remettront en concurrence les lauréats pour un démarrage des premiers chantiers avant l'été 2011.

### 24 équipes de qualité pour une sélection rigoureuse

L'appel à projet pour la conception et la réalisation de logements innovants a permis à 24 équipes de déposer leur candidature. 10 ont été retenues, après avis de la commission technique d'analyse, par le jury, pour concourir en seconde phase. La présélection s'est opérée sur plusieurs critères clés : la composition et les compétences de l'équipe, son expérience en matière de logement et particulièrement de logement social et sur l'innovation du procédé constructif.

En seconde phase, les 10 équipes devaient proposer, selon un cahier des charges très précis et exigeant, deux projets sur deux sites aux caractéristiques différentes et aux contraintes variées.

Seules 8 équipes, sur les 10 présélectionnées, ont rendu leurs propositions et ont participé aux auditions organisées les 19 et 20 mai devant le jury.

Les dossiers ont tout d'abord été examinés selon leur valeur technique (les performances énergétiques et environnementales du bâtiment, la qualité architecturale et urbaine du projet, la qualité de la construction et la qualité des logements). Le coût de la construction, mais aussi le coût estimé des charges imputables aux futurs locataires et gestionnaires étaient des critères importants de sélection.



*La Commission d'Appels d'Offres. De gauche à droite derrière :*

*Emilie COLNEY, Chargée d'opération au Toit Angevin  
Philippe MARKOWICZ, Conseiller Municipal de la Ville d'Angers  
Grégory BOUCHART, Directeur de la Construction Immobilière de Logi-Ouest  
Frédéric BEATSE, Président de la Soclova  
Francis STEPHAN, Directeur Général du Val de Loire  
Jacques DECREQUY, Directeur Général de la Soclova  
Didier LEGAIGNEUR, Responsable locatif et SAV d'Anjou-Castors  
Nicolas VIGIER, Directeur du Patrimoine d'Angers Habitat  
François SORAN, Responsable du service juridique d'Angers Habitat*

*De gauche à droite, devant :*

*Vincent DULONG, Adjoint au Maire de la Ville d'Angers  
Jean-Luc ROTUREAU, Adjoint au Maire de la Ville d'Angers  
Hervé GUERIN, Directeur Général d'Angers Habitat  
Liliane LEMESLE, Directrice Générale d'Anjou-Castors*

# APPEL À PROJET POUR LA CONCEPTION ET LA RÉALISATION DE LOGEMENTS INNOVANTS

## Adapter et développer l'offre de logements sociaux

Dans ses choix budgétaires 2009/2010, la ville d'Angers a inscrit 15 millions d'Euros exceptionnels pour soutenir le logement social. Parmi les mesures prévues : un appel à projet qui a pour but d'encourager l'émergence de solutions innovantes pour répondre aux besoins des ménages les plus précaires.

Cette initiative est née de la volonté de proposer des réponses aux besoins de logement des ménages face à deux constats majeurs de ces dernières années : le temps long de la production de logement et les coûts toujours plus élevés.

Ainsi, les nouveaux logements sociaux sont le plus souvent construits sur la base de principes traditionnels, ce qui nécessite des investissements lourds et un temps de chantier important avant la livraison des logements.

De plus, ces investissements importants induisent des loyers de sortie élevés (niveau plafond). Ainsi, de fait, une partie des ménages est exclue de l'accès à la location de logements neufs, aux meilleures conditions de confort. Le renouvellement urbain de certains quartiers et les relogements induits nécessitent d'offrir à cette population des logements de qualité à des loyers bas.

Par ailleurs, la ville d'Angers prépare son plan climat. Cet appel à projet est intégré à cette démarche. Un soutien particulier sera apporté par le bureau d'études pour veiller à la prise en compte des aspects environnementaux et sociaux non seulement dans les matériaux et les procédés de construction, mais également dans les performances des bâtiments une fois construits.

## Repenser le logement social : une démarche innovante

L'objectif de cette démarche est de participer, d'une part, au renouveau de la pensée et de la pratique en matière de construction de logements sociaux et, d'autre part, à l'amélioration de la diversification de l'offre (nouvelles formes de logement) :

- ✓ Construire de nouveaux logements dont les modèles seront reproductibles à court terme et à moindre coût (diversité des procédés)
- ✓ Construire des logements à bas loyers dont les charges locatives et de gestion sont maîtrisées (quittance peu élevée)
- ✓ Prendre en compte les enjeux environnementaux
- ✓ Prendre en compte la qualité architecturale et urbaine des logements (intégration dans le paysage urbain angevin)

Cette démarche est fondée sur un partenariat étroit entre les différents bailleurs de la Ville d'Angers et l'ensemble des acteurs du logement et de la construction sur notre territoire (collectivités, architectes, constructeurs).

# Le cadre de l'Appel à projet

## 1- L'EXIGENCE DE CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES POUR LES NOUVEAUX LOGEMENTS :

- ✓ **Reproductibilité et modularité :**  
cellules reproductibles et industrialisables (ou semi- industrialisables) qui peuvent répondre aux différents besoins de logement (taille du logement, logement social ou accession)
- ✓ **Adaptabilité et durabilité :**  
prise en compte de la gestion du bâti sur la vie du projet (entretien et maintien de l'image), de son insertion dans l'environnement (forme et revêtement) et des contraintes environnementales
- ✓ **Coûts :** logements à bas coûts et dont la quittance est maîtrisée

## 2 - UN PARTENARIAT EXEMPLAIRE ENTRE LA VILLE D'ANGERS ET L'ENSEMBLE DES BAILLEURS SOCIAUX

L'appel à projet concerne l'ensemble des bailleurs sociaux de la Ville d'Angers : Angers Habitat, la Soclova, le Val de Loire, Logi-Ouest, le Toit Angevin et Anjou Castors. Ces 6 bailleurs ont constitué un groupement de commandes dont Angers Habitat est mandataire.

Encadré par un accord cadre, ce groupement de commandes a pour objet la construction de logements modulaires innovants, proposés par des entreprises préalablement sélectionnées suite à un appel à candidature. L'accord cadre est conclu entre le groupement de bailleurs et les équipes choisies.

La construction de ces logements innovants sur les sites désignés se fera par le biais de marchés subséquents signés entre chacun des bailleurs et une équipe sélectionnée.

## 3 - UN JURY DE DÉCIDEURS ET DE PROFESSIONNELS

Le jury de l'appel à projet est présidé par Hervé GUERIN, Directeur d'Angers Habitat en tant que mandataire du groupement de commandes.

Il est constitué par :

☐ **Un collège des bailleurs :** un membre de chacun des bailleurs constituant le groupement de commandes :

- Soclova : F. BEATSE
- Le Val de Loire : F. STEPHAN
- Logi-Ouest : B. DUBOIS
- Toit Angevin : E. LAMOULEN
- Anjou Castors : L. LEMESLE

☐ **Un collège des personnalités invitées pour la Ville d'Angers :**

- JL ROTUREAU
- M. DULONG
- M. MARKOWITCH

**☐ Un collège des maîtres d'oeuvre :**

- I. DOLOWY – Architecte conseil de la Ville
- L. DUNET – ordre national des architectes
- D. LATRON – Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP)
- B. LETELLIER – Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)
- E. QUINIOU – Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA)

**Préalablement, les dossiers sont examinés par un groupe de travail technique composé de l'ensemble des partenaires de la démarche :**

**☐ Les bailleurs**

- Angers Habitat
- Soclova
- Val de Loire
- Anjou Castors
- Logi-Ouest
- Toit Angevin

**☐ Les services des collectivités concernées**

- Ville d'Angers : Direction de l'Urbanisme
- Angers Loire Métropole : Direction du Développement des Territoires

**☐ Le bureau d'études dans le cadre de l'expertise pour le plan climat**

**☐ L'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA)**

**☐ La Fédération Française des Bâtiments (FFB)**

**☐ La Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB)**

#### **4 – DES ÉQUIPES PLURIDISCIPLINAIRES**

Lancé en octobre 2009, cet appel à projet s'adresse à tous les professionnels de la construction (architectes, promoteurs, constructeurs, industriels, vendeurs de matériaux de construction...). Les équipes participantes sont composées d'au moins :

- Un architecte,
- Un thermicien
- Un constructeur (industriel, artisan, entreprise...)

## Deux projets par équipe candidate

Les 10 équipes présélectionnées devaient travailler sur 2 secteurs différents et présenter un projet par site :

□ **Premier projet** : sur le secteur rue André Gide / rue des Gouronnières à Angers

Sur ce premier secteur, il était demandé un projet complet niveau Avant Projet Sommaire (APS).

Cet ensemble immobilier comprend :

- un immeuble d'une vingtaine de logements
- l'immeuble est en R+3 minimum avec ascenseur
- l'immeuble propose des stationnements enterrés (1 place par logement)
- l'immeuble comprend un local entretien et un local vélo (une surface de 1 m<sup>2</sup> par logement)
- l'immeuble comprend une majorité de T3 entre 40 et 50%
- un dispositif de collecte des déchets doit être prévu dans le projet (conteneurs enterrés ou autre)

□ **Deuxième projet** : sur le secteur des Eclateries à Angers

Cet ensemble immobilier comprend :

- au minimum une quarantaine de logements organisée en immeubles d'une dizaine de logements chacun
- les immeubles sont en R+2 maximum sans ascenseur
- le projet propose des stationnements aériens paysagés sur la parcelle (1 place par logement)
- les immeubles comprennent un local entretien et un local vélos (une surface de 1 m<sup>2</sup> par logement)
- l'ensemble immobilier comprend une majorité de T3 entre 40 et 50%
- pour la gestion des déchets, un conteneur enterré est à prévoir.

## 5 - LE CALENDRIER

→ Signature de la convention du groupement de commandes entre bailleurs	<b>Fin octobre 2009</b>
→ Lancement de l'appel à projet	<b>29 octobre 2009</b>
→ Date limite du dépôt des candidatures	<b>1<sup>er</sup> décembre 2009</b>
→ Commission technique d'analyse des dossiers	<b>8 décembre 2009</b>
→ Jury : présélection des candidats	<b>18 décembre 2009</b>
→ Envoi de la lettre de consultation aux candidats	<b>29 janvier 2010</b>
→ Réponse aux questions des candidats	<b>Début mars 2010</b>
→ Retour des dossiers des candidats	<b>13 avril 2010</b>
→ Commission technique d'analyse	<b>Début mai 2010</b>
→ Jury et auditions des candidats	<b>Fin mai 2010</b>
→ Commission d'appel d'offres : sélection des lauréats et signature de l'accord-cadre	<b>Fin mai / début juin 2010</b>
→ Mise en concurrence des lauréats	<b>A partir d'octobre 2010</b>
→ Démarrage des premiers chantiers	<b>A partir de l'été 2011</b>

## 15 MILLIONS D'EUROS EXCEPTIONNELS POUR SOUTENIR LE LOGEMENT SOCIAL À ANGERS

### Pourquoi un plan de soutien au logement social ?

Dans la fin des années 2000, il est constaté un décalage grandissant entre les autorisations de construction et leur réalisation.

De nombreux freins à la production de logements apparaissent : augmentation des coûts fonciers, augmentation des coûts de construction, fragilité des montages financiers des prêts locatifs, durcissements des prêts aux ménages, hausse des taux de pré-commercialisation, contentieux sur les permis de construire...

La crise économique fin 2008 aggrave la situation ; ainsi, de nombreux programmes privés sont abandonnés ce qui provoque également une perte importante d'emplois dans le secteur du bâtiment et des travaux publics.

### 15 M € exceptionnels pour soutenir le logement social : un plan d'action ambitieux

#### Objectifs :

- Soutenir et accélérer la production de logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages du territoire.
- Soutenir l'activité du bâtiment

#### Comment :

- Sur deux ans, en 2009 et 2010
- En complémentarité du dispositif d'aides majorées de l'agglomération voté le 22 janvier 2009 pour soutenir le logement social
- Une convention avec chacun des bailleurs

### 5 leviers pour 5 cibles

#### 1 - L'AIDE AU LOGEMENT EN VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHÈVEMENT : RACHETER DES PROGRAMMES PRIVÉS ABANDONNÉS

Du fait de la conjoncture économique, certains programmes immobiliers sont en panne et ne trouvent pas d'acheteurs. Afin de permettre le rachat de ces programmes par des constructeurs de logements sociaux, dans les meilleurs délais, la Ville d'Angers leur apporte son aide financière.

#### Qui en bénéficiera ?

- Les bailleurs qui rachètent des logements construits par des promoteurs privés afin de proposer des logements sociaux ;
- Les Angevins qui disposent ainsi d'une offre accrue de logements sociaux.

#### Quel est le montant de cette aide ?

150 €/m<sup>2</sup> ou 200 €/m<sup>2</sup> de surface habitable en fonction du type de logements.

## 2 - L'AIDE À LA PIERRE : ACCÉLÉRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

La Ville d'Angers est déterminée à aider les bailleurs sociaux pour qu'ils accélèrent les mises en chantier des constructions de logements sociaux.

### Qui en bénéficie ?

- Les bailleurs sociaux qui ont pour projet de construire des logements sociaux sur le territoire d'Angers ;
- Les Angevins qui disposent ainsi d'une offre accrue de logements sociaux. Près de 85 % des Angevins remplissent les conditions de ressources pour bénéficier de ces aides, dans le cadre du prêt à taux zéro majoré et du Pass-Foncier ®.

### Quel est le montant de cette aide ?

20 € par mètre carré de plancher construit, auxquels s'ajoute l'aide actuelle d'Angers Loire Métropole. Une aide supplémentaire de 150 € par mètre carré de surface habitable pour la construction de certains types de logements qui font le plus défaut à Angers ; à savoir : les grands logements, les logements très sociaux, les logements adaptés au handicap et les logements étudiants.

L'attribution de ces aides supplémentaires est soumise à certaines conditions de loyer. Pour leur mise en place, la Ville signe une convention avec chaque bailleur sur deux ans.

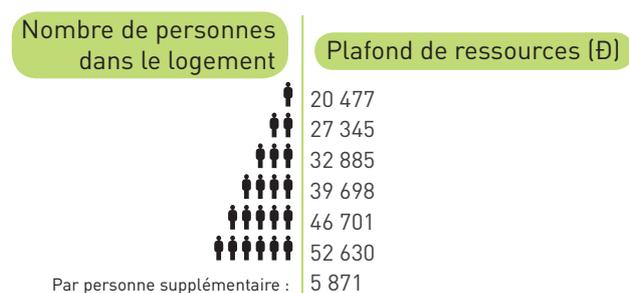
## 3 - L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ POUR LES MÉNAGES : FAVORISER L'ACCESSION AIDÉE

En lançant un programme particulièrement ambitieux en matière d'accession à la propriété, la Ville d'Angers et Angers Loire Métropole ont choisi de favoriser le logement social et tout particulièrement les programmes d'accession sociale à la propriété, dits « accession aidée ».

### Qui en bénéficie ?

Près de 85 % des Angevins remplissent les conditions de ressources pour bénéficier de ces aides. Sous réserve de l'étude de votre dossier, cette aide peut faciliter l'accession à la propriété.

### Plafond de ressources pour le prêt à taux zéro majoré :



Les plafonds de ressources pour le Pass-Foncier ® sont légèrement différents.

### Quel est le montant de ces aides ?

Elles sont doublées. Les aides de la Ville, cumulées à celles d'Angers Loire Métropole, passent, pour l'achat d'un logement classique avec un prêt à taux zéro majoré, de 4 000 à 8 000 € et de 6 000 à 12 000 € pour l'accession d'un logement répondant aux normes environnementales du référentiel « Habiter mieux ».

### Quel est l'engagement de la Ville d'Angers et d'Angers Loire Métropole ?

Montant estimé de 500 000 € à 1 million € sur deux ans.

#### 4 - AIDE AUX PRESTATIONS URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES : INCITER À LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE ET À LA QUALITÉ URBAINE

Angers est une ville pilote en termes de développement durable, c'est pourquoi il est essentiel d'inciter les constructeurs de logements sociaux, grâce à des subventions, à s'inscrire dans la maîtrise de l'énergie et la qualité de vie urbaine.

##### **Quels constructeurs en bénéficieront ?**

- Ceux qui respecteront le référentiel « habiter mieux » mis en place par Angers Loire Métropole, à savoir une gestion économe de l'eau, une qualité de l'air intérieur optimale et une réduction de la consommation d'énergie ;
- Ceux qui répondront aux exigences de qualité urbaine : parkings enterrés, traitement architectural, aménagements paysagers, mur végétalisé.

**Quel est le montant de cette aide aux bailleurs sociaux ?** 50 € par mètre carré de surface habitable.

#### 5 - APPEL À PROJETS POUR LES LOGEMENTS INNOVANTS À BAS COÛTS : FAVORISER L'ÉMERGENCE DE SOLUTIONS INNOVANTES

Cette initiative a pour but d'encourager l'émergence de solutions de construction innovantes, durables et peu coûteuses. Aux architectes et aux promoteurs d'apporter leurs idées dans le cadre de l'appel à projets européen lancé par la Ville d'Angers à l'automne 2009.

**Quels sont les objectifs de cette démarche ?** L'objectif est de renouveler les pratiques en matière de construction de logements sociaux et de diversifier encore davantage l'offre :

- Construire de nouveaux logements de qualité dont les modèles seront reproductibles à court terme à moindre coût ;
- Prendre en compte les contraintes environnementales ;
- Construire des logements à bas loyers dont les charges sont maîtrisés ;
- Améliorer les qualités architecturales des logements ;
- Améliorer l'offre et la qualité des logements sociaux proposés.

## L'Appel à projet pour la conception et la réalisation de logements innovants à bas coût / bas loyer de la Ville d'Angers, l'une des « 30 nouvelles mesures à connaître »



Alors que nombreux sont ceux, concitoyens et entreprises, qui connaissent des difficultés, la Ville d'Angers, se mobilise et a décidé de mettre en œuvre de nombreuses mesures et réalisations qui amélioreront le quotidien des Angevins, notamment grâce à des actions en faveur du pouvoir d'achat, à un large plan pour le développement économique et à une politique de solidarité encore renforcée.

L'engagement va être encore accru tout au long des années 2009 et 2010 en faveur de tous et pour tous les publics angevins : familles, jeunes, mais également entreprises, bailleurs sociaux, associations...

L'Appel à projet pour la conception et la réalisation de logement innovants à bas coût et bas loyer de la Ville d'Angers est l'une des « 30 nouvelles mesures à connaître » contenues dans ce guide. Il s'agit de la Mesure 7.

### **Parmi les mesures directement liées à l'urbanisme et à l'habitat :**

- **Mesure 2** : Dynamiser la construction de logements sociaux
- **Mesure 3** : Favoriser les constructions de haute qualité environnementale
- **Mesure 5** : Plan de soutien à la réalisation de logements sociaux
- **Mesure 6** : Rachat par des bailleurs sociaux de programmes privés
- **Mesure 19** : Favoriser l'accès social à la propriété
- **Mesure 8** : L'aide aux loyers
- **Mesure 1** : L'aide au déménagement
- **Mesure 10** : L'aide aux logements pour les personnes handicapées
- **Mesure 18** : Encourager les économies d'énergies via les panneaux solaires

## | ANNEXES

- 1 - LES PROJETS DES TROIS LAURÉATS
- 2 - LES 10 ÉQUIPES ADMISES EN SECONDE PHASE
- 3 - LE PLAN DE SOUTIEN AU LOGEMENT SOCIAL : UNE CONVENTION BAILLEURS / VILLE D'ANGERS
- 4 - ANGERS ET L'URBANISME DURABLE

### 1 - LES PROJETS DES TROIS LAURÉATS

Mandataire (constructeur)	Équipe
<b>GUERIF</b>	HUET (architecte) CRUARD (charpente construction bois) GIRUS (bureau d'études techniques)

Procédé constructif : structure mixte bois/béton ou structure bois

Façades : bois

Rapidité de mise en œuvre : à partir de 9 mois

Performances énergétiques : THPE Ubât réf – 48% + énergie renouvelable + option BBC\*

Coût de construction : 1285 euros/m<sup>2</sup> de surface habitable + 85euros/m<sup>2</sup> de surface habitable si BBC



Mandataire (constructeur)	Équipe
<p align="center"><b>BRIAND</b> (construction métallique)</p>	<p align="center">BODREAU (architecte) AMD CHARPENTE (charpente et construction bois) BOPLAN (ingénierie) CESBRON (bureau d'études techniques) GERS (bureau d'études en sociologie)</p>

Procédé constructif : structure métallique

Façades adaptables : bois, métal ou minéral

Rapidité de mise en œuvre : à partir de 13 mois

Performances énergétiques : THPE Ubât réf – 60% + énergie renouvelable + option BBC

Coût de construction : 1090euros/m<sup>2</sup> de surface habitable + 53euros/m<sup>2</sup> de surface habitable si BBC



Mandataire (constructeur)	Équipe
<p align="center"><b>SOGEA</b></p>	<p align="center">VIE (architecte) CERT (bureau d'études techniques) AREA (bureau d'études techniques)</p>

Procédé constructif : structure béton + solutions techniques particulières

Façades : bois ou béton

Rapidité de mise en œuvre : à partir de 6 mois

Performances énergétiques : THPE Ubât réf – 30% + énergie renouvelable + option BBC

Coût de construction : 1273euros/m<sup>2</sup> de surface habitable + 43euros/m<sup>2</sup> de surface habitable si BBC



\* THPE : Très Haute Performance Energétique - \* BBC : Bâtiment Basse Consommation - \* Ubât : coefficient de déperdition thermique

## 2 - LES DIX ÉQUIPES ADMISES EN SECONDE PHASE

<b>Mandataire (constructeur)</b>	<b>Equipe</b>
<b>EIFFAGE CONSTRUCTION</b> 49 071 BEAUCOUZE	LOGERAIS TECTUM NOBLE
<b>LANG-JOUSSELIN</b> 44 600 SAINT-NAZAIRE	TOPOS AB Ingé STX CABINS AREST
<b>SAS JOUSSELIN</b> 49 420 CHAZE HENRY	ROLLAND LG SAM CONSTRUCTION IOSIS
<b>GUERIF</b> 49 130 STES GEMMES SUR LOIRE	HUET CRUARD GIRUS
<b>BRIAND</b> 85 501 LES HERBIERS	BOPLAN BODREAU AMD CHARPENTE CESBRON GERS
<b>SOGEA</b> 49 003 ANGERS	VIE CERT AREA
<b>EKKO</b> 22 120 YFFINIAC	ARLAB Architecture CETRAC NRGYS DOMOTIC INGEBOIS
<b>LIFTEAM</b> 73 110 ROTHERENS	PASSAGERS DES VILLES ITF CB CHOLLOY
<b>BH SAS Groupe BENETEAU</b> 85 310 LA CHAIZE LEVICOMTE	PELLEGRIN HABITAT D'AVENIR PICARD JORE ECSB
<b>VERON DIET</b> 49 110 LE PIN EN MAUGES	ECB TRITON AREST BATEL

 Les lauréats

### 3 - LE PLAN DE SOUTIEN AU LOGEMENT SOCIAL : UNE CONVENTION BAILLEURS / VILLE D'ANGERS SIGNÉE LE JEUDI 8 OCTOBRE 2009

Le Programme Local de l'Habitat d'Angers Loire Métropole, voté le 8 novembre 2007, fixe pour la ville d'Angers un objectif ambitieux de 1 200 logements nouveaux par an, dont 50 % dits « aidés » (à vocation sociale).

Cependant, depuis l'automne 2008, une crise financière touche notamment le secteur de l'immobilier et du bâtiment : programme privés suspendus, fragilisation des mécanismes de production de logement, perte des emplois.

Afin de répondre à ce contexte particulier, Angers Loire Métropole, délégataire des aides à la pierre de l'Etat, depuis le 26 janvier 2007, a réagi en définissant, le 22 janvier 2009, un plan d'aides exceptionnelles pour 2009 et 2010. En complémentarité, la ville d'Angers a approuvé le 30 mars un plan de soutien au logement social de 15M €, destiné aux bailleurs sociaux et aux accédants à la propriété sur 2 ans.

#### **Ce plan de soutien, à travers son dispositif d'aides, a pour objectifs :**

- Accélérer la production de logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages du territoire
- Soutenir l'économie locale

#### **La convention précise les modalités d'intervention et les engagements de chaque organisme pour la réalisation de ce plan de soutien au logement social :**

- Définition des objectifs quantitatifs et qualitatifs du bailleur, ainsi que du calendrier de réalisation des opérations
- Localisation des opérations
- Mise en place de clauses d'insertion
- Appuis financiers et techniques de la ville d'Angers

La convention respecte les politiques communautaires et partenariales de solidarité en œuvre sur le territoire, notamment en terme de production de logements adaptés aux plus fragiles, ainsi qu'en termes d'occupation et d'attribution des logements locatifs sociaux existants.

La signature de la convention conditionne les aides financières de la Ville d'Angers.

# L'engagement de six bailleurs

## 1. DES ENGAGEMENTS QUANTITATIFS ET CALENDAIRES DE PRODUCTION

Dans les conventions, sont précisés les objectifs quantitatifs et le calendrier de production de chaque bailleur.

## 2. DES OBJECTIFS DE DIVERSITÉ, DE QUALITÉ ET DE RENOUVELLEMENT DE L'HABITAT

### **A - LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT**

Le logement locatif social : la ville d'Angers souhaite développer des logements dits « spécifiques » sur son territoire :

- Les logements adaptés aux personnes les plus fragiles (PLAI)
- Les grands logements, à partir du T4 (PLUS, PLAI)
- Les logements adaptés à tous types de handicaps physiques et psychiques (PLUS, PLAI)
- Les logements pour étudiants (PLS)

Dans chacune des opérations de logements locatifs sociaux, les bailleurs s'engagent à réaliser au moins 30% de logements dont la typologie est énumérée ci-dessus.

L'accession aidée : Les bailleurs s'engagent à assurer la promotion du dispositif d'aides financières de la ville d'Angers et d'Angers Loire Métropole en faveur de l'accession aidée, en complément du plan de communication de la ville.

L'innovation : La ville d'Angers est à l'initiative d'un appel à projet pour le logement à bas coûts/bas loyer. Afin de permettre la réalisation de cette expérimentation et la construction de ces nouveaux logements, les bailleurs s'engagent à participer au regroupement de commandes qui lancera l'appel à projet.

A travers le groupement de commandes, chaque bailleur s'engage à réaliser une opération de logements en utilisant une des nouvelles formes de logement proposées. Cela participe au renouvellement urbain et à la diversification de l'offre de logement sur la ville d'Angers.

### **B - LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET URBAINE DE L'HABITAT**

La Ville d'Angers, dans le cadre de sa démarche de développement durable et de la mise en place du plan climat, souhaite que soit prise en compte plus particulièrement l'application des cibles environnementales et des critères de qualité urbaine dans chaque nouveau programme immobilier.

Angers Loire Métropole a défini un référentiel local en matières de prescriptions environnementales (charte « habiter mieux »).

Par ailleurs, la ville d'Angers incite fortement les opérateurs à respecter des prescriptions en termes de qualité urbaine et architecturale telles que des parkings enterrés, les aménagements paysagés, le traitement architectural ou l'installation de commerces en rez-de-chaussée.

## **C - LE RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE FONCIÈRE DESTINÉE AU LOGEMENT**

Afin de permettre le renouvellement de l'offre foncière, les bailleurs s'engagent à valoriser leurs propriétés foncières, au côté de celles de la ville, pour développer de nouveaux secteurs de logement.

## **D- DES ENGAGEMENTS EN MATIÈRE D'INSERTION PROFESSIONNELLE**

Pour les marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre directs, les bailleurs s'engagent à inclure systématiquement dans le cahier des charges des clauses emploi-insertion, qui exigent de réserver un minimum de 5% de nombre d'heures travaillées nécessaires à la production des prestations, à un public ayant des difficultés d'accès à l'emploi.

## **Logement social, la Ville d'Angers s'engage**

### **Un engagement financier conséquent**

La ville d'Angers apporte des aides financières pour la construction de logements aidés conformément au dispositif exceptionnel d'aides du plan de soutien au logement social, voté le 30 mars 2009 pour deux ans 2009-2010.

### **1- LES AIDES AU LOGEMENT**

Les logements en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) : Il s'agit de programmes privés que les organismes sociaux sont susceptibles de racheter. Ces rachats correspondent au dispositif Etat « 30 000 VEFA », prolongé jusqu'à la fin 2009 pour les opérations non commencées.

Doublement de l'aide majorée d'Angers Loire Métropole dont au minimum 20 €/m<sup>2</sup> de SHON sont dédiés au foncier, soit :

	Niveau de performance énergétique	Aide de la ville (montant max. de subv./m <sup>2</sup> ) dont 20 €/m <sup>2</sup> de SHON construite
PLUS	Lgt classique	150 €
	Label Habiter Mieux + Acqu./Amél.	200 €
PLAI	Lgt classique	200 €
	Label Habiter Mieux + Acqu./Amél.	250 €

Toutes les conditions de financement d'Angers Loire Métropole s'appliquent à l'aide de la ville.

- **Les logements locatifs sociaux** : Il s'agit de la production de logements sociaux propre du bailleur, inscrite dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale.

- **Aide au foncier (PLUS et PLAI)** : 20 €/m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

Cela permet de déclencher la majoration exceptionnelle des aides d'Angers Loire Métropole

- **Aide complémentaire** : 150 €/m<sup>2</sup> de Surface Habitable pour

- Les logements adaptés aux personnes les plus fragiles (PLAI)
- Les grands logements, à partir du T4 (PLUS, PLAI)
- Les logements adaptés à tous types de handicaps physiques et psychiques (PLUS, PLAI)
- Les logements étudiants (PLS)

Afin de bénéficier de cette aide complémentaire, les loyers des grands logements, des logements adaptés au handicap et des logements étudiants sont limités à 90% du plafond de loyer autorisé.

- **L'accession aidée (prêt à taux zéro majoré ou Pass-Foncier ®)** : Aide à la personne : 4 000 € ou 6 000 € (selon le respect du référentiel « habiter mieux ») par ménage

Les prestations urbaines et environnementales : Pour tous les types de logement (en VEFA, en direct ou destinés à l'accession sociale), la Ville d'Angers souhaite fortement inciter les opérateurs locaux à prendre en compte les prescriptions environnementales et urbaines quelque soit le type de logement.

Aide aux prestations urbaines et environnementales : 50 €/m<sup>2</sup> de Surface Habitable sous condition de respect du référentiel « Habiter mieux » défini par ALM et de mise en œuvre de prescriptions de qualité urbaine.

## 2 - L'AIDE À L'INNOVATION : UN APPEL À PROJET

**Les objectifs de l'appel à projet pour le logement à bas coûts/bas loyer sont de :**

- ✓ **Construire de nouveaux logements à court terme et à moindre coût**, pour des ménages devant bénéficier de loyers bas et de charges locatives minorées, en ville.
- ✓ **Participer au renouveau de la pensée et de la pratique en matière de construction de logements sociaux**, en s'assurant dès le départ que les nouveaux modèles inventés seront reproductibles.

Cet appel à projet vise la production semi-industrialisée de plusieurs modèles de logements multiplicables facilement, qu'il sera possible d'assembler et d'habiller de manière variée.

La ville d'Angers accompagne Angers Habitat en tant que mandataire et coordinateur du groupement de commandes des bailleurs. L'ensemble des bailleurs est associé dès l'élaboration jusqu'à la sélection des lauréats : les bailleurs expérimentent ensuite une ou plusieurs des nouvelles formes de logement retenues.

La ville d'Angers porte le dispositif de communication pour la promotion de l'appel à projet et des lauréats.

Elle subventionne Angers Habitat pour les frais concernant l'appel à projet (frais d'annonces et de publicité, rémunération des architectes...). Les frais afférents feront l'objet d'une validation conjointe entre le bailleur et la ville.

Pour faciliter la réalisation de ces logements innovants, la ville d'Angers assure le portage foncier des opérations, soit par cession à l'euro symbolique, soit par le biais d'un bail emphytéotique.

## Un engagement en matière foncière

Afin d'anticiper ou de reconstituer des réserves foncières à plus ou moins long terme, la ville d'Angers porte une réflexion collective sur les enjeux fonciers et la politique à adopter pour répondre aux objectifs en matière d'habitat et de renouvellement urbain.

Elle s'appuie sur un outil de planification urbaine et d'aide à la décision et s'engage à valoriser ses propriétés foncières, au côté de celles des bailleurs, en vue de développer de nouveaux fonciers à destination du logement

## Un engagement en matière d'ingénierie de projet

La ville d'Angers s'engage à mettre à disposition des bailleurs les moyens techniques et l'ingénierie dont elle dispose pour les aider à atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs définis dans la présente convention.

La ville d'Angers et les bailleurs feront un point annuellement pour mesurer les niveaux de réalisation atteints et définir conjointement les actions correctrices.

Dans le cadre de sa mission développement durable et de l'élaboration du plan climat, la ville d'Angers apportera, à la demande des bailleurs, une expertise et un soutien en matière de réduction des gaz à effet de serre et de consommation d'énergie dans le logement.

## 4 - ANGERS ET L'URBANISME DURABLE

### Angers et le développement durable, une évidence

À Angers, le juste équilibre entre développement et qualité de vie transparaît fortement dans les paysages urbains. Il fonde en partie l'action municipale, qui a pour principal objectif de réunir la ville et de pérenniser sa cohésion sociale et économique, dans une démarche de développement durable.

Angers a ressenti très tôt le besoin de mettre en cohérence ses actions dans les domaines économique et environnemental ainsi que dans ses rapports avec les habitants. Angers et le développement durable ont donc naturellement une longue histoire commune...

Dès 1992, la ville adopte une charte pour l'écologie urbaine, puis adhère, en 1996, à la Charte d'Aalborg, charte européenne des villes durables. En 1999, la collectivité lance le projet « Angers - Ville Durable » et la même année s'associe à l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie).

Reconnue pour son engagement et ses réalisations, Angers fait office de pionnier et de référence parmi les villes engagées dans ce type de démarche. La Ville est récompensée au niveau national à plusieurs reprises. En 2002, elle reçoit le premier prix spécial collectivités territoriales dans le cadre du festival Fimbacte (Festival des acteurs de la construction et de l'environnement) pour la mise en ligne du projet « Angers-Ville durable » sur son site Internet, le Trophée Eco-Maires et les Rubans du Développement Durable pour la mise en place de son Agenda 21. Elle organise les rencontres nationales du développement durable « RIO+10, l'après Johannesburg » qui seront un succès (100 intervenants et plus de 1000 participants) et donneront lieu à la création de l'Observatoire européen des bonnes pratiques qui a pour mission de recenser des actions innovantes, de promouvoir les bonnes pratiques, de tisser un réseau d'échanges et de savoirs au service des collectivités locales, moteurs du développement durable.

### L'urbanisme durable, un projet de ville

La dimension d'urbanisme est indissociable du projet global de la Ville dès le premier plan d'actions «Angers Ville durable, 40 actions pour l'an 2000 ». C'est par son biais que sont jetées les bases de la ville de demain : projet urbain, révision du Plan d'Occupation des Sols (qui donnera naissance au Plan Local de l'Urbanisme), réflexion sur le quartier durable des Capucins (aujourd'hui en phase opérationnelle), Plan de Déplacements Urbains, valorisation du patrimoine... autant d'actions qui structurent fortement le projet municipal.

Dans le deuxième plan, pour les années 2001-2003, un premier bilan de l'avancement des actions est posé, et les suites à donner sont clairement précisées. Il est intéressant de noter que dès 2001, l'action « Poursuivre l'élaboration d'un projet urbain durable à l'échelle de la Ville et de son bassin de vie » indique que des études ont été lancées pour les quartiers de Grand-Pigeon et de la Roseraie, qui devront déboucher sur l'écriture d'un schéma directeur et d'un plan d'action spécifique. Ce sont ces études qui ont été à la base de la convention avec l'ANRU en 2004 pour ces deux quartiers.

À Angers, la démarche d'intégration des principes du développement durable va plus loin. Il s'agit pour chaque bâtiment, de réfléchir aux impacts sociaux et environnementaux de sa construction et de son usage, tout en prenant en compte les dépenses liées à l'investissement de base et à sa maintenance. Chaque projet doit amener à un bâtiment neuf ou réhabilité, dont les caractéristiques, en exploitation, constitueront un juste équilibre entre le respect de l'environnement, le confort des usagers et une gestion économique raisonnable.

Ainsi :

- **La participation de la population, des usagers et des personnes travaillant sur le site devient une norme dans la définition des projets, voire leur mise en oeuvre.**
- **La définition du coût global (investissement et maintenance) de l'opération est intégrée dans le cahier des charges des maîtres d'oeuvre des opérations.**
- **Des clauses d'insertion sont systématiquement intégrées dans les cahiers des charges des entreprises intervenantes.**

Par son exemplarité, par la recherche d'une économie du foncier (regroupement de services, d'équipements), par une réflexion en amont d'intégration des équipements dans des projets plus vastes (diversité, proximité) cette démarche contribue également à la mise en oeuvre d'un urbanisme durable à Angers.

La Ville d'Angers a reçu le Prix de l'urbanisme durable, doté de 100 000 €, dans le cadre des journées nationales d'échanges des acteurs de la rénovation urbaine qui se déroulaient au Palais des Congrès de Bordeaux en juin 2009.



*Jean-Luc Rotureau, adjoint à l'urbanisme de la Ville d'Angers et Président d'Angers Habitat recevant le prix de l'urbanisme durable décerné à la Ville d'Angers.*

## CONTACT PRESSE

Corine Busson-Benhammou  
83, rue du Mail – BP 80529 – 49105 Angers Cedex 02  
Tél. : 02 41 05 40 33. Fax : 02 41 05 52 20  
Courriel : corine.busson-benhammou@ville.angers.fr