

**Une réalisation au cœur de ROYAT  
mixant 30 logements locatifs, 15 en accession à la propriété  
et une maison de santé.**



ROYAT

RESIDENCES LA CHOCOLATERIE & AROMA

3 ALLEE DE LA CHOCOLATERIE- 1 AVENUE JEAN-JAURES

FACE A LA MAIRIE



Architectes : Vincent Brugerolles-Anne Montrieul

**INAUGURATION**

**MARDI 10 OCTOBRE 2023 à 11H00**

en présence de

**Anne-Marie MALTRAIT, Présidente de l'OPHIS et Clerdôme,**  
**Odile VIGNAL, Vice-présidente en charge de l'habitat de Clermont Auvergne Métropole,**  
**Marcel ALEDO, Maire de Royat,**  
des partenaires et premiers habitants.

La commune de Royat a confié à l'OPHIS ce programme présentant à la fois **un enjeu urbain, architectural et environnemental**. Implanté au carrefour de l'avenue Anatole France et Jean Jaurès, il vient apporter une continuité urbaine en reliant le centre bourg historique et le quartier récent plus résidentiel.

Il comprend **45 logements neufs locatifs ou en accession avec une maison médicale en rez-de-chaussée et 5 logements dans une maison existante conservée**. Un programme en cœur de ville qui propose une qualité d'habiter en lien permanent avec la nature.

## Des formes d'habitat diversifiées et des services

Une ancienne maison a été démolie dont les éléments architecturaux spécifiques ont été récupérés pour être réutilisés. Elle laisse place à de nouveaux bâtiments pour le locatif, l'accession ainsi que des locaux d'activités en rez-de-chaussée. Les accès aux résidences sont distincts : le long de la venelle pour les logements locatifs, sur rue pour les logements en accession et les locaux d'activités.

### ● Résidence La Chocolaterie, 30 logements locatifs neufs :

Cette résidence contemporaine propose à la location **30 logements** (10 T1bis, 10 T2, 6 T3, 3 T4, 1 T5) répartis sur 3 niveaux dont la plupart bénéficient d'un extérieur (terrasse ou balcon) et d'un cellier. Une chaufferie collective alimente l'ensemble des appartements.

Les salles de bain sont équipées de douches italiennes pour les logements adaptés PMR\* et de baignoires pour les autres avec sèches-serviettes et meubles-vasque.

Deux cages d'escalier avec ascenseurs desservent les deux bâtiments. Un parking couvert propose 30 places de stationnement et un local vélo est à disposition. Un point de collecte et tri des déchets se situent à l'extérieur de la résidence.

\*Personnes à Mobilité Réduite

#### Résidence La Chocolaterie 30 logements locatifs 3, allée de la Chocolaterie

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

**Architectes** : Vincent Brugerolles - Anne Montrieul

**Coût de revient** : 4 407 749€ TTC

**Livraison** : avril 2023

#### Subventions :

Etat : 61 677€

CAM : 242 100€

Conseil départemental : 63 000€

Ville de Royat : 30 000€

#### Emprunts :

Action logement : 336 000€

Banque des territoires CDC : 3 674 973€

Garanties d'emprunt : 40% Ville ROYAT – 60% CAM PLUS  
25% Ville ROYAT – 75% CAM PLA



Contact presse : Anne-Christine BRANCHE – Responsable communication OPHIS

[acbranche@ophis.fr](mailto: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](http://ophis.fr)

### ❖ Pourquoi le nom « La Chocolaterie » ?

La renommée des chocolats de Royat a participé à construire la réputation de la ville en France et à l'étranger. A la fin du 19e siècle, un jeune couple, *Clémentine et Auguste Rouzaud*, ont créé une chocolaterie à Royat-les-Bains dont la réputation de l'entreprise va franchir les frontières hexagonales pour devenir un fleuron de la confiserie. Ils vont se démarquer de la production industrielle en faisant des produits de qualité, en les mettant en valeur dans leurs boutiques et en portant un soin tout particulier aux boîtes et aux emballages, du marketing avant l'heure !

En 1944, Claude Auguste Rouzaud, le petit fils d'Auguste reprend les rênes de l'entreprise au décès de son père et lance un vaste plan de modernisation. **Au plus fort de l'activité l'usine de Royat produit alors une tonne et demie de chocolat par jour.**

A la fin des années 1960, le chocolat devient un produit de masse et perd un peu de son caractère luxueux. La marque est rachetée. Les bâtiments seront finalement démolis au début des années 1970.

### ● Résidence Aroma, 15 appartements en accession :

La résidence Aroma est composée de 15 appartements répartis sur 3 niveaux du T2 au T4. Chacun est pourvu de celliers intérieurs et extérieurs, de terrasse ou de balcon. Les appartements sont équipés de chaudières individuelles. Ce programme a été commercialisé par Clerdôme avec différentes modalités d'acquisition : la location-accession (sous conditions de ressources) et la vente en futur état d'achèvement (VEFA).



### ● Une maison médicale

Des locaux d'activité viennent s'intégrer en rez-de chaussée du bâtiment, le long de l'avenue Jean-Jaurès. Des professionnels de santé (pharmacie, kinésithérapeutes, infirmiers) proposent de nouveaux services médicaux au cœur de Ville.

### ● Un patrimoine existant réhabilité et conservé : Villa Tennis

La rénovation d'une maison de ville attenante « Villa Tennis », a permis de créer 5 appartements T2 avec des jardinets privatifs. L'accès se fait par les escaliers extérieurs en pierre de Volvic conservés et remis en état afin de maintenir l'identité de la maison.

Les enduits ont été refaits et les encadrements en pierre de Volvic ont également été conservés et remis en état. La toiture est de tuile rouge. Les menuiseries et les volets battants sont en bois peint de la couleur de l'existant. Le muret de clôture a été refait en pierre avec la réutilisation du portail et de ses piliers.

#### Villa Tennis 5 logements locatifs 1bis avenue Jean-Jaurès

**Maître d'ouvrage :** L'OPHIS Puy-de-Dôme

**Architecte :** Vincent Brugerolles

**Coût de revient :** 970 064€ TTC

**Livraison :** octobre 2023

#### Subventions :

Etat : 46 800€

CAM : 56 500€

Conseil départemental : 24 000€

#### Emprunts :

Action logement : 108 000€

Banque des territoires CDC : 239 925€

Fonds propres OPHIS : 495 064€



### ❖ L'intervention d'un chantier-école pour la réhabilitation de la Villa Tennis, un véritable levier d'intégration dans la vie active.

Dans le cadre de ce chantier école, durant environ de 12 semaines, des demandeurs d'emploi ont réalisé des travaux de second œuvre sur deux appartements en rénovation, grâce à l'implication du Plan Local d'Insertion pour l'Emploi (PLIE) de Clermont Auvergne Métropole, l'AFPA et ses partenaires.

L'OPHIS contribue chaque année à l'accès à l'emploi et au développement économique du territoire notamment à travers les clauses d'insertion en collaboration avec Pôle Emploi, Région Rhône-Alpes et Clermont Auvergne Métropole.

**En 2022, 25 de nos chantiers ont permis à 165 personnes de réaliser 84 776 heures d'insertion à l'issue desquelles 8 personnes ont retrouvé un CDI.**



## Une qualité environnementale, entre ville et nature.

Cette opération mixte affirme sa modernité et son inscription dans **une démarche de qualité environnementale** par son traitement paysagé, ses façades, sa recherche de la lumière, sa relation avec l'environnement immédiat. Pour Vincent Brugerolles et Anne Montrieul, architectes du projet, « *notre souhait est d'affirmer et de prolonger la nature pour une participation importante du paysage au coeur de la ville* ».

Ainsi, le projet architectural prend en compte les atouts et les spécificités du site dans l'objectif de :

- ❖ valoriser les espaces extérieurs et le paysage environnant de qualité,
- ❖ relier patrimoine et modernité par une composition urbaine et architecturale en adéquation avec le site,
- ❖ s'implanter au plus près du terrain naturel,
- ❖ respecter les gabarits et concevoir selon les volumétries du bâti environnant,
- ❖ dégager la vue sur le coeur d'îlot.

**De par son implantation, sa conception et sa matérialité, cette réalisation se veut un vecteur de qualité de vie et de qualité architecturale parfaitement intégrée au tissu urbain.**

**Les trois bâtiments implantés en U referment un coeur d'îlot intime et paysagé, réservé aux habitants.** L'aspect minéral des façades (enduits teintés, modules béton architectonique blanc) et le soubassement en pierre contraste avec le végétal.



Des liaisons piétonnes ont été créées pour proposer des lieux de promenades, de convivialité, d'ambiances paysagères. Pour réduire l'impact de la voiture sur le site, les parkings seront entièrement en sous-sol pour l'accession ou demi-sous-sol pour le locatif.

Les apports de lumière naturelle et de vues dégagées ont été optimisés avec une double orientation notamment pour les pièces de jour. Les terrasses ou balcons offrent des vues sur les points marquants du paysage (Puy-de-Dôme, Vieux Royat, Le Paradis, la forêt et les espaces verts).

## Des réalisations sur mesure

---

L'intégration du bâti en zone urbaine, comme la mise en valeur du patrimoine existant sont des savoir-faire que les équipes de l'OPHIS ont apporté à de nombreuses communes du Puy-de-Dôme depuis plus de 70 ans.

❖ **Le patrimoine OPHIS sur la commune de Royat :**

103 logements

92% collectifs et 8 % individuels

Comme en témoigne cette réalisation au cœur de Royat, **l'OPHIS apporte une réponse sur mesure aux collectivités** pour les aider à réaliser leurs projets et répondre à leurs besoins en habitat en construisant des logements collectifs, intermédiaires et individuels, en location ou en accession. Cette diversité des formes d'habitat permet ainsi de proposer des solutions adaptées au plus grand nombre. Il favorise également le parcours résidentiel en donnant la possibilité aux locataires d'accéder à la propriété grâce à l'offre de logement proposé par Clerdôme, sa filiale accession.

---

### **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 78,5M€ injectés dans l'économie locale.