



DOSSIER DE PRESSE

Plantation du 1^{er} arbre Résidences Primera & Ora

13 juin 2024 à 11H

—

Mauguio



Le mot du Maire de Mauguio



Depuis notre 1^{ère} conférence de presse en juillet 2018 nous avons parcouru du chemin, le projet La Font de Mauguio est devenu réalité et fait aujourd'hui partie du paysage. Avec l'arrivée fin 2020 des premiers habitants dans les maisons individuelles et début 2022 dans les résidences collectives, la Tranche 1 va accueillir 215 familles pour environ 450 personnes.

Et c'est là notre objectif prioritaire : apporter une réponse à la forte demande en logements pour les melgoriens, tout en accueillant de nouvelles populations.

Nous avons souhaité, avec ce nouveau quartier, proposer différentes typologies de logements, pour permettre un parcours résidentiel adapté, avec un accès facilité à l'habitat pour les familles grâce à des prix maîtrisés. Nous avons aussi défini des critères précis pour un accès équitable aux logements sociaux.

Parallèlement nous avons étudié avec nos partenaires différentes solutions pour faciliter l'accession sociale à la propriété, dont une particulièrement innovante : le dispositif des baux réels et solidaires (BRS) que nous avons choisi de mettre en place.

Encore un beau défi à relever pour La Font de Mauguio !

Yvon BOURREL,
Président Directeur Général de l'Or Aménagement,
Maire de Mauguio-Carnon

Le mot du Président de FDI HABITAT

Favoriser les parcours résidentiels et être innovant font partie des engagements de FDI HABITAT. Notre ESH a été parmi les premières sur la région à proposer des logements en accession abordable et une nouvelle fois innove en proposant sur la Communauté du Pays de l'Or un nouveau mode d'accession à la propriété : le Bail Réel Solidaire.



Aujourd'hui, FDI HABITAT a le plaisir de réaliser cette 1^{ère} opération en BRS sur le territoire du Pays de l'Or. Un territoire avec lequel nous sommes engagés dans la production de logements depuis plus de quarante ans.

Baptisée PRIMERA, cette opération a été conçue et imaginée en concertation avec les équipes de L'Or Aménagement afin qu'elle s'intègre au mieux dans le nouveau quartier de La Font de Mauguio et qu'elle réponde aux nouveaux besoins des habitants du territoire.

Yvon PELLET
Président de FDI HABITAT

Le quartier La Font de Mauguio



Projet phare dans l'aménagement de la commune, le quartier La Font de Mauguio mêle différents modes d'habitat : accession abordable, logements locatifs aidés et logements libres.

Des commerces et activités de proximité viendront animer le cœur du quartier ainsi qu'un équipement public (gymnase). Plusieurs formes urbaines ont été conçues pour offrir à la fois des logements individuels avec jardins privatifs et des logements collectifs dont les caractéristiques ont été très étudiées : qualité des espaces extérieurs et des accès aux logements, rapports d'intimité de terrasse en terrasse, logements traversants, etc. Une attention particulière a également été apportée au traitement de l'espace public, ponctué de bassins paysagers véritables lieux de détente et de respiration au sein du nouveau quartier.

LE PROJET EN CHIFFRES

19 hectares

800 logements (30 % social, 55 % libre, 15 % abordable)

Activités : 1167 m²

Commerces : 1486 m²

Equipements : 2648 m²

Montant global des travaux : 15 M€

LES DATES CLES

2014 à 2017 : concertation

19 décembre 2017 : approbation du nouveau périmètre de ZAC

Septembre 2018 : début de la commercialisation

2019 – 2022 : Tranche 1

2021 – 2023 : Tranche 2

2023 – 2025 : Tranche 3

2026 – 2028 : Tranche 4

31 décembre 2028 : fin de la concession

LES ACTEURS

Collectivité concédante : Commune de Mauguio-Carnon

Aménageur : L'Or Aménagement

Architecte Urbaniste de la ZAC : Richez Associés

BET : INGEROP

BET Environnement : Franck Boutté Consultant

Descriptif du projet

FDI HABITAT réalise, au sein du nouveau quartier La Font de Mauguio aménagé par l'Or Aménagement, un **ensemble immobilier** mixant des **logements locatifs aidés et des logements proposés en accession à la propriété**, dans le cadre du nouveau dispositif BRS (Bail Réel Solidaire).

L'ensemble de 32 logements sera composé de :

- PRIMERA : 17 villas individuelles proposées en accession BRS
- ORA : un bâtiment collectif de 15 logements dédiés au locatif social

32 places de stationnement (une place par logement) sont également prévues :

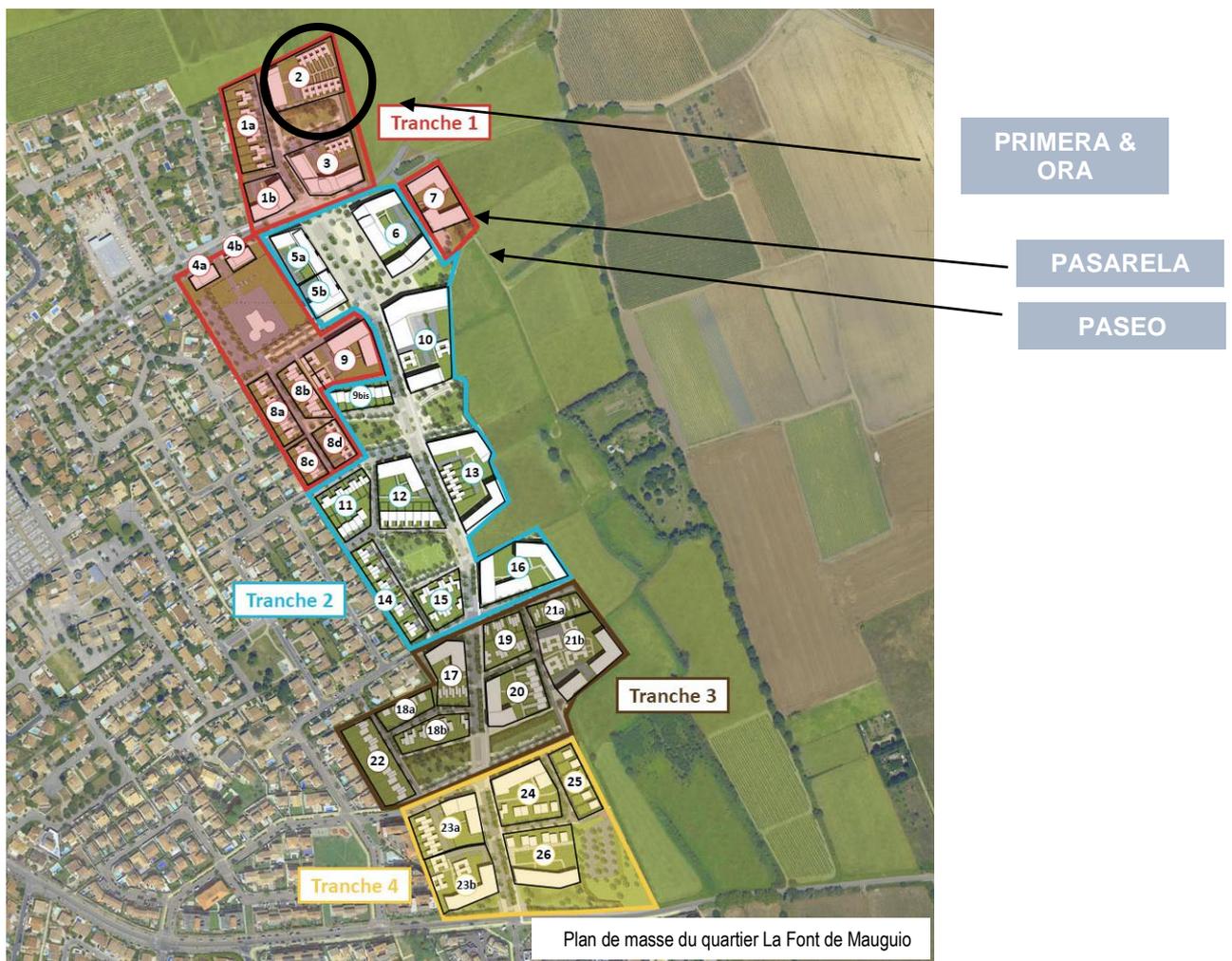
- 17 places de stationnement aérien pour les villas
- 15 places en sous-sol pour les logements du bâtiment collectif

La conception architecturale du projet a été confiée au cabinet d'architectes Cardin et Gabriel (Le Crès).

PRIMERA sera la **1^{ère} opération d'accession à la propriété en BRS** réalisée sur la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or ainsi que la **1^{ère} opération** de ce type pour FDI HABITAT.

Le Groupe FDI a déjà livré deux programmes sur le nouveau quartier La Font de Mauguio en 2022 :

- PASEO réalisé par FDI Promotion (21 logements en accession libre)
- PASARELA réalisée par FDI Habitat (24 logements locatifs sociaux)





La résidence Primera : première opération en BRS

L'opération « PRIMERA » comprend 17 villas individuelles, allant du 2 au 5 pièces, organisées en deux corps de bâtiments de part et d'autre d'un grand mail piéton végétalisé permettant un accès individualisé des habitants à leur logement.

Le projet s'inscrit dans une démarche respectueuse de son environnement et une sobriété énergétique notamment grâce à l'emploi d'énergie renouvelable pour les besoins en chauffage et à une orientation favorable des espaces de vie vers le Sud tout en protégeant les habitants du soleil.

Les espaces extérieurs seront largement végétalisés garantissant un cadre de vie agréable et préservant ainsi la biodiversité.

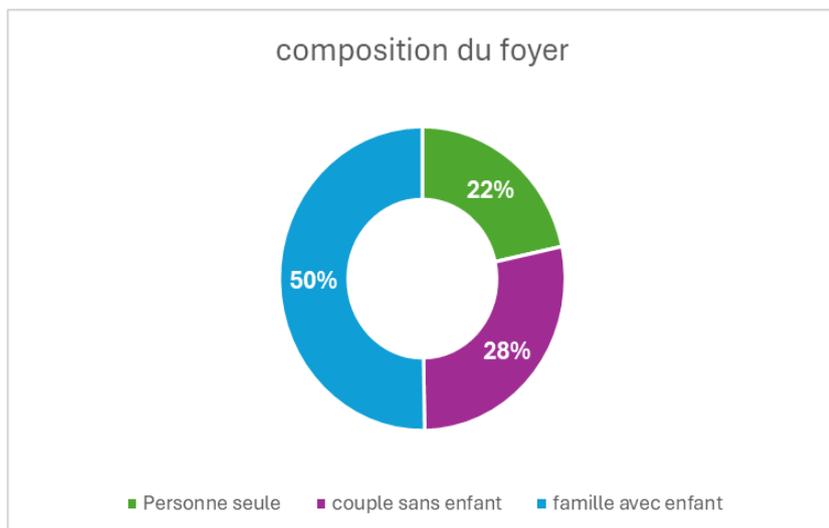




Typologie	Nombre de logements	Surface moyenne	Prix de vente moyen
T2	2	49,5 m ²	169 000 €
T3	4	74,5 m ²	229 000 €
T4	9	86,1 m ²	249 000 €
T5	2	96,25 m ²	279 000 €

Etat de la commercialisation

A ce jour, 14 logements ont été réservés sur les 17. Le taux de commercialisation atteint donc les **82 %**.



Communes de provenance

80 % des réservataires viennent de l'Agglomération du Pays de l'Or ou des communes limitrophes.

La résidence Ora



La résidence ORA se composera d'un bâtiment collectif de 15 logements (allant du 2 au 4 pièces) qui s'étendra sur trois niveaux.

Le rez-de-chaussée accueillera les places de stationnement.

Les logements disposeront d'une terrasse et seront traversants ou bi-orientés pour permettre une ventilation naturelle.



Typologie des logements locatifs sociaux et montant des loyers HC

Typologie	Nb	Surface Moyenne	Montant des loyers PLAI*	Montant des loyers PLUS*
T2	6	49,6 m ²	281,23 €	313,97 €
T3	7	66,68 m ²	378,02 €	422,08 €
T4	2	84 m ²	471,46 €	537,16 €

**PLUS : Prêt Locatif à Usage Social*

**PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration*

Environnement

Les bâtiments bénéficieront d'une bonne isolation thermique pour limiter au maximum les besoins énergétiques en chauffage.

Afin de respecter la RE2020*, les matériaux utilisés pour les logements seront renouvelables. Le bois sera ainsi très présent : charpente, escaliers pour les duplex ou portes intérieures.

Les façades seront réalisées en BioBric. Cette brique de terre cuite a un fort pouvoir isolant et un poids carbone maîtrisé. Cette paroi participe au confort d'été grâce à ses caractéristiques de déphasage thermique.

**RE2020 : En 2020, la France est passée d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale, la RE2020, plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction. Elle s'inscrit dans une action continue et progressive en faveur de bâtiments moins énergivores. La RE2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels.*

Energie

Pour toutes les villas, des poêles à bois seront intégrés dans le séjour pour une production plus éco-responsable du chauffage des pièces à vivre.

Le chauffage des logements de la résidence ORA sera assuré par des radiateurs électriques.

Tous les logements seront équipés de ballons thermodynamiques pour la production d'eau chaude sanitaire. Ce procédé technique permet, grâce aux calories de l'air extérieur, de réaliser de fortes économies d'énergie par rapport à un système électrique classique. Une partie de l'énergie dégagée par ces ballons sera récupérée pour produire du froid et ainsi rafraîchir les logements sans installation de climatisation.

La toiture du bâtiment collectif sera équipée de panneaux photovoltaïques qui permettra au bâtiment de produire sa propre électricité destinée à alimenter l'ensemble des parties communes du bâtiment. L'excédent d'électricité pourra être revendu.

Financement

Coût de l'opération en locatif social : 2 013 074 M€

• **Emprunt Banque des Territoires : 1 358 034 €**

Garanties : 80% ville de Mauguio Carnon / 20% Conseil départemental de l'Hérault

• **Subventions : 325 040 €**

- Département de l'Hérault : 164 540 €
- Action Logement : 55 500 €
- Etat : 48 000 €
- Agglomération du Pays de l'Or : 30 000 €
- Région Occitanie : 27 000 €

• **Fonds propres : 330 000 €**

Le Bail réel solidaire : un nouveau mode novateur d'accès sociale à la propriété

Le Bail Réel Solidaire est un nouveau dispositif mis en place par l'État qui permet de dissocier le foncier du bâtiment lui-même.

Le Groupe FDI a créé son OFS (Organisme de Foncier Solidaire) au mois de décembre 2021 baptisé FDI Foncier Solidaire. Ce statut d'OFS permet à FDI d'être habilitée à conclure des BRS.

Ce dispositif est un moyen efficace pour permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété en économisant jusqu'à 40% par rapport au prix du marché et donc de bénéficier d'un prix attractif.

Principe d'un Bail Réel Solidaire

L'OFS assure le portage financier du foncier, grâce à un prêt longue durée (60 ans environ) délivré par La Banque des Territoires, puis met les immeubles à disposition des acquéreurs.

Les acquéreurs n'achètent « que » les murs et versent une redevance mensuelle à l'organisme propriétaire du terrain pour le foncier (en moyenne, 1 euro par mètre carré) au terme d'un bail de 18 à 99 ans.

Pour bénéficier de ce type d'acquisition, les acquéreurs doivent respecter des plafonds de ressources et occuper le logement au titre de résidence principale.

Les OFS sont les uniques organismes pouvant proposer ce type de contrat. En contrepartie, le prix de revente est plafonné pour que d'autres ménages modestes puissent acquérir le logement.

Quels sont les avantages ?

- **Jusqu'à 40 % d'économie**, selon le secteur, en ne payant pas le foncier
- **Une TVA réduite à 5,5 %** au lieu des 20% habituels
- La possibilité de financer l'achat du bien avec un **prêt à taux zéro (PTZ)**
- **Frais de notaire réduits**
- L'acquéreur bénéficie de la **garantie de rachat**

Processus d'acquisition en 6 étapes



Scénario d'accession à la propriété

Un couple avec un enfant à naître. Ils sont locataires d'un T2 850€/mois et gagnent 3 200 €/mois

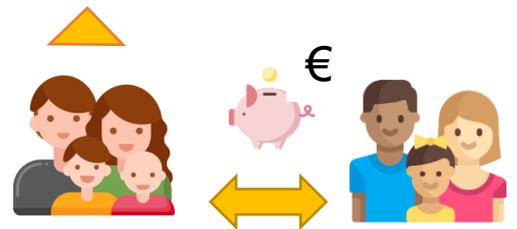


Ils souhaitent acheter un T3 car la famille va s'agrandir

En accession libre, un T3 de 63 m² coûte 325 000 €. Le couple a un apport de 12 000 € mais ce T3 dépasse leur budget de 58 000 € (remboursement d'emprunt à 1 633 €/mois).

Leur Mairie leur a parlé du BRS

Ils cèdent leur BRS et vendent leur logement au prix initial indexé à un ménage éligible.



Quelques années plus tard avec 2 enfants, ils sont à l'étroit. L'augmentation de leurs revenus leur permet d'acheter plus grand.



Ils ont acheté ce logement en BRS.

Avec le BRS : T3 de 63 m² à 208 000 € + redevance de 1,5€/m².
(914 € + 112 € = 1 026 €/mois)

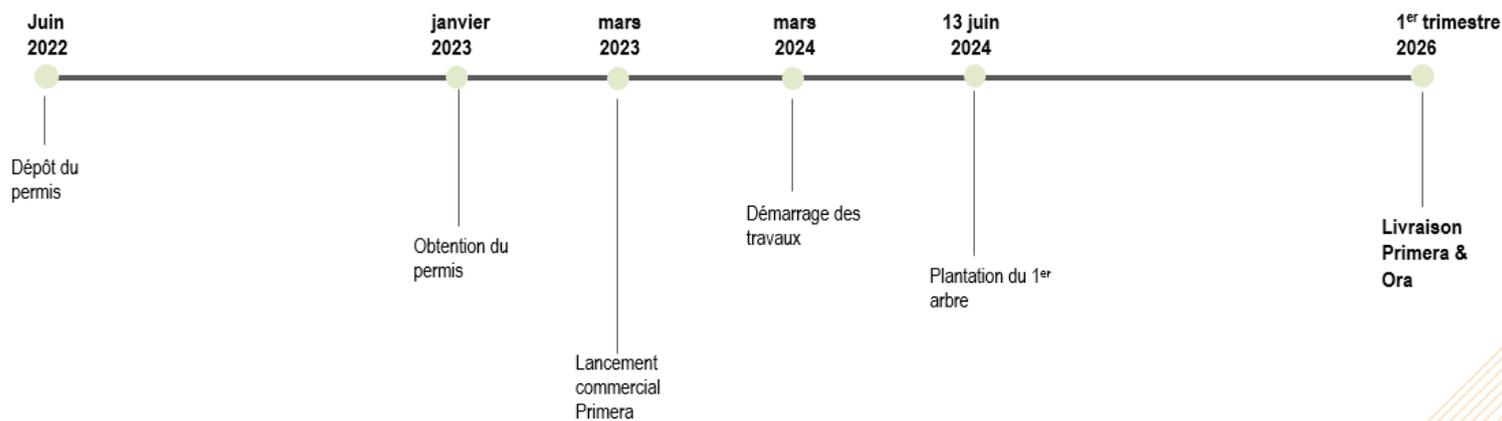
Chiffres clés



En bref

- Surface du projet global : 2 557 m² de surface de plancher
- Architecte : cabinet Cardin et Gabriel
- Résidence Primera : 17 logements en BRS
- Résidence Ora : 15 logements locatifs sociaux
- 32 places de stationnement
- Coût global des opérations : 5 615 830 M€

Calendrier de réalisation



Intervenants et entreprises

Architecte	CARDIN GABRIEL – Le Crès
MOE / OPC.....	MCG EXPLOITATION - Montpellier
BET structure.....	ALTEABOIS – Montferrier sur Lez
BET thermique et fluides	BET DURAND - Montpellier
BET VRD	SEIRI - Montpellier
Bureau de contrôle	APAVE – St Aunès
Coordinateur SPS.....	ACF BTP - Juvignac
Terrassement, Gros œuvre	SEA CONSTRUCTION - Béziers
Etanchéité.....	PBP - Nîmes
Charpente.....	LIMA TOITURES – Villeneuve les Maguelone
Menuiseries extérieures Alu	GHEZZI - Uzès
Menuiseries intérieures	GHEZZI - Uzès
Serrurerie.....	SMO - Pérols
Cloisons.....	SIAP – Montpellier
Façade	KM2A – St Georges d’Orques
Revêtement de sol.....	SABATIER - Nîmes
Electricité.....	MARC – St Jean de Védas
Plomberie	IMP - Bassan
Peinture	OBH CONSTRUCTION – Montpellier
Photovoltaïque.....	TAOVA - Brignoles
Espaces verts.....	CULTURE JARDIN - Sauteyrargues
VRD	ALLEZ ET CIE – Lunel
Flocage.....	LANGUEDOC ISOLATION – Béziers
Réseaux humides.....	SOLIVE - Pignan
Ascenseurs.....	TK ELEVATOR – Montpellier
Portails	DOITRAND – Nissan les Enserune

A propos de FDI Habitat

FDI HABITAT est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (E.S.H.) créée en 1967, dont l'actionnaire de référence est FDI SACICAP (Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété), société-mère du groupe FDI. En partenariat avec les collectivités locales, FDI HABITAT conçoit, réalise et gère un habitat social à taille humaine. Autour de son cœur de métier, le logement locatif social, elle développe des offres de logement étudiant, résidence pour personnes âgées, Maison d'Accueil Spécialisée, terrain à bâtir ou accession sociale à la propriété.

FDI HABITAT est ainsi présente sur plus de 135 communes rurales et urbaines de la Région Occitanie et du département des Bouches-du-Rhône. Elle dispose d'un patrimoine de 8 318 logements.

Présente sur 7 communes de l'Agglomération du Pays de l'Or, FDI Habitat gère 424 logements dont 61 sur la commune de Mauguio.

A propos du Groupe FDI

Un Groupe multi-métiers

NOTRE PASSION, L'EXIGENCE IMMOBILIERE

Le Groupe FDI est un groupe immobilier régional coopératif de 250 collaborateurs implanté à Montpellier depuis plus de 110 ans qui rassemble 9 sociétés complémentaires permettant d'apporter une réponse d'ensemble aux particuliers, aux collectivités et aux investisseurs.

Lotisseur, promoteur, aménageur, bailleur social, administrateur provisoire, le Groupe dispose d'agences immobilières lui permettant de rayonner sur les métiers de la transaction immobilière, de la gestion locative, du syndic de copropriété, aussi bien sur le volet de l'habitation que sur le volet de l'immobilier d'entreprise.

FDI est, par essence, un acteur de l'économie sociale et solidaire sur son territoire. En lien avec les décideurs économiques et les politiques publiques de l'habitat, le Groupe s'engage à réinvestir chaque année une partie de ses bénéfices provenant de ses activités immobilières pour soutenir des actions de missions sociales et environnementales à travers des avances de subventions publiques ou de l'aide à la rénovation énergétique.

Plus d'informations sur notre Groupe et son actualité sur www.fdi.fr

Groupe FDI
@7Center-Immeuble H@rmonie
501 rue Georges Méliès
34078 MONTPELLIER CEDEX 3
Tel : 04 67 69 66 00

Contact Presse

Stéphanie BLANC – Chargée de communication
Stephanie.blanc@fdi.fr
Tél. 04.67.69.66.77

A propos de L'OR AMÉNAGEMENT

L'Or Aménagement est une Société Publique Locale (SPL).

Aménageur du quartier La Font de Mauguio, L'Or Aménagement assure plusieurs missions dont les principales sont de gérer le financement du projet, réaliser la programmation, concerter avec les citoyens, acquérir les terrains, réaliser les travaux de voiries et d'espaces publics, viabiliser les terrains et piloter leur commercialisation auprès des particuliers et des professionnels.

Fiche d'identité

Date de création : 1990

Président Directeur Général : Yvon BOURREL, Maire de Mauguio-Carnon, 1^{er} Vice-président à la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or

Directrice Générale Déléguée : Frédérique SAURY

Capital : 320 143 €

Effectif : 15 salariés

Territoire d'intervention

