

Frédéric BONNICHON, Président de Riom Limagne et Volcans,
Anne-Marie MALTRAIT, Présidente de l'OPHIS
convient les partenaires et la presse à la

**Visite du chantier de la future résidence
Villa Saint-Joseph à Châtel-Guyon
vendredi 1^{er} juillet 2022 à 16h**

> un exemple de réhabilitation du patrimoine existant.



Architectes : Rauch-Mouraire-Ressouche



TRANSFORMER ET VALORISER

un ensemble patrimonial

Cette ancienne école primaire catholique, puis internat de l'École Nationale de Police, accueillera 15 logements locatifs.

Villa Saint-Joseph
16 rue du commerce
Châtel-Guyon

De nouveaux logements pour redynamiser les bourgs de Riom Limagne et Volcans

En 2019, dans son programme local de l'habitat (PLH), RLV a défini pour 6 ans sa politique visant à répondre aux besoins en logements sur son territoire, afin que chaque habitant actuel ou futur puisse trouver l'habitat qui lui convient. Il s'agit de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et d'assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements

Ainsi, Riom Limagne et Volcans incite fortement au développement, dans ses villes et bourgs, d'une offre de logements sociaux de qualité, adaptés aux modes de vie actuels, qu'ils soient locatifs ou en accession, en accompagnant financièrement les opérations des bailleurs sociaux.

Ces opérations participent à la redynamisation des bourgs via la construction de logements à proximité des commerces et services ou via la réutilisation de logements ou locaux vacants.

Conscient que la réalisation d'opérations de logements dans les centre-bourgs nécessite des démarches longues et complexes (démolition, désamiantage, contraintes architecturales, ...) et présente souvent un cout élevé, RLV a renforcé ces dispositifs d'aides aux bailleurs sociaux en février 2022 et les a orientés plus fortement vers le renouvellement urbain.

Cette ambition en faveur de l'habitat s'inscrit pleinement dans la stratégie du programme « Petites ville de demain », dans lequel RLV et trois communes, dont celle de Châtel-Guyon, sont engagées.

Villa St-Joseph, un ensemble immobilier emblématique

Cet ensemble immobilier emblématique au cœur de Châtel-Guyon est composé d'un jardin bordé de 4 bâtiments historiques organisés autour d'un jardin arboré.

L'acquisition par l'OPHIS après de l'Etablissement Public Foncier, de cette propriété de 1000 m² de plancher et 1800 m² de terrain, présentait une opportunité de répondre en cœur de ville à un besoin en logements sociaux sur la commune.

Situé, rue du Commerce et rue de la Treille en centre-bourg, à proximité du collège et des commerces, **ce patrimoine a longtemps abrité une école primaire catholique, puis une maison de repos avant d'être transformé en 1973 en internat de l'Ecole Nationale de Police située à proximité et fermée en 2011.**



Atypique

15 logements locatifs avec stationnements

Après un diagnostic préalable nécessaire à la connaissance du bâti et à la définition du projet, une phase importante de déconstruction intérieure avec désamiantage a permis de libérer les bâtiments de toutes les structures secondaires et scories rapportées au fil du temps.

La date d'achèvement des bâtiments étant antérieure au 1^{er} janvier 1948, ce projet est soumis à la réglementation Thermique Rénovation par éléments. **L'objectif de consommation énergétique visé est un niveau « label BBC Rénovation +15% »** avec chauffage électrique des T1 bis.

Il accueille **2 T1 bis, 9 T2, 3 T3, et 1 T4 duplex ainsi que 2 garages et 13 places de parking aérien dont une PMR**. Outre une très belle exposition (vue dégagée sur les Monts du Forez et soleil), la plupart des logements disposeront d'un espace extérieur privatif sous la forme d'un balcon rapporté en façade ou d'un jardin avec abri pour les 4 logements ouverts sur le rez-de chaussée. Un local vélo et un jardin arboré autour duquel s'organisent les cheminements, complètent les équipements collectifs de cette résidence.

Ce projet d'acquisition-amélioration, situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, a bénéficié des prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France. Les matériaux et les finitions retenus respectent et participent à la mise en valeur de ce bâti dans son contexte urbain historique.

❖ Eléments Remarquables

- ❖ Un **ensemble historique** avec des constructions datant d'époques différentes
- ❖ Une **qualité d'habitabilité** grâce à l'ajout de terrasses, balcons et aux espaces paysagers extérieurs
- ❖ Une **qualité architecturale** préservée dans un écrin patrimonial et une situation remarquable

Des clauses d'insertion sur le chantier

- **766 heures d'insertion réalisées en faveur de l'emploi**

Pour favoriser l'emploi, OPHIS inclut dans ses marchés publics une clause stipulant qu'une partie des travaux doivent être destinés aux personnes en difficulté d'insertion professionnelle. Pour cela, une collaboration étroite est mise en place avec le PLIE et Pôle Emploi.

> un engagement volontaire pour OPHIS en tant qu'acteur sociétal.



Chiffres clés

Villa Saint-Joseph à Châtel-Guyon

Maître d'ouvrage : OPHIS du Puy-de-Dôme

Maîtres d'oeuvre : Rauch-Mouraire-Ressouche

Coût de revient prévisionnel TTC : 2 110 000 €

Réception contractuelle : fin septembre 2022

Financements

Subventions :

Etat : 53 100€

Conseil Départemental du Puy-de-Dôme : 147 000€

Riom Limagne et Volcans : 198 000€

Emprunts :

Action logement : 484 000€

Caisse des Dépôts et Consignations : 757 768€

Fonds propres OPHIS : 470 000€

Garanties d'emprunt :

Conseil Départemental du Puy-de-Dôme : 50%

Riom Limagne et Volcans : 50%



La mise en valeur de sites anciens : un savoir-faire OPHIS

L'intervention en centre-ville, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine sont des savoir-faire que les équipes OPHIS ont apporté à de nombreuses communes du Puy-de-Dôme depuis plus de 45 ans.

OPHIS propose une réponse sur mesure aux collectivités pour les aider à réaliser leurs projets et répondre à leur besoin en habitat, ici à Châtel-Guyon, en mettant en valeur un ensemble existant et patrimonial tout en renforçant l'attractivité du territoire.

OPHIS, Acteur de référence de l'HABITAT

Pour permettre au plus grand nombre d'accéder à un habitat et un cadre de vie agréable, **OPHIS poursuit son ancrage fort dans le Puy-de-Dôme et au-delà**, en apportant des réponses sur mesure aux besoins en habitat et équipements des collectivités, grâce à ses **trois activités complémentaires** : Bailleur social, Aménageur et prestataires de services, Promoteur de l'immobilier social.

Au-delà de sa mission de bailleur, OPHIS est reconnu en tant qu'acteur social pour apporter des réponses adaptées aux évolutions économiques et sociétales.

Chiffres clés : 17 000 logements sociaux gérés, 192 communes concernées, 30 000 locataires, 300 salariés, plus de 6M€ injectés chaque année dans l'économie locale.

Contact Presse OPHIS

Anne-Christine Branche

04 73 41 16 21 – acbranche@ophis.fr