



Dossier de presse

«Les Groussins 2» et «Résidence sociale Les Groussins» à Chinon

Pose de première pierre « Les Groussins 2»

**Inauguration de la résidence sociale « Les Groussins »
Pôle d'excellence Rurale**

**Rendez-vous à la résidence sociale – 10 rue du petit Bouqueteau
Le 25 novembre à 9h45**

Sommaire

Opération de réhabilitation « Les Groussins 2 »	P 4
Construction Résidence sociale « Les Groussins »	P 6
Focus sur la mission « Résidences spécialisées » de VTH	P 8
Zoom sur l'action de VTH sur la commune de Chinon	P 11

Déroulé de la visite

9 h 45 : Point presse (salle de détente - Résidence sociale - 10 rue du Petit Bouqueteau) avec :

- Monsieur le Président du Conseil départemental et de VTH
- Monsieur le Maire de Chinon

10 h 00 : Arrivée des invités à la Résidence sociale.

10 h 15 : Pose de la première pierre (située à côté du panneau de chantier) sur la zone de chantier des « Groussins 2 ».

Présentation du site et du projet avec l'architecte (ordre de service le 7/11/2016.
Période de préparation en cours)

10 h 50 : retour sur la résidence sociale « Les Groussins »

Coupure du ruban et visite de l'établissement :

- Partie Compagnons avec la salle de restauration, la salle de sport et les logements en rez-de-chaussée (Visite de deux logements)
- Partie CLAAC : Visite de logement dans les étages

11 h 35 : Discours près du jardin intérieur

- Jean-Luc Dupont , Maire de Chinon et président de la CC
- Jean-Jacques Montangon (Provincial de la Région Centre – Les Compagnons du Devoir)
- Colette Desblaches (Présidente du CLAAC) - Culture-Loisir-Accueil et Animation du Chinonais
- Président du Conseil départemental et de VTH
- le représentant du Conseil Régional
- Thomas Bertoncini, Sous-préfet de Chinon

11 h 50 : Cocktail dans la salle de détente



« Les Groussins 2 » à Chinon

4

Architecte : Architecte : Jean Luc Guineberteau



Projet et enjeu

VAL TOURAINE HABITAT réalise une opération de construction de 15 logements locatifs sociaux comprenant 10 PLUS et 5 PLAI juste devant l'opération « Les Groussins » et en face du lycée professionnel.

Le lancement des études a été autorisé par le Bureau du Conseil d'Administration du 20 octobre 2014. L'agrément a été obtenu le 15 décembre 2015 et le permis de construire le 3 mai 2016.

L'acquisition de la parcelle cadastrée AO 583, d'une surface de 4 359 m², au prix de 196 000 € auprès de la Communauté de Communes CHINON-VIENNE et LOIRE est effective depuis le 26 octobre 2016.

Pose première pierre et inauguration
« Les Groussins 2 » et « Les Groussins »

Caractéristiques du projet

Les pavillons réalisés seront à rez-de-chaussée pour les T2 et T3 et rez-de-chaussée et étage pour les T4 avec garage en bardage bois et jardin privatif.

Typologie des logements

Locatif social : 15 logements

Typologie	Locatifs PLUS		Locatifs PLAI	
	Nb logts	Surf hab moyenne	Nb logts	Surf hab moyenne
Type 2	4	56 m ²	2	56 m ²
Type 3	5	69 m ²	2	69 m ²
Type 4	1	82 m ²	1	82 m ²
Total	10		5	

5

Budget et planning

Plan de financement

Postes	Montant estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Prêt travaux CDC (40 ans)	815 165 €	362 376 €	1 177 541 €
Prêt foncier CDC (50 ans)	236 378 €	120 055 €	356 433 €
Subvention CD		30 000 €	30 000 €
Subvention CD Aides directes	50 000 €	45 000 €	95 000 €
Fonds propres VTH	200 000 €	100 000 €	300 000 €
Total	1 301 543 €	657 431 €	1 958 974 €

- **Planning :**
 - Démarrage chantier : 7/11/2016
 - Livraison : Trimestre 3 - 2018
- **Les entreprises :**
 - 58 % d'entreprise d'Indre-et-Loire représentant 70% du montant total des travaux
 - 28 % d'entreprise du département 49
- **Les heures d'insertion :**
 - les entreprises s'engagent à réaliser : **868 heures d'insertion** sur cette opération



« Les Groussins » à Chinon

Architecte :

Restructuration de l'ancien EHPAD Les Groussins en logements pour jeunes travailleurs et étudiants.
L'opération est située au 10 rue du Petit Bouqueteau

Projet et enjeu

La commune de Chinon a sollicité Val Touraine Habitat comme maître d'ouvrage pour la réalisation d'un projet d'acquisition-amélioration de l'ancien EHPAD désaffecté, situé dans le quartier des Groussins au Nord-est de la ville.

L'objectif étant de réaliser une Résidence sociale de 61 logements individuels à destination de membres des Compagnons du devoir, d'apprentis, de jeunes salariés et de lycéens majeurs + 1 logement individuel de gardiens + locaux communs.

Le projet de création d'une résidence Habitat Jeunes est né d'une volonté de mutualisation de plusieurs structures ayant des besoins spécifiques. L'association Culture-Loisir-Accueil et Animation du Chinonais « C.L.A.A.C » et l'association Ouvrière des Compagnons du Devoir et du Tour de France se sont rassemblées autour du projet de l'accueil des jeunes en parcours d'insertion professionnelle sur le bassin Chinonais portée par la CC CVL afin de réaliser un projet commun innovant.

De ce partenariat est né le **pôle d'excellence rurale « Les Groussins » à Chinon.**

Caractéristiques du projet

Afin d'augmenter la surface habitable des logements, les loggias existantes ont été incluses dans le volume des nouveaux logements par le remplacement et le déplacement des menuiseries.

La rénovation a consisté également en une remise à niveau technique complète des équipements des logements et des parties communes ainsi que la création des locaux administratifs.

L'isolation acoustique entre les logements et les parties communes a été améliorée.

L'amélioration thermique de l'enveloppe du bâtiment a permis d'atteindre le niveau de performance énergétique exigé par la RT 2012 (amélioration thermique, maîtrise du renouvellement d'air, régulation des apports énergétiques, mode de chauffage et production d'eau chaude au gaz...).

Typologie des logements

Cette opération destinée à l'hébergement comprend :

- 17 logements pour jeunes travailleurs,
- 10 logements pour lycéens,
- 34 logements pour les compagnons du devoir,
- 1 logement de gardien.

La restructuration consiste en la création de 40 T1, de 13 T1bis et de 8 T2 soit 51 PLAI et 10 PLUS hors logement de gardien.

Le public accueilli

Le public accueilli par l'Association Ouvrière des Compagnons du devoir à la maison de Chinon, sur le site des Groussins, réside à l'année et pendant toute la durée de leur apprentissage. Il est mixte, âgé de 17 à 27 ans, est en contrat d'apprentissage ou sur le « Tour de France » en contrat de professionnalisation, dans les entreprises du Chinonais, en tant que boulanger, carrossier, charpentier, couvreur, maçon, menuisier, métallier, pâtissier, peintre, plâtrier, tailleur de pierre. Les résidents peuvent venir de la région Centre pour les apprentis et viennent de toute la France métropolitaine ou Outre-mer pour les autres.

Après leur journée de travail et le dîner qu'ils prennent ensemble en salle à manger, les lundi, mardi et mercredi soir, les jeunes assistent à des cours généraux (Français, Maths, Anglais, Bureautique, Histoire de l'Art, ...) assurés par des formateurs extérieurs, le jeudi est dédiée à l'échange citoyen, culturel et compagnonnique, la soirée du vendredi ainsi que la journée du samedi à la formation métier, avec des cours pratiques assurés par des Compagnons sédentaires.

Chaque jeune est accompagné dans sa démarche de formation, de professionnalisation et d'insertion sociale par une équipe constituée de la maîtresse de maison, du prévôt, et des compagnons bénévoles, avec pour objectif principal de permettre à chacun et à chacune d'aller au maximum de ses possibilités dans un esprit d'ouverture et de partage.

Budget et planning

Livraison du bâtiment : septembre 2015
Coût prévisionnel actualisé : 2 877 215 € TTC

Prêt travaux CDC	47 416 €
Prêt CIL	545 167 €
Sub Conseil Régional « logements des lycéens »	280 000 €
Sub Conseil Régional « Logements jeunes »	510 000 €
Sub Conseil départemental	510 000 €
Sub P.E.R (Pôles d'Excellence Rurale)	457 132 €
Sub État délégué	331 500 €
Sub Communauté de communes	196 000 €
TOTAL	2 877 215 €

- **Les entreprises :**
 - 43 % d'entreprise d'Indre-et-Loire représentant 36% du montant total des travaux
 - 27 % d'entreprise du département 49
 - 18 % d'entreprise du département 86

Focus sur la mission « résidences spécialisées » de Val Touraine Habitat

Val Touraine Habitat est propriétaire de 52 résidences spécialisées représentant un total de 1 975 équivalent logements.

Ces résidences sont gérées par 37 gestionnaires différents et se décomposent en :

- **12 foyers logements pour personnes âgées** soit 538 logements,
- **12 établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPAD)** soit 783 logements,
- **17 foyers d'accueil médicalisés, foyers de vie pour adultes handicapés mentaux, maisons d'accueil spécialisées (MAS)** soit 342 logements,
- **11 Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT)** soit 269 logements,
- **3 casernes de gendarmerie** : Chinon (8 logements + locaux de service), Loches (25 logements + locaux de service) et Tours (17 logements + locaux de service).

Sur ces secteurs, l'activité essentielle consiste à gérer les travaux de gros entretien (menuiseries extérieures, réfection de chaufferie, adaptation des douches, remise en conformité électrique...) – cela représente **plus d'1 M€ pour l'année 2016**, les gros travaux réalisés en milieu occupé et les projets en montage et à l'étude.

Réhabilitations : exemples de travaux terminés, prévus ou à l'étude en 2016 :

- Travaux de mise en sécurité de l'EHPAD Ambroise Paré d'Amboise. Des travaux délicats menés sur un an en milieu occupé (57 chambres). Travaux de rénovation de **l'EHPAD de l'Île-Bouchard** : les travaux en milieu occupé portent essentiellement sur les zones de vie commune : salle de restaurant, salon, hall d'accueil, pièce pour recevoir les familles. Travaux de réfection de salles de bains commune au **Hameau Arc en Ciel de Truyes**.

- Projet d'extension et de rénovation de **l'EHPAD de Ballan-Miré**. Projet de reconversion pour le **Foyer des jeunes travailleurs de Chinon** ; travail collaboratif avec l'association Enfance Pluriel, association qui propose une pluralité de solutions d'accompagnement à destination de jeunes en situation de handicap et de leurs familles.

- Projet de restructuration de la **gendarmerie de Loches**.

- Étude de faisabilité pour reconfigurer le **foyer d'hébergement « Vaufoynard » à Rochecorbon**, en logement familiaux sociaux...

Les Constructions neuves

- **Esvres-sur-Indre** – Résidence sociale et pension de famille EMMAUS Touraine, 28 logements
Montant des travaux : 1 623 563 €

- **Richelieu – EHPAD Docteur Marcel Fortier**, 95 lits. Montant des travaux : 11 008 452 €
Avec ses 95 chambres, le futur Ehpad « Docteur Marcel Fortier » de Richelieu sera la plus importante structure publique du département d'Indre-et-Loire.
Cette opération a fait l'objet d'un Bail emphytéotique administratif « Conception, construction, financement, gros entretien et mise à disposition ». A l'issue de la construction, fin 2017, VTH assurera l'exploitation de l'établissement. C'est une première pour VTH. Cette opération est réalisée en partenariat avec Eiffage Constructions Centre avec l'architecte Patrice Debaque.
[\(Visite de chantier prévue le 13 janvier 2017\)](#)

Focus sur les Résidences spécialisées présentes sur la commune de Chinon :

Foyers spécialisés :

- Foyer pour personnes âgées : « MARPA Les Charmes », 21 chambres.
- Foyers et Maisons d'accueil spécialisés : « IME La Bussière », 7 chambres.
- Foyer hébergement pour personnes handicapées : « Résidence le Mai », 22 chambres.

Foyers de jeunes :

- FJT, 34 chambres. Avec l'Association CLAAC
- « Résidence sociale Saint-Lazare », 15 chambres. Avec l'association EMMAÜS
- « Résidence sociale Les Groussins », 61 chambres. Avec l'association EMMAÜS

Gendarmeries :

- 17 Place Jeanne d'Arc : locaux de service et 46 logements collectifs.
- 5 Impasse Du Bellay : 12 logements collectifs.

Zoom sur l'action de VTH sur la commune de Chinon

Total des logements sur la commune de Chinon :

998 logements (dont 766 collectifs, 182 individuels et 50 semi-individuels)

Travaux de réhabilitation réalisés, en cours ou programmés :

- «Ste Radegonde 3» : 4 logements collectifs et 18 individuels pour un montant de 657 000 €, livrés en juin 2016
- «Faubourg Saint Jacques» : 10 logements collectifs pour un montant de 321 000 €, programmés en 2017

Travaux d'adaptation PMR :

- 5 logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite sur Chinon

Requalification urbaine :

- Quartier « Labussière – Les Courances ».

Entre 1954 et 1995, VTH a construit 417 logements à Chinon sur le quartier « Labussière – Les Courances ». Ce quartier, situé entre la ville historique et la gare, bénéficie d'une situation privilégiée, mais subit une désaffection depuis quelques années qui se traduit par une vacance à long terme supérieure à 11 % et une paupérisation des locataires.

Une étude de requalification urbaine a été menée par VTH, en relation avec la ville de Chinon, pour redonner vie et attractivité au quartier. Ce dossier est actuellement instruit afin de finaliser sur le long terme le projet global ainsi que les financements nécessaires pour un projet de renouvellement urbain hors ANRU.

Ce projet comprend des travaux de VRD, des aménagements d'espaces extérieurs et d'espaces publics, des opérations de rénovations et de réhabilitation, la création d'ascenseurs, des opérations de constructions neuves... pour un **montant total de l'ordre de 25 M€** et programmés sur une dizaine d'années.

Le projet de requalification de quartier a débuté avec le lancement du programme d'adaptabilité aux personnes à mobilité réduite avec :

- en 2016, la création de rampes d'accès sur 4 entrées soit 8 logements accessibles pour un montant de 54 000 €
- en 2017, la création de rampes d'accès sur 15 entrées soit 30 logements accessibles pour un montant de 202 000 €

RÉCAPITULATIF INVESTISSEMENTS SUR LA VILLE DE CHINON			
NEUF En Million d'€			
Les Groussins	61 logements en foyer	2015	2.88
Les Groussins 2	15 logements	2017	1.96
Total neuf	76 logements		4.84
REHABILITATION En Million d'€			
Ste Radegonde	22 logements	2017	0.70
Faubourg St Jacques	10 logements	2017	0.30
Total réhabilitation	32 logements		1.00
RESTRUCTURATION En Million d'€			
Labussière-Courances	417 logements	10 ans	25.00
	Rampes d'accès PMR	2016	0.54
	Rampes d'accès PMR	2017	0.20
Total restructuration	417 logements		25.74
TOTAL DES INVESTISSEMENTS SUR CHINON (2015-2025) :			31.58



Contact presse pour la fourniture d'éléments complémentaires et/ou d'illustrations :

Eric Bédoyan

Val Touraine Habitat

Directeur de la Communication, de la RSE

et de la Médiation Sociale

Tél : 02 47 87 15 13 / 06 07 48 96 02