

DE NOUVEAUX PROJETS SUR LE TERRITOIRE AGGLO-PAYS-D'ISSOIRE (63)



Un programme de près de **300 logements** à venir,
Plusieurs chantiers en cours notamment :



A ISSOIRE



Résidence HAPPY – chemin des Quinze
Des logements adaptés aux séniors
et personnes en perte de mobilité



Une future caserne de gendarmerie
Quartier des Hautes Terres
Route de St-Germain

Une présence de l'OPHIS affirmée sur le territoire

L'OPHIS accompagne les collectivités qu'elles soient rurales ou urbaines pour mettre en œuvre leur politique locale de l'habitat et les assister dans la réalisation de leur projet comme ici, sur le territoire d'Agglo-Pays d'Issoire,

avec :

- ❖ un patrimoine de **plus de 600 logements** dont la moitié sont implantés sur la commune d'Issoire,
- ❖ une **agence** de proximité au cœur de la Ville d'Issoire, rue Albert Buisson,
- ❖ une programmation de **300 nouveaux logements**,
- ❖ une **mixité de projets avec un habitat diversifié**, vecteur de qualité architecturale et de lien social.

Avec un maillage territorial fort, une proximité accrue pour être au plus proche de ses clients, l'OPHIS apporte **une réponse aux besoins de la collectivité avec l'objectif d'offrir une qualité de vie et d'usage aux futurs habitants.**

Le LODGES, plus qu'un logement, une réponse sur mesure pour les territoires

Concernant la problématique du vieillissement de la population, l'OPHIS en partenariat avec le Conseil Départemental a créé les conditions du « Bien Vieillir chez soi » comme réponse intermédiaire entre le domicile et l'EHPAD avec une offre d'habitat : **LODGES** (Logements Des GÉNérations Séniors). Il s'agit de proposer des logements adaptés au vieillissement, abordables et compatibles avec les revenus des plus modestes.

Ces opérations présentent :

- **des logements accessibles** équipés de domotique **et évolutifs** en fonction de la perte d'autonomie,
- **une salle d'activités** pour rompre l'isolement et favoriser le lien social avec des animations,
- **la mobilisation d'un réseau de partenaires** pour accompagner les locataires au quotidien.

Dans le département, plusieurs LODGES ont déjà vu le jour :

- Résidence Simone-Veil à Romagnat (22 logements),
- Résidence Soleil à Courpière (16 logements),
- Résidence Le Statère d'or à Pionsat (20 logements),
- Résidence La Piérade à Mur-sur-Allier (23 logements-2 familiaux),

un 5^{ème} LODGES est en construction à Issoire.

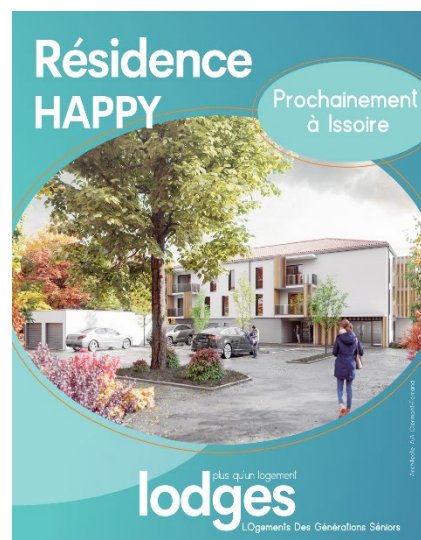
D'autres projets sont en cours avec notamment à Clermont-Fd (site de Pélissier) et en études à Joze, Ambert, Bromont-Lamothe...



❖ Résidence HAPPY, un LODGES de 30 appartements et une salle commune

Entre le chemin des Quinze et la rue de la Liberté, le Domaine des Pradets, un terrain de 4,3 hectares, a été acquis par Agglo pays d'Issoire (API) pour accueillir son nouveau siège.

Une partie a été revendue à un promoteur issoirien, Vinca, pour l'aménagement d'un lotissement de 21 lots avec la rénovation de 7 maisons, d'un château existant et l'autre partie, pour **la réalisation d'un LODGES de 30 logements.**



Ce futur LODGES, dénommé résidence HAPPY, offrira aux personnes âgées et en perte de mobilité des appartements locatifs adaptés à leurs besoins avec un équipement domotique.

30 appartements accessibles sur 3 niveaux (RDC, 1^{er} et 2^{ème} étage avec ascenseur) :

- ❖ 19 T2 d'une superficie moyenne de 47m²
- ❖ 11 T3 d'une superficie moyenne de 64m²

En RDC, chaque logement bénéficiera d'un jardin privatif et à l'étage, d'un balcon. Garages ou parkings aériens seront proposés à la location.

Le projet vient s'implanter dans un contexte urbain avec un respect et une mise en valeur de son environnement. Un espace en stabilisé facilitant la circulation des habitants intégrera des plantations avec des bacs hors sol de jardinage, plusieurs arbres de hautes tiges et des plantes couvrantes. Il a été pensé de façon à disposer des bancs sous les arbres et permettre la pratique d'activités telle que la pétanque ou autres.

La salle commune de 48m² offrira aux habitants la possibilité de se rassembler pour des activités ou simplement pour partager un moment de convivialité.

❖ Résidence Happy LODGES Chemin des Quinze à ISSOIRE

Maître d'œuvre : AA architectes
Coût de l'opération : 3 966 224TTC
Livraison prévue pour 1^{er} semestre 2024

Subventions :

Etat : 83 205€
Conseil Départemental du Puy-de-Dôme : 345 000€
CARSAT pour la salle commune : 50 000€

Emprunts :

CDC : 2 549 834 €
CARSAT : 66 183€ + Salle commune : 35 298€
Fonds propres OPHIS : 623 837€ + salle commune 31 253€

Garanties d'emprunt : 50% Ville ISSOIRE – 50%
Conseil départemental

❖ Plus que des logements, des services adaptés en faveur du lien social

Face au besoin d'accompagnement des personnes âgées, une concertation conduite par la commune avec l'appui du Conseil Départemental et l'OPHIS a conduit à l'élaboration d'un projet avec les partenaires du territoire :

- Agglo Pays d'Issoire,
- Le CCAS d'Issoire,
- Le CLIC d'Issoire,
- La CARSAT Auvergne,
- APAMAR,
- ADMR.

L'accompagnement contractualisé à travers une charte d'engagement, prendra appui notamment sur :

- la **coordination** des intervenants pour assurer une veille bienveillante auprès des résidents,
- les **interventions d'aide à domicile** susceptibles d'être mobilisées par les locataires,
- des **animations** visant à favoriser le lien social, rompre l'isolement des personnes et prévenir la perte d'autonomie par des activités diverses qui s'exerceront notamment dans la salle commune de la résidence.

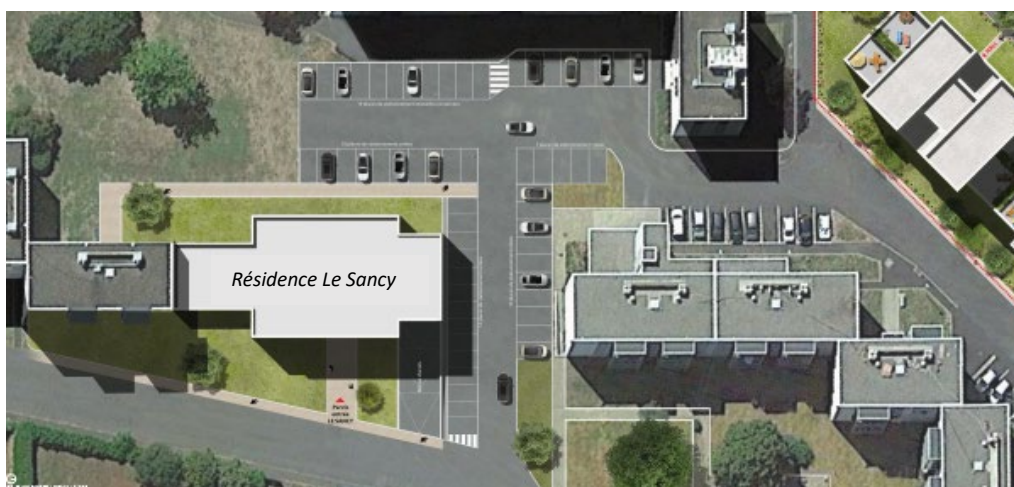
Une revalorisation du quartier des Hautes-Terres pour une mixité d'habitat et d'usage

Cette opération s'inscrit dans le **projet de reconversion d'un quartier en développement** situé aux portes sud de la Ville. Elle participera à la **politique de mixité de logements**, contribuera à la **valorisation** et à la **diversité de l'habitat existant**.

Le site des « Hautes Terres » compte 199 logements et un bâtiment commercial dans lequel était installée provisoirement l'agence de l'OPHIS (*située désormais 1 bd Albert Buisson*). Dans le cadre de la gestion patrimoniale de son parc immobilier et des études réalisées, l'OPHIS a fait le choix de démolir la résidence Morvan, le bâtiment commercial ainsi que 24 garages.

Ce projet de renouvellement vise à :

- Valoriser la zone foncière du site et l'habitat existant de par sa mixité,
- Proposer une diversification de l'offre avec **24 logements neufs locatifs** (collectifs et individuels) et à l'étude, 10 logements en accession.
- Construire une **nouvelle gendarmerie** répondant aux normes actuelles.



❖ Un programme de 24 logements locatifs neufs

La future **résidence Le Sancy** sera implantée sur le pignon de la résidence *Le Vivarais* ce qui permettra de conserver la végétation existante, les vues et d'améliorer les performances thermiques de l'existant.

Une seule cage d'escalier extérieure et un ascenseur desserviront les **24 logements** (8 T2, 12 T3, 4 T4) sur 4 niveaux identiques.

Chaque appartement bénéficiera d'une **loggia extérieure** et d'une vue dégagée. Les T3 et T4 bénéficieront d'une double orientation et d'une plus large loggia pour profiter d'un extérieur privatif. 24 boxes de stationnement seront regroupés dans un seul et même parking semi enterré.



MANDATAIRE : LEON GROSSE ENTREPRISE GENERALE
MAITRISE D'OEUVRE : Nicolas TOURY / ACTIF INGENIERIE / VRD INGENIERIE / LASA

❖ Pour + de mixité

Un projet Clerdôme (filiale accession de l'OPHIS) de **10 pavillons en accession sociale** est également à l'étude.

❖ Réalisation de la caserne de gendarmerie d'Issoire

L'OPHIS accompagne l'Etat en tant que Maître d'ouvrage (financement et réalisation) pour la construction de nouvelles casernes ou brigades de gendarmerie. Ces projets voient le jour grâce à un **partenariat noué entre OPHIS, l'État, les collectivités locales et bien sûr la Gendarmerie nationale.**

C'est ainsi qu'après avoir construit notamment les gendarmeries d'Olliergues, Vic-le-comte, Billom, Lezoux, St Eloy-les-Mines et Ennezat, le partenariat se poursuit avec ce **nouveau projet à Issoire.**

La future gendarmerie prendra place à l'entrée du quartier des Hautes terres (route de Saint-Germain) sur un terrain de 13 400 m² (suite à la démolition de la résidence Le Morvan et des anciens locaux de l'agence OPHIS).

Cette opération se déroule dans le cadre d'un marché en **conception/réalisation**. Parmi les trois équipes sélectionnées, l'entreprise générale Léon Grosse a été retenue par le jury et Nicolas Toury en tant que maître d'œuvre. **Le projet prévoit 63 logements, un bâtiment de locaux administratifs et techniques.**

- **63 logements de fonction destinés aux gendarmes et leur famille**

Les logements seront regroupés en 5 plots de 2 étages.

Tous les appartements bénéficieront d'une **loggia**. Les T5 et T6 disposés en duplex bénéficieront d'un jardin suspendu en complément de la loggia. Un grand soin sera porté aux dégagements des vues en supprimant les vis-à-vis.

Un cheminement piéton et sécurisé reliera les logements à la gendarmerie. Des haies arbustives et de nouveaux arbres viendront renforcer les limites entre les bâtiments.

Une salle polyvalente sera située quant à elle, au coeur de l'ilot. Elle bénéficiera d'une terrasse couverte, d'un coin cuisine et de sanitaires. Un grand auvent périphérique permettra d'y stationner les vélos.



MANDATAIRE : LEON GROSSE ENTREPRISE GENERALE
MAITRISE D'OEUVRE : Nicolas TOURY / ACTIF INGENIERIE / VRD INGENIERIE / LASA

Cette réalisation permettra d'offrir à la population un service public de qualité en matière de sécurité mais également pour les militaires de la gendarmerie et leur famille, de bénéficier de conditions de travail et de vie conformes aux attentes actuelles.

❖ Caserne de gendarmerie Route de St Germain à ISSOIRE

Mandataire : LEON GROSSE Entreprise générale
Maîtrise d'oeuvre : NTSA / Actif ingenierie / VRD ingénierie / Lasa
Coût de revient prévisionnel : 21 361 740€ TTC
Livraison prévisionnelle > fin 2024

Rénover le patrimoine existant et construire du neuf sur un même site



Dans le périmètre « **Action Cœur de Ville** », au 25 rue du 8 mai, un projet idéalement situé, intègre :

- **La rénovation d'un ensemble immobilier de caractère de 12 logements** (1 T1, 8 T2, 3 T3),
- **La construction de 12 logements** (6 T2, 6 T3) bénéficiant de grands séjours avec espace privatif extérieur, garage ou stationnement, création d'un cœur d'îlot végétalisé : **une opération EFFINERGIE**, label qui valorise les constructions et rénovations à faible impact énergétique et bas carbone en France.



Mixer la création de logements et de bureaux



En centre-ville d'Issoire à proximité des commerces et des services, **2 logements locatifs** (1T2 et 1T3) seront aménagés à l'étage du bâtiment de l'agence de proximité de l'OPHIS, 1 rue Albert Buisson.

Contact presse : Anne-Christine BRANCHE – Responsable communication OPHIS
acbranche@ophis.fr - 04 73 41 16 21 - 06 14 91 90 38

OPHIS - Siège social : 32 rue de Blanzat à Clermont-Ferrand - ophis.fr

Plus de 130 logements collectifs en cours de construction

❖ Le Cerf-Volant à ISSOIRE



L'OPHIS a acheté **57 logements en VEFA** (*Vente en l'Etat Futur d'Achèvement*) destinés à la location au promoteur NOVALYS, un programme situé au 25 rue du Cerf-Volant, une « **Action Cœur de Ville** ».



❖ Le Pré-Guérin à ISSOIRE

Dans le cadre d'un projet mixant logements locatifs et accession sociale, le promoteur PIERREVAL a proposé à l'OPHIS **74 logements en VEFA** : *Le Pré Guérin*, un site hors du centre-ville à proximité de la zone commerciale et des écoles.



Pré-Guérin

Cerf-Volant

Des projets pour développer l'habitat individuel

❖ CHAMPEIX

Au sein d'un quartier résidentiel, route de Montaigut, l'OPHIS construit **6 logements individuels** (2T3 et 4 T4).

3 lots à bâtir sont également en cours commercialisation.



A terme, près de 300 logements à venir sur le territoire Agglo-Pays d'Issoire

Commune		Programme	Date de livraison prévisionnelle
ISSOIRE	Résidence HAPPY	30 logements adaptés pour les seniors et personnes en perte de mobilité	1 ^{er} trimestre 2024
Quartier le Pradet			
ISSOIRE	Caserne de gendarmerie	63 logements	Fin 2024
Quartier des Hautes-Terres			
ISSOIRE	Résidence Le Sancy	24 logements	3 ^{ème} trimestre 2024
Quartier des Hautes-Terres			
ISSOIRE		En étude 10 logements en accession	2 ^{ème} trimestre 2025
Quartier des Hautes-Terres			
ISSOIRE	Rue du 8 mai	12 logements neufs	2 ^{ème} trimestre 2024
Rue du 8 mai 1945		12 logements en réhabilitation	
ISSOIRE	Résidence Le Cerf-volant	57 logements en VEFA	2 ^{ème} semestre 2025
ISSOIRE	Le Pré-Guérin	74 logements en VEFA	Début 2026
ISSOIRE	Rue Albert Buisson	2 logements	2 ^{ème} trimestre 2023
CHAMPEIX	Route de Montaigut	6 logements individuels	1 ^{er} trimestre 2024

OPHIS, Acteur de référence de l'HABITAT

En tant qu'acteur majeur de l'habitat et de l'aménagement des territoires, l'OPHIS poursuit son ancrage dans le Puy-de-Dôme et au-delà, grâce à ses activités complémentaires : bailleur social, aménageur et prestataires de services, promoteur de l'immobilier social via sa filiale CLERDOME. Au service d'une mission d'intérêt général, essentielle et solidaire, l'OPHIS est également acteur de l'innovation sociale pour répondre aux enjeux économiques et sociétaux (habitat adapté, accompagnements, partenariats, nouveaux services, etc.).

Chiffres clés : près de 17 000 logements sociaux gérés, 192 communes concernées, 30 000 locataires, 300 salariés, plus de 68M€ injectés dans l'économie locale.

Contact presse : Anne-Christine BRANCHE – Responsable communication OPHIS

acbranche@ophis.fr - 04 73 41 16 21 - 06 14 91 90 38

OPHIS - Siège social : 32 rue de Blanzat à Clermont-Ferrand - ophis.fr