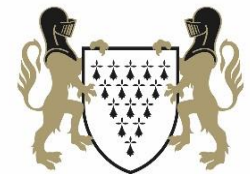
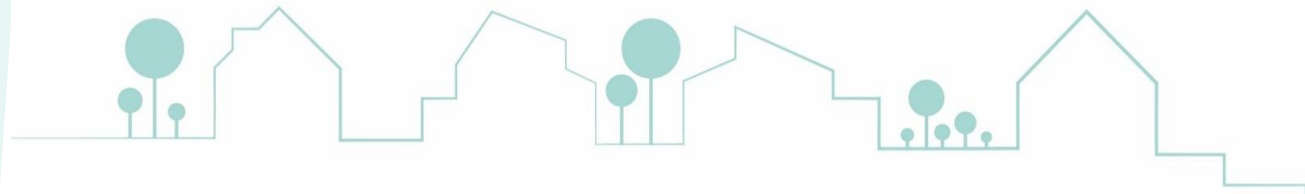


Réunion de présentation La Madeleine - Guérande

23 juillet 2019



Ville de
Guérande

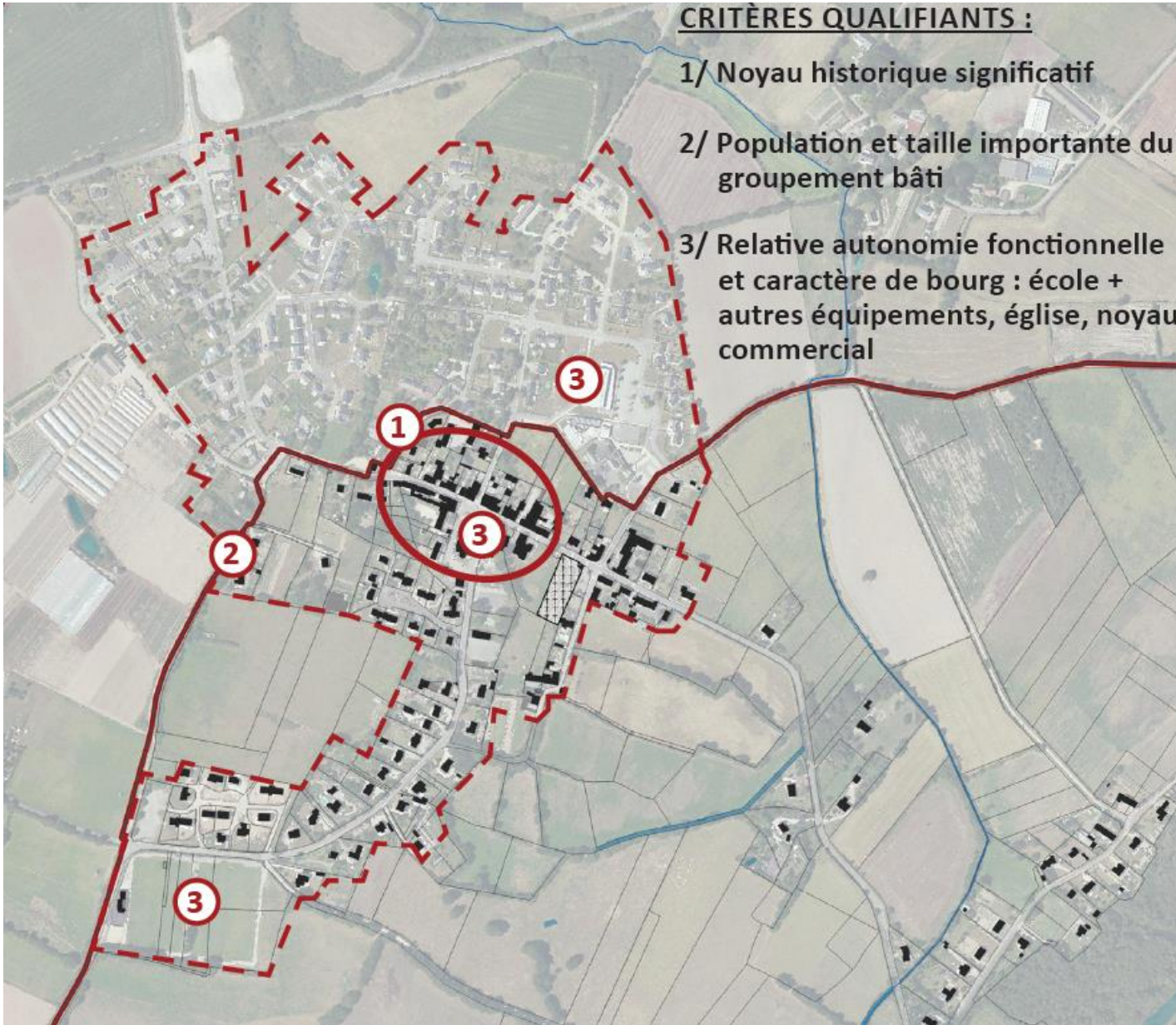


Le plan local d'urbanisme (PLU)

- La Madeleine, un bourg à conforter
- Un bourg équipé : écoles, équipements sportifs, église, petite armature commerciale...
- Permettant d'accueillir un développement à l'intérieur et en extension de l'enveloppe urbanisée
- **Au-delà de la réponse aux besoins de leurs habitants, La Madeleine assure un vrai relai territorial pour les nombreux hameaux et écarts de la commune ; son confortement est donc un enjeu important**

CRITÈRES QUALIFIANTS :

- 1/ Noyau historique significatif
- 2/ Population et taille importante du groupement bâti
- 3/ Relative autonomie fonctionnelle et caractère de bourg : école + autres équipements, église, noyau commercial



La démarche BIMBY

- « Construire dans mon jardin »
- Cette démarche a permis de renforcer la concertation et la mobilisation des habitants (79 entretiens)
- Une de ses finalités : limiter la consommation de terres agricoles en recréant des logements au sein du tissu
- Un des constats
- **70 % des ménages sont composés d'1 ou 2 personnes**
- **...alors que 50 % des logements sont des maisons familiales**

Une baisse continue de la taille des ménages

sur le territoire de Guérande (source INSEE)

Source INSEE 2011

Répartition des ménages par taille à Guérande



Plus des 2/3 des ménages sont composés d'1 ou 2 personnes

Nombre de pièces par ménage à Guérande



50 % de maisons familiales

L'ancienne école de La Madeleine

- La Ville de GUERANDE, propriétaire des locaux qui accueillait l'ancienne école de la Madeleine, souhaite céder ce bien afin que soient réalisés
 - Des logements sociaux, exclusivement de type T2 et T3
 - dont certains seront réservés aux seniors
 - 2 cellules destinées à des professionnels
-
- L'ancienne école de La Madeleine a été ciblée par le PLU comme potentiel en renouvellement urbain

L'HABITAT SOCIAL A GUERANDE

NOMBRE DE LOGEMENTS AU 31/12/2018 :

660

Année 2014	Année 2019	Horizon 2020-2021
582	722 (+ 140)	900 (+178)

6 bailleurs sociaux présents sur la commune

L'HABITAT SOCIAL A LA MADELEINE

20 pavillons gérés par 3 bailleurs :

Atlantique Habitations – Espace Domicile – La Nantaise
d'habitations

LE HAMEAU DES ALBATROS :	4
LA MADELEINE :	3
LE PARC DES ECOLES :	11
LE CLOS SAINT-ANTOINE :	2

LES DEMANDES

AU 15/04/2019

• GUERANDE EN CHOIX 1 : **498**

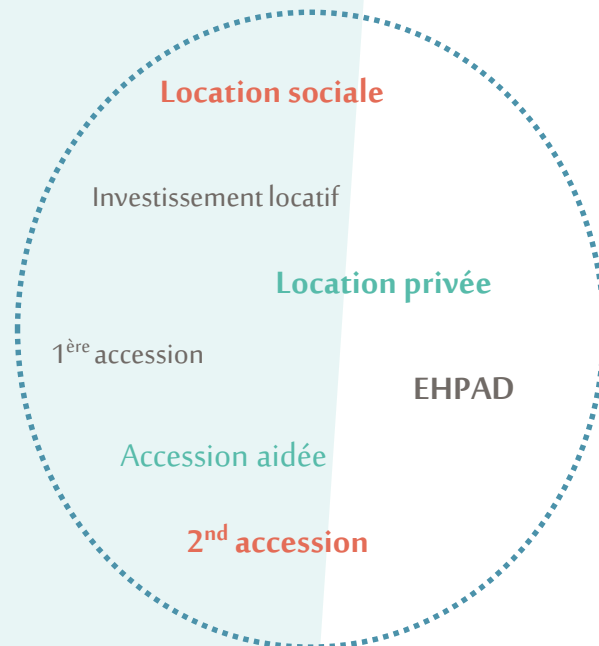
dont **84** demandes de personnes
de **plus de 60 ans**
soit **17 %**

ESPACE DOMICILE

Qui sommes-nous
?

ESPACE DOMICILE est une S.A. HLM créée en 1963, filiale du Groupe CISN actionnaire de référence de la société.

Favoriser le parcours résidentiel



Chiffres clés

47 salariés

52 communes partenaires

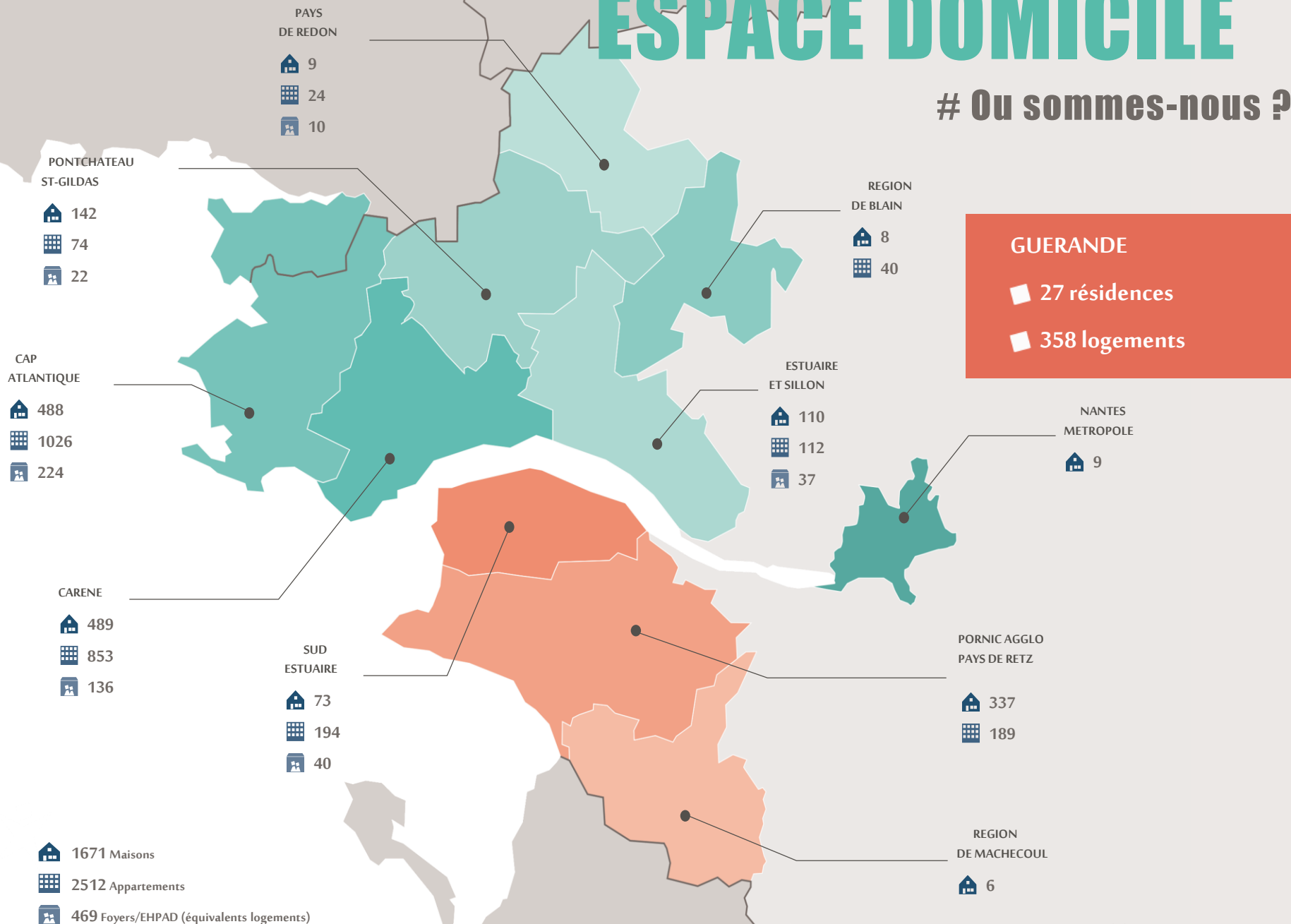
200 logements construits par an

400 résidences

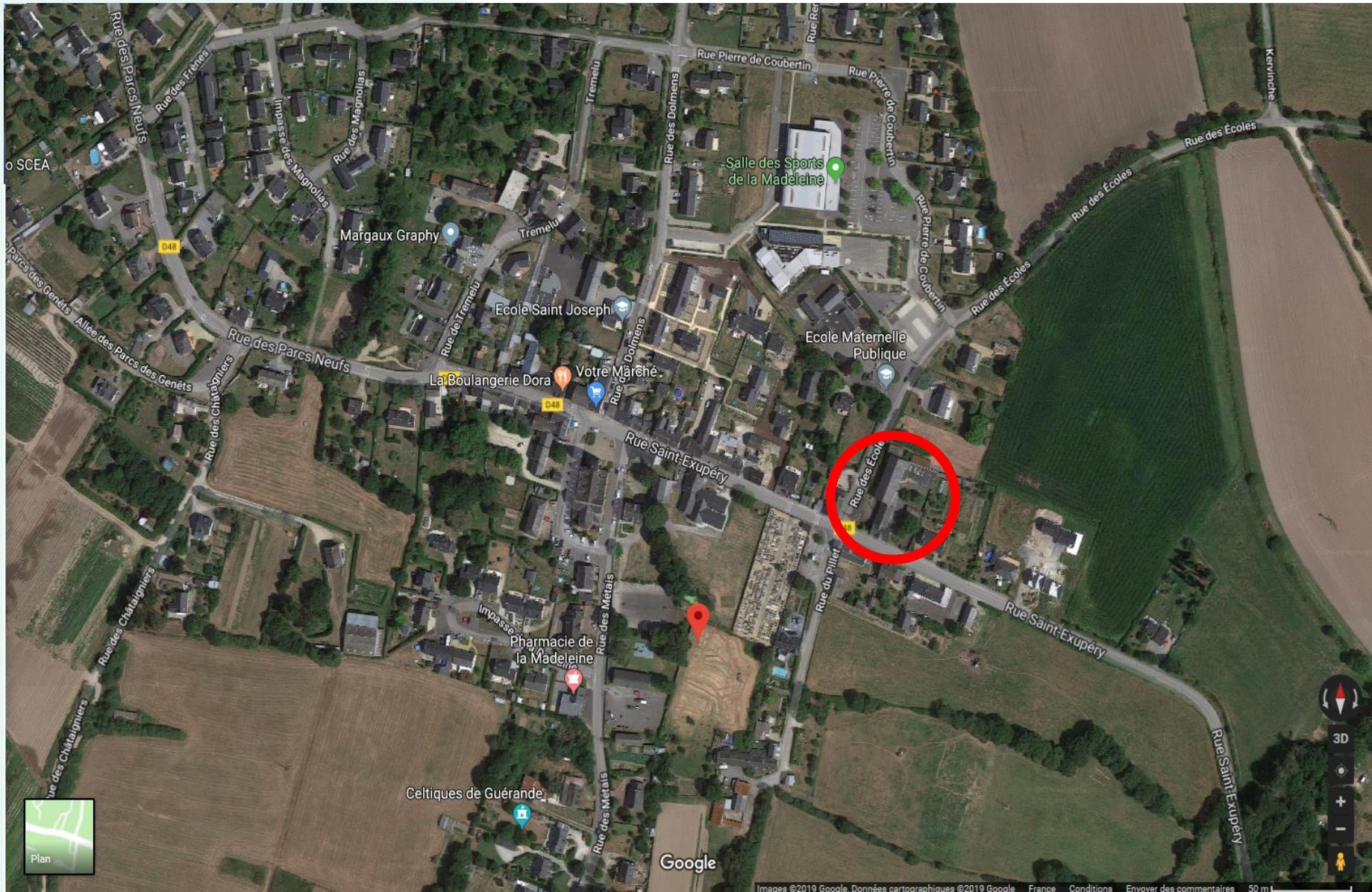
4850 logements

ESPACE DOMICILE

Ou sommes-nous ?



Situation



Existant



Existant

**Ancienne école
à démolir**

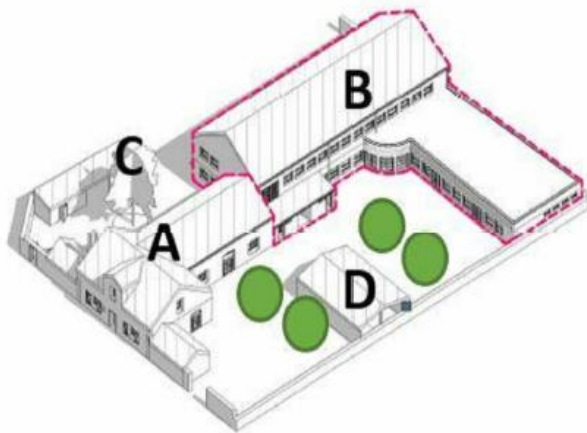


**Mur à
conserver**

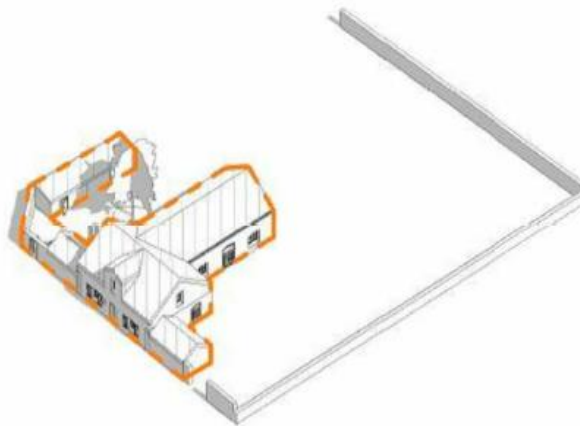
**Bâtiment
patrimonial
protéger**

Projet

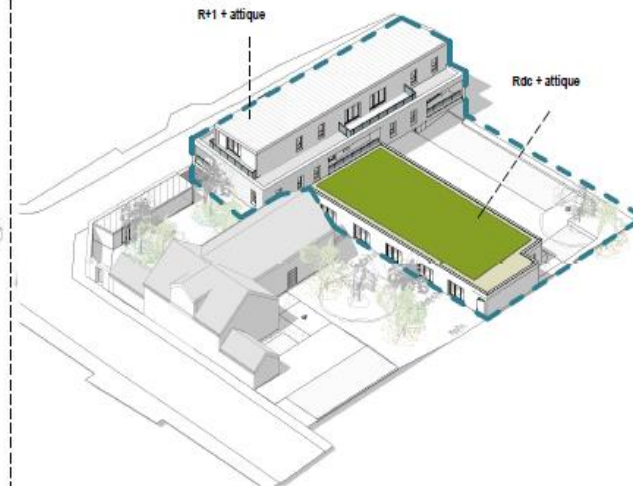
Partie démolie



Partie Rénovée
(locaux d'activités)



Partie Neuve
(logements)



13 logements et locaux d'activités R+1 +attique

rue Saint-Exupéry - La Madeleine Guérande
Parcelles 104 -105
Surface des parcelles 1927.28 m²

PLU - Uab (tissu historique de bourg à caractère patrimonial)

13 Logements neufs

[9 T2 | 4 T3]

SHAB: 685.55m² SP: 730m²

Locaux d'activités à rénover

SU: 144m²

16 places extérieures dont 5 boxes

7 places extérieures

Projet



Projet

RT 2012 –
20%

Label Bâtiment
Énergie
Environnement +



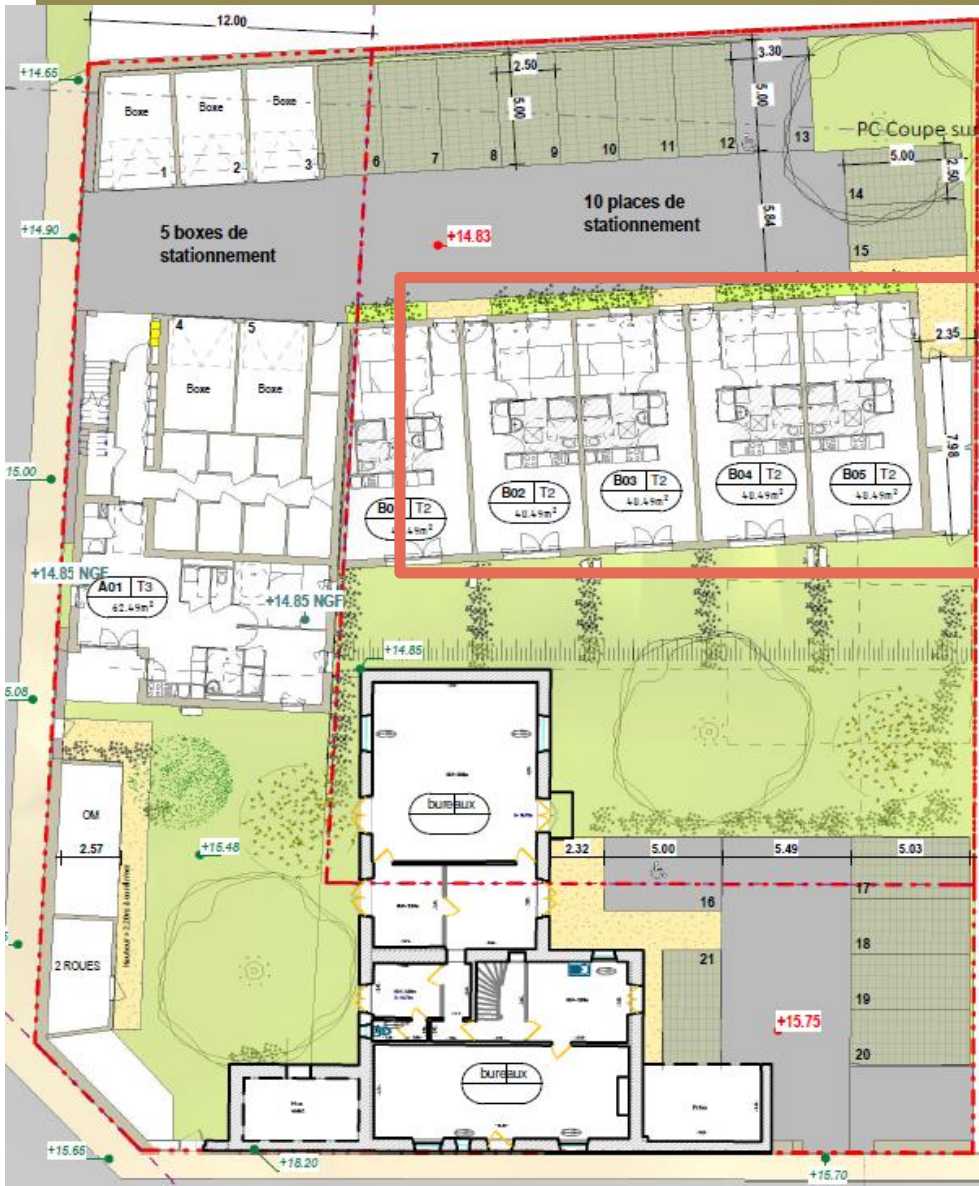
Construction de 13 logements

- 5 maisons
- 8 appartements
- 16 stationnements
- 13 locaux vélos individuels

Requalification d'un bâtiment patrimonial protégé

- 2 Cellules pour activités médicales / paramédicales de 60 m² et 83 m²
- 7 stationnements

Projet



RdC

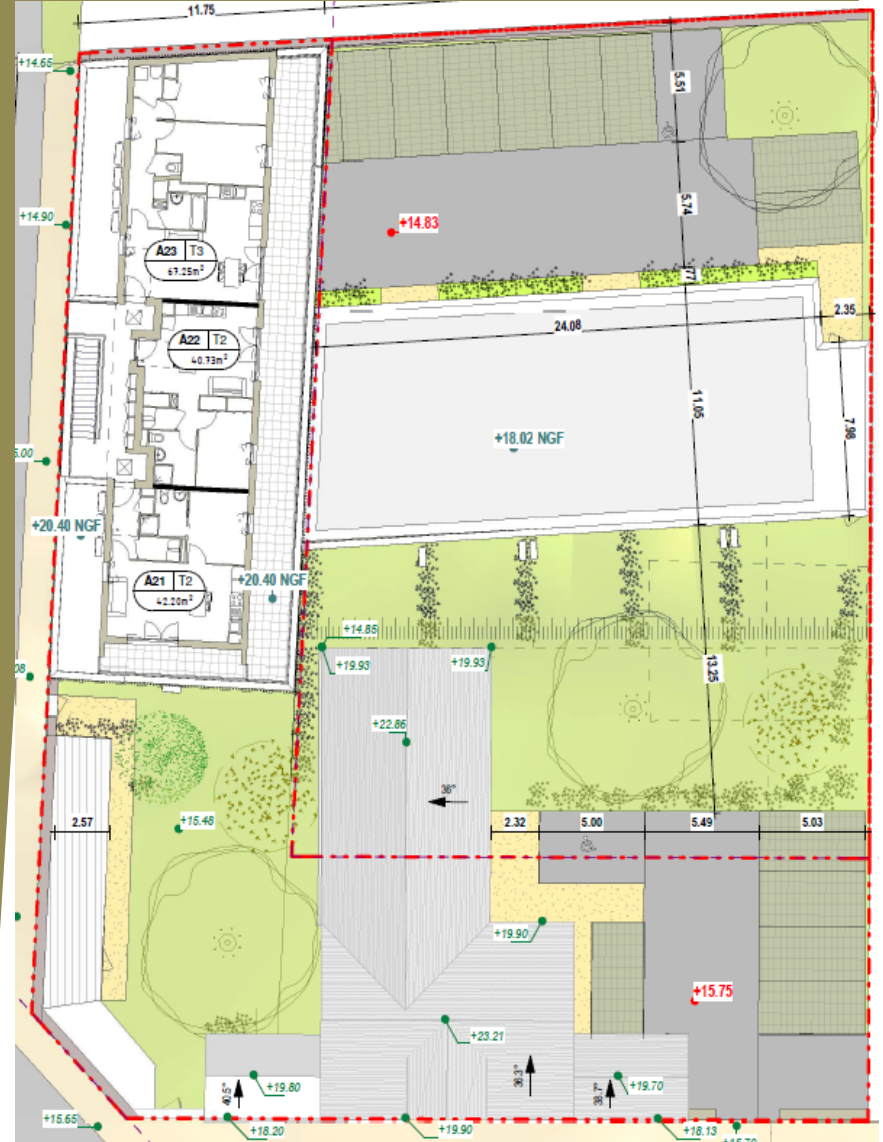
Logements seniors

- 5 maisons
- Plain pied avec jardinet
- Prestations adaptées
 - Sdb avec bac à douche extraplat, mitigeur, sèche serviette, sol antidérapant, miroir, barre d'appui...
 - Eclairage renforcé
 - Prises électriques à hauteur
 - Volets roulants motorisés

Projet

R+1

R+2



Programme

Type	Nombre	Typologie	Shab moyenne	Loyer yc accessoires hors charges	Accessoires / logement	Public
Individuel	5	T2	48,50 m ²	de 325 à 410 €	1 jardin 1 stationnement 1 cellier	Seniors
Collectif	4	T2	46 m ²	de 280 à 400 €	1 terrasse 1 stationnement 1 cellier	Familles
Collectif	4	T3	65 m ²	de 400 à 520 €	1 terrasse 1 stationnement 1 cellier	Familles

Insertion Rue du Pillet



Insertion Rue Saint Exupéry



Façades



Façade Sud_Rue Saint-Exupéry



Façade Ouest_Rue des Ecoles



Façade Nord



Façade Est Coeur d'îlot

Calendrier prévisionnel



A vos questions...



**ESPACE
DOMICILE**

Groupe CISN

espace-domicile.fr

13 avenue Barbara 44570 TRIGNAC

02 40 22 95 50

contact.ed@espace-domicile.fr