

# Dossier de presse

## « L'îlot Theuriet » Sainte-Maure-de-Touraine

**Une réponse moderne d'habitat collectif  
Lauréat de l'appel à projet du Conseil départemental  
« L'habitat du bien vivre à domicile » 2012-2014**



**Rendez-vous à la Mairie de Sainte-Maure-de-Touraine  
Le 4 novembre à 14h30**

## **Déroulé de la visite**

**14 h 30 : rendez-vous à la mairie de Saint-Maure-de-Touraine pour un café accueil**

**15h 00 : départ pour « l'îlot Theuriet »  
Présentation du chantier sur site et sur plan.**

### **Seront présents :**

**Michel Champigny, Maire de la commune de Sainte-Maure-de-Touraine**

**Jean-Gérard Paumier, Président du Conseil départemental et Président de Val Touraine Habitat**

**Jean Luc Triollet, Directeur général de Val Touraine Habitat**

**Grégory Heslot, Directeur du développement et de l'aménagement**

**Hélène Brayer, Chargée de mission RSE**

**Pierre Marcassin, chargé d'opération**

**Frédéric Temps, architecte**



## « l'îlot Theuriet » à Sainte-Maure-de-Touraine

Architecte : Cabinet d'architecture Frederic TEMPS (Saint-Avertin)  
L'opération est située entre l'avenue du général de Gaulle et la rue du docteur Patry.

Cette opération de 12 logements locatifs sociaux dont 6 logements adaptés a été lauréate de l'appel à projets départemental relatif à « l'Habitat du Bien Vivre à Domicile » 2012-2014, destiné à soutenir une offre innovante de logements dédiés aux personnes âgées et aux personnes handicapées, dans un environnement favorisant les liens sociaux et les dynamiques intergénérationnelles.

### Le Projet et son enjeu

---

L'opération de « L'îlot Theuriet » prend place dans un programme d'aménagement urbain d'ensemble à l'échelle du quartier, en centre-ville de Sainte-Maure-de-Touraine.

Une étude d'urbanisme a été réalisée sous la Maîtrise d'Ouvrage du service aménagement de Val Touraine Habitat en 2012.

L'intégration au quartier et à l'environnement fut un élément majeur du projet.

Ce lieu est amené à devenir un lieu de rencontre convivial pour les riverains, un espace de repos commun pour chaque habitant du quartier, voire de la commune.

VTH doit acquérir auprès de la commune la totalité de l'emprise foncière nécessitée par le projet.

L'opération a été retenue au titre des aides à la pierre par le Conseil départemental en 2013.

## Caractéristiques du projet

---

Les logements sont repartis des deux côtés de la rue à créer : 8 logements à l'Est (4 en RDC et 4 à l'étage) et 4 logements à l'Ouest (2 en RDC et 2 en étage). Six places de stationnement sont prévues sous les terrasses de l'étage donc intégrées aux bâtiments mais non fermées. Les autres sont distribuées le long de la rue et de la placette de retournement.

Des locaux deux roues sont prévus selon PLU.

La salle commune est détachée des logements ce qui permettra de créer pour les riverains une place piétonne entre les deux bâtiments autour d'un arbre singulier (Tilleul, érable ou robinier). Un espace vert commun est préservé et pourra être arboré.

Les cheminements piétonniers seront revêtus d'enrobé de couleur clair sur les cheminements, les jardins individuels, complétés d'abris de jardins, sont préservés pour les logements au RDC et seront agrémentés d'arbres de taille modeste.

L'architecture reprend des volumes traditionnels avec pignons sur rue et couverture en toit à deux pentes en ardoises et des toits terrasses plus contemporains sur deux petits volumes des duplex T4.

Si l'essentiel des murs maçonnés est prévu avec un enduit traditionnel clair ou ton sable, une note contemporaine, naturelle, chaleureuse et environnementale est apportée par les bardages bois sur certaines parties de façades. Cela amène l'architecture à se marier à l'esprit parc paysager de l'intérieur de l'îlot.

Une variété dans la disposition, la volumétrie a été recherchée de façon à éviter toute monotonie.

## Typologie des logements

---

- 6 logements en RDC destinés prioritairement à des personnes âgées pour leur maintien à domicile (4 T2 et 2 T3) avec des aménagements spécifiques : receveur de douche extra plat, WC surélevé avec barre d'appui, interrupteurs et prises de courant à hauteur adaptée, volets roulants électriques, accessibilité PMR garantie + proximité des commerces et services du centre-ville

- 6 logements au premier étage, familiaux, accessible par des escaliers extérieurs et des terrasses privatives (4 T3 et 2 T4 en duplex).

- une salle communale destinée à accueillir les activités et animations proposées par les associations locales.

## Projets de la mairie de Sainte-Maure-de-Touraine pour animer la salle commune

---

L'opération « îlot Theuriet » à Sainte-Maure-de-Touraine doit permettre de garantir le lien social pour les résidents tout en réduisant le sentiment d'isolement.

La salle commune d'environ 70 m<sup>2</sup> sera équipée d'une cuisine et pourra également servir de coin livre. Elle sera ouverte aux associations et devra permettre aux habitants des logements d'avoir une vie sociale (inviter la famille, rejoindre des amis pour les après-midi jeux). Cette salle sera reliée aux différents logements et sera facilement accessible depuis ces derniers (possibilité de s'y rendre à pieds, de préférence à l'abri des intempéries).

La salle sera gérée par le CCAS dans un premier temps. (Gestion du planning, information et mise en place d'une adhésion (ou non) pour l'animation des activités). Il est ensuite prévu de mettre en place un conseil des séniors qui sera en charge de la création d'une structure associative permettant à la fois de rompre l'isolement des personnes âgées et assurer la gestion de cet espace. Un règlement intérieur « La charte du bien vivre ensemble » permettra de régir le système. Un gardien sera aussi en place pour les différentes demandes des séniors.

En complément, la conception des espaces extérieurs reposera sur le projet social d'animation. Il sera co-construit avec les différents acteurs locaux : mise en lien entre le foyer des jeunes travailleurs, les associations et les résidents. Création de potagers suspendus (plus accessibles aux personnes âgées), mobiliers invitant à la rencontre et aux échanges entre les générations.

Avec les structures associatives de services à la personne (Aide-ménagère, portage de repas...), le service de soins infirmiers de l'hôpital, les professionnels de santé (médecins, infirmiers, dentistes, paramédicaux), la commune possède une offre de services à domicile très étendue.

Par ailleurs, les associations en lien avec ce secteur sont reconnues et actives sur le territoire communal (scrabble, belote, informatique, poterie et cinéma) et autres activités de broderie, jeux de société, couture. Elles seront en mesure de dynamiser la vie sociale des résidents et permettre une ouverture sur la commune.

Quant aux services intercommunaux et communaux ils organisent régulièrement des actions en lien avec les personnes âgées (animations en lien avec les enfants par la présence d'un pôle petite enfance à proximité, portage de livres par la bibliothèque et coin livre sur place).

Enfin, est également envisagée la mise en place d'un minibus afin de proposer aux résidents la possibilité de se rendre plus facilement sur le marché du vendredi matin (réalisation d'une enquête par le CCAS).

Soit, un projet dynamique et fondé sur de solides bases.

## Budget et planning

- Montant global de l'opération : 1 721 526 € TTC
- Part de l'investissement au bénéfice d'entreprises d'Indre-et-Loire : 97 %  
(Des heures d'insertion sont prévues sur cette opération)

### Plan de financement - Logements

Postes	Coût estimé TTC		
	Locatif PLUS	Locatif PLAI	Total
Prêt travaux CDC (40 ans)	466 607 €	215 329 €	681 936 €
Prêt foncier CDC (50 ans)	121 238 €	64 922 €	186 160 €
Prêt GIC	80 000 €	39 000 €	119 000 €
Subvention CD Déléataire		25 200 €	25 200 €
Subvention CD Aides Directes	66 000 €	47 000 €	113 000 €
Subvention CARSAT	66 667 €	33 333 €	100 000 €
Subvention Région	8 000 €	10 000 €	18 000 €
Fonds propres VTH	160 000 €	80 000 €	240 000 €
<b>Prix total</b>	<b>968 512 €</b>	<b>514 784 €</b>	<b>1 483 296 €</b>

### Plan de financement – Salle communale

Postes	Coût estimé TTC	
	Salle communale	Total
Vente à la Commune	238 230 €	238 230 €
<b>Prix total</b>	<b>238 230 €</b>	<b>238 230 €</b>

- **Planning :**

- OS de démarrage du mois de préparation : 23/06/2016
- Démolition en octobre 2016
- Début des travaux de VRD + élévation : novembre 2016
- Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> Trimestre 2018

# Zoom sur l'action de VTH sur la commune et le canton de Saint-Maure-de-Touraine

---

**Sur la commune de Saint-Maure-de-Touraine** : 223 logements (dont 130 collectifs, 91 individuels et 2 semis-individuels).

## **Travaux réalisés sur la commune de Sainte-Maure-de-Touraine**

**Dépenses réalisées en 2015 à Sainte-Maure-de-Touraine** :

Réhabilitation et gros entretien : 703 566 €

Construction neuve : 53 129 €

**Programme réhabilités en 2016 à Sainte-Maure-de-Touraine** : « La Chapelle 2, 3, 4 », 63 logements

Réhabilitation et gros entretien : 1 545 000 €

-----

**Total de logements VTH sur le canton de Sainte-Maure-de-Touraine** : 945 logements (dont 359 collectifs, 581 individuels et 5 semis-individuels).

## **Travaux de réhabilitation réalisés ou en cours sur le canton de Sainte-Maure-de-Touraine**

**Richelieu** : « Bois de l'ajonc 1 et 2 », 42 logements - 447 000 €

**Richelieu** : « Route de Loudun 1 et 2 », 28 logements - 834 000 €

**L'Ile-Bouchard** : « Route de Tavant », 10 logements - 367 000 €

**L'Ile-Bouchard** : « 14 rue de la Liberté », 2 logements - 77 000 €

**Travaux d'adaptation PMR** : 4 logements sur le canton (1 à Nouâtre, 1 à Sainte-Maure-de-Touraine, 1 à Richelieu, 1 à Braye-sous-Faye)

-----

## **Chantier phare sur le canton de Sainte-Maure-de-Touraine : l'EHPAD de Richelieu**

Avec ses 95 chambres, le futur Ehpad « Marcel Fortier » de Richelieu sera le plus important établissement public du département.

Le chantier, qui s'achèvera fin 2017, mobilisera 11 M€ TTC d'investissements, dont 1,7 M€ d'aides du Conseil départemental, 1,5 M€ du Conseil Régional Centre - Val de Loire et d'un soutien de l'État en cours d'examen.

Associée à Eiffage Construction Centre et à l'architecte Patrice Debaque, VTH a été retenue comme mandataire de l'opération, ce qui permet de proposer une prestation complète incluant la conception, la construction, le financement et la maintenance du futur établissement.

VTH louera le bâtiment à l'Ehpad durant trente ans, avant de lui remettre définitivement les clés. Cette solution doit permettre d'obtenir un prix de journée supportable pour les résidents.

*Résidences spécialisées sur le canton :*

*L'Ile-Bouchard :*

• *Etablissement pour personnes âgées dépendantes :*

« *Résidence André-Georges Voisin* », 77 chambres

# Focus sur l'action de Val Touraine Habitat dans la prise en compte du vieillissement

---

30% des locataires titulaires de bail de Val Touraine Habitat ont au moins 60 ans, une tendance qui ira en s'accroissant ces prochaines années et qui amène de profonds changements de société.

Conscient de cet enjeu fondamental, Val Touraine Habitat s'engage dans une politique d'adaptation au vieillissement de la population. L'objectif est clair : permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible dans un logement qui leur apporte confort et sécurité, et, le cas échéant, proposer des structures d'accueil diversifiées.

Cette politique s'inscrit dans la démarche de responsabilité sociétale de Val Touraine Habitat, « l'Avenir responsable ». Ainsi, nous avons identifié les besoins de ses parties prenantes (locataires, associations, collectivités territoriales, collaborateurs...) et travaillé avec elles pour définir des orientations pertinentes.

**Elle sera soumise à la validation du CA en décembre 2016 et sera effective à partir de 2017.**

## **5 orientations autour desquelles s'articulera notre action :**

1. Un état des lieux initial de notre patrimoine adapté et accessible, un recensement des initiatives locales en faveur des personnes âgées, et l'identification des besoins et façons de vivre des personnes âgées dans leur logement
2. Augmenter l'effort d'adaptation des logements existants
3. Construire des logements neufs adaptés dès leur conception aux personnes âgées, ainsi que des programmes spécifiques et intergénérationnels en partenariat avec les communes
4. Assister nos gestionnaires de résidences spécialisées pour personnes âgées dans l'entretien quotidien des bâtiments, poursuivre notre effort sur des concepts innovants (intergénérationnel, logement évolutif)
5. La gestion de nos logements et l'accompagnement de nos locataires âgés au quotidien : flécher les logements adaptés aux personnes âgées vers la demande spécifique, lors des mutations, proposer plusieurs solutions : une aide au déménagement, une compensation de la hausse de loyer, un transfert de dépôt de garantie ; veille et détection des situations à risque

## **L'appel à projet de L'habitat du Bien vivre à domicile**

Le Conseil départemental a pour ambition de développer de nouvelles offres de logement, alternatives à celle des établissements ou des structures d'accueils existants.

Il souhaite promouvoir une forme d'habitat qui permette, sur le long terme, quel que soit l'âge ou le handicap des personnes, de conjuguer l'intimité de chacun dans son logement, le développement du lien social et collectif, et surtout la préservation de l'autonomie, dans un environnement adapté.

Par cet appel à projets, le Conseil départemental de l'Indre-et-Loire entend développer une politique liant les problématiques de l'autonomie à celles de l'habitat, faire émerger des initiatives innovantes et impulser une dynamique partenariale sur son territoire.

Le présent cahier des charges lié à l'appel à projet avait pour objectif de fixer les principales orientations et préconisations du Département, à l'intention des acteurs qui souhaitent s'associer à cette démarche et proposer leur candidature pour un projet d'habitat groupé intitulé « L'Habitat du bien vivre à domicile ».



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