

CONSTRUCTION DE 6 NOUVEAUX LOGEMENTS PSLA PAR ORYON EN CENTRE-VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON



ORYON



Crédit Mutuel

ActionLogement

DOSSIER DE PRESSE

Fait le 22 Mars à La Roche-sur-Yon

MARDI 26 MARS 2024 | POSE DE 1^{ÈRE} PIERRE | 14 - 16 RUE ROGER SALENGRO



Visuel non contractuel

Oryon construit **6 logements en accession sociale**, sur le site de l'ancienne maison de quartier du Pont Morineau à La Roche-sur-Yon. Une **requalification de friche** urbaine qui s'inscrit dans le programme « Ma Ville Demain » porté par la Ville de La Roche-sur-Yon et qui redessine les contours d'un nouveau périmètre urbain, autour d'une offre de logements élargie, pour accompagner le désir d'habiter en cœur de ville. Cette requalification mobilise des subventions du Fonds friches, du Département de la Vendée et d'Action Logement Cœur de Ville, mais aussi des fonds propres d'Oryon. L'investissement total s'élève à **1,6 Millions d'euros**.

SOMMAIRE

1. Contexte et objectifs
2. Présentation du programme
3. Focus sur l'investissement en PSLA
4. Financement
5. Planning
6. L'expertise d'Oryon
7. Entreprises intervenantes
8. Contacts

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS

Dans le cadre de ses programmes « **Ma Ville Demain** » et « **Opération de Revitalisation du Territoire** » (ORT), la Ville de La Roche-sur-Yon a sollicité Oryon afin d'étudier la réhabilitation de la friche de l'ancienne maison de quartier du Pont Morineau, située rue Salengro, un axe stratégique du centre-ville qui a lui-même bénéficié d'une requalification complète et dont les travaux seront réceptionnés à l'été 2024.

Oryon a ainsi mené des études avec un double enjeu : **favoriser l'accès à la propriété** des habitants en proposant des logements accessibles et fonctionnels, **tout en optimisant le foncier** dans une logique de densification du centre-ville.

Le projet validé par la Collectivité concerne ainsi la construction immobilière de 6 logements individuels destinés à l'accession sociale à la propriété, au moyen du dispositif de **Prêt Social Location Accession** (PSLA). La conception de ces logements garanti un produit de qualité avec un prix de vente maîtrisé, et donc attractif sur le plan commercial pour les futurs propriétaires.

Du point de vue esthétique, ce projet contribuera à la mise en valeur du patrimoine en entrée de ville grâce à une architecture mixant des éléments contemporains à l'architecture locale des maisons présentes en mitoyenneté. En effet, le site est classé « **patrimonial remarquable** » et par conséquent soumis à l'accord des **architectes des Bâtiments de France**.



2. PRÉSENTATION DU PROGRAMME

Le projet consiste en la réalisation de 6 logements répartis de la façon suivante :

- 🌿 2 T3 avec jardin et garage,
- 🌿 2 T3 avec jardin et parking extérieur,
- 🌿 2 T2, dont 1 avec jardin et parking extérieur et 1 avec terrasse.

La surface habitable des logements varie entre 46,11 et 71,48 m².

Le programme immobilier sera construit sur la **parcelle traversante de 911 m²**, à la place des anciens bâtiments vétustes qu'Oryon a désamianté et démolit.

Il sera composé de logements en rez-de-chaussée et en R+1 et construit dans la continuité des bâtiments existants afin que la façade, donnant rue Roger Salengro, s'intègre à l'esprit du quartier résidentiel.

Les futurs habitants accéderont à leur stationnement depuis la rue Monthulet, via un passage qui donnera sur le cœur d'îlots, composé de jardins **privatifs et terrasses**.

Par ailleurs, une maison existante de type cheminote, située dans l'emprise du projet, sera cédée en l'état, avec une place de parking extérieure.



3. FOCUS SUR L'INVESTISSEMENT EN PSLA

Les logements seront **en vente en PSLA** (Prêt Social en Location-Accession). Il s'agit d'un dispositif d'accèsion à la propriété qui permet à des ménages de **devenir propriétaire de leur résidence principale**, à prix maîtrisé, sous conditions de ressources.

Concrètement ce dispositif comporte 2 phases successives :

1. Une phase locative : l'accédant occupe le logement et paye une redevance composée d'une indemnité d'occupation (part locative) et d'une épargne (part acquisitive) qui sera déduite du prix de vente.

2. Une phase acquisitive : le locataire peut lever son option d'achat et devenir propriétaire de son logement à tout moment.



LE PRÊT SOCIAL EN LOCATION-ACCESSION comporte de nombreux avantages :

- Acquisition d'un logement à prix compétitif et plafonné
- Possibilité d'occuper le logement et de tester l'effort financier durant la phase locative
- Décote du prix de vente de 1% par année de location
- Exonération de la taxe foncière (15 ans à compter de la date d'achèvement pour le neuf)
- TVA à taux réduit (5,5%)
- Eligible sous conditions au prêt à taux 0 et au prêt Action Logement
- Absence d'intérêts intercalaires pendant la phase de construction
- Clauses de sécurisation : garantie de rachat du logement et garantie de relogement



4. FINANCEMENT

L'opération immobilière bénéficie du soutien financier de divers partenaires essentiels, garants de sa faisabilité.

Oryon a ainsi mobilisé les fonds suivants :

- Subvention DDTM (Fonds friche – France relance) : **167 985 €**
- Subvention Action cœur de ville : **90 000 €**
- Subvention départementale : **64 074 €**
- Prêt Action Logement : **355 850 €**
- Fonds propre Oryon : **21 164 €**
- Prêt Crédit Mutuel : **872 091 €**

L'investissement total s'élève à 1,6 Millions d'euros.

5. PLANNING

Côté planning, la fin des travaux est prévue au **printemps 2025**.
La commercialisation est ouverte.

- 2021 : Acquisition du foncier
- 2022 : Études et recherche de financement
- 2^{ème} trimestre 2023 : Démolition
- 1^{er} trimestre 2024 : Démarrage des travaux de construction
- 2^{ème} trimestre 2024 : Lancement de la commercialisation
- 2^{ème} trimestre 2025 : Livraison des logements



Visuels non contractuel



6. L'EXPERTISE D'ORYON

Avec ce programme, Oryon démontre une nouvelle fois sa capacité à intervenir sur des **opérations complexes d'aménagement**, alliant réhabilitation de fiches, densification urbaine et logement abordable en cœur de ville. En redonnant une fonction à ce lieu inoccupé depuis 2016, la SEM met au service de la collectivité sa **multi-compétence** et s'inscrit durablement dans le **bien vivre ensemble**.



7. ENTREPRISES INTERVENANTES

MAITRISE D'OEUVRE		
ARCHITECTE	6K BY SICA	85 - LA ROCHE SUR YON
BET STRUCTURES	SERBA	85 - CHALLANS
BET FLUIDES	FACEA	93 - NOISY LE GRAND
ETUDE DE SOL G2 AVP	IGESOL	85 - BELLEVIGNY
CONTRÔLE TECHNIQUE	SOCOTEC	78 - GUYANCOURT
ENTREPRISES		
LOT 1 - TERRASSEMENT	SARL ATPR	85 - LONGEVILLE SUR MER
LOT 2 - GROS OEUVRE	SARL RANTIERE BATIMENT	85 - SEVREMONT
LOT 3 - TRAITEMENT ANTITERMITES	SAPA	17 - SAINT GEORGES DU BOIS
LOT 4 - CHARPENTE BOIS	SARL TESSON LAURENT	85 - SAINT JULIEN DES LANDES
LOT 5 - COUVERTURE ET BARDAGE EN ACIER LAQUE	SAS GARANDEAU	85 - LA ROCHE SUR YON
LOT 6 - COUVERTURE ETANCHEITE	VENDEE ETANCHEITE	85 - BEAUREPAIRE
LOT 7 - MENUISERIES EXTERIEURES	SARL TESSON LAURENT	85 - SAINT JULIEN DES LANDES
LOT 8 - ENDUIT EXTERIEUR	SAS VENDEE FACADE	85 - LES CLOUZEUX
LOT 9 - CLOISONNEMENT PLAFOND ISOLATION	SAS PLATRE VIE	85 - LES LUCS SUR BOULOGNE
LOT 10 - MENUISERIES INTERIEURES BOIS ET BARDAGE BOIS	SAS LR BOIS	85 - LA ROCHE SUR YON
LOT 11 - CARRELAGE FAIENCE	SARL CALANDREAU	85 - CHANTONNAY
LOT 12 - REVETEMENT DE SOL SOUPLE	SARL CALANDREAU	85 - CHANTONNAY
LOT 13 - PEINTURE	E.V.P.R	85 - DOMPIERRE SUR YON
LOT 14 - CHAUFFAGE VENTILATION PLOMBERIE	ECCS	85 - LES SABLES D'OLONNE
LOT 15 - ELECTRICITE	ECCS	85 - LES SABLES D'OLONNE

ORYON

CONTACTS

La commercialisation est assurée directement par Oryon :
Angélique LEMETAIS
Conseillère commerciale habitat
02 51 37 10 71
lemetais.a@oryon.fr

Pour toute question presse :
Amandine GUILLON
Responsable communication
communication@oryon.fr