

# DOSSIER DE PRESSE

**Construction de 18  
pavillons locatifs  
sociaux et d'un  
bâtiment communal**

Rue des Oustalets  
12510 DRUELLE BALSAC

**PROJET EN CO-MAITRISE  
D'OUVRAGE POLYGONE et  
COMMUNE DE DRUELLE BALSAC**



Membre de

**HABITAT**  
**RÉUNION** La force  
du logement  
social



# SOMMAIRE

---

- 1. Polygone, opérateur immobilier** p.1
- 2. DRUELLE BALSAC : une commune dynamique** p.3
- 3. Une volonté municipale** p.4
- 4. Description du projet** p.6
- 5. Financement** p.15
- 6. Remerciements** p.16
- 7. Annexes photos** p.17

## 1/ Polygone, opérateur immobilier



Membre de  
**HABITAT  
RÉUN** La force  
du logement  
social

**POLYGONE** est une entreprise sociale de l'habitat, créée en 1952, qui a su au fil des années diversifier ses services pour répondre aux besoins changeants des collectivités. Présente sur 6 départements et en lien étroit avec plus de 300 communes, nos partenaires nous considèrent comme des **facilitateurs de projets**.

Acteur engagé, nous mettons un point d'honneur sur la **qualité de nos logements** et les exigences environnementales. Les certifications NF Habitat™ et Pro Perméa auxquelles nos programmes répondent illustrent entre autres cette volonté.

Fort de **savoirs faire en constante évolution** au sein de nos équipes, Polygone réalise tous types de logements que ce soit des logements familiaux dans des résidences, des logements adaptés aux seniors, des appartements ou des maisons individuelles, tout cela dans un objectif de vente ou de location. Acteur des **conventions "Cœur de ville"**, Polygone a initié des programmes importants de réhabilitation en centre ancien.



36 appartements en accession à Luc-La-Primaube (12)

16 pavillons en accession à Pradines (46)

### CHIFFRES CLÉS 2020

depuis  
**1952**

**90**  
collaborateurs

**6 000**  
logements  
locatifs

**12 000**  
personnes  
logées

**+300**  
communes  
partenaires

**70**  
bâtiments  
réhabilités

**+5 000**  
pavillons  
en accession

**+250**  
appartements  
en accession

**50M€**  
de chiffre  
d'affaires

**800**  
logements  
seniors

## NOTRE IMPLANTATION



### SIEGE SOCIAL

1, Av. Georges Pompidou, 15000 Aurillac  
04 71 46 24 24 - [www.polygone-sa.fr](http://www.polygone-sa.fr)

### 7 AGENCES

Aveyron (12) : Villefranche-De-Rouergue  
Luc-La Primaube  
Cantal (15) : Mauriac  
Corrèze (19) : Brive-La-Gaillarde  
Lot (46) : Cahors et Figeac  
Lozère (48) : Mende



10 pavillons locatifs à Saint-Ybard (19)



49 appartements en location et accession à Mende (48)

## NOS SAVOIR-FAIRE

**Logements familiaux**

*Logements seniors et adaptés aux handicaps*

**Réhabilitation Maisons individuelles**

*Aménagements de terrains à bâtir*

*Gestion locative*



## 2/ DRUELLE BALSAC : Une commune dynamique

**Population en hausse** : 3300 hab

Intercommunalité : Rodez Agglomération  
7 km de Rodez

Logements : 1 318 (2016)  
Superficie : 51,25 km<sup>2</sup>

### **Equipements :**

- Micro-crèche - École - Centre de loisirs...
- Bibliothèque
- Complexe sportif et vie associative
- Commerces et Services
- Entreprises
- Logements sociaux familiaux



**Une commune dynamique en plein essor aux portes de Rodez et une volonté de se structurer pour l'avenir de ses habitants avec la création de LOGEMENTS SENIORS**

### **Favoriser les échanges intergénérationnels**



### 3/ Une volonté municipale

Création de logements séniors => pavillons T2 et T3

Construction d'une annexe :

- Salle commune réservée aux futurs résidents : animation, évènements familiaux...
- Trois bureaux pour un accueil de profession médicale

Un emplacement idéal

- Commerces et Services
- Mairie
- Ecole
- Equipements sportifs



Stratégie d'aménagement :

- Maîtrise du foncier
- Respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) PLU réalisée en 2013



# Construction 18 pavillons locatifs sociaux et d'un bâtiment communal

La commune met à disposition le foncier par le biais un **bail emphytéotique afin** de garantir la construction de logements à destination des séniors par POLYGONE.

## Projet en Co-Maîtrise d'Ouvrage

CO MAITRISE D'OUVRAGE



### EQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE



- **ARCHITECTE** : Jean GOMBERT EURL  
(mandataire de l'équipe)
- Economie de la construction et suivi de travaux :  
L&B DURAND
- Bureaux d'études (VRD-GO-TH) : OCD Ingénierie

### Avec la participation active



- Partenaire des futurs résidents
- Accompagnement au quotidien



- Urbanisme
- Plan de financement

**Construction de 18 pavillons locatifs** => à la charge de POLYGONE, l'animation et l'accompagnement des locataires séniors sera assuré par l'UDSMA

- 14 pavillons type 2
- 4 pavillons type 3

**Construction d'un bâtiment communal** => À la charge de la commune

- Une salle commune => mise à disposition aux locataires pour les activités proposées par l'UDSMA
- Trois bureaux pour l'accueil de profession médicale
- Aménagement de la voirie, des stationnements et abords.



## 4/ Description du projet

### Pourquoi le label HSS ?



Le label **Habitat Senior Services®** a été créé pour répondre :

- A la problématique du vieillissement de la population
  - 20% de la population a + de 60ans aujourd'hui
  - 35% en 2030
- Au souhait de 90% des séniors qui souhaitent vieillir à domicile
- A la problématique financière du vieillissement : le coût moyen d'un EHPAD est de 2000 €/mois. Les 2/3 des résidents en EHPAD ont moins de 900 € de ressources mensuelles.
- Aux besoins des séniors d'accessibilité, de sécurisation et de lutte contre l'isolement
- Allongement de la durée de vie et de l'espérance de vie après 60 ans.



Les pavillons seront labellisés **Habitat Senior Services®** qui prévoit au sein de son cahier des charges, la mise en œuvre des 6 piliers du maintien à domicile :

Le choix de la mixité générationnelle

Un environnement de services favorable au bien vieillir ensemble

Des résidences sûres et accessibles

Des logements à forte qualité d'usage

Des services personnalisés

Un personnel formé



**L'UDSMA : le concept VILAMO**

# VILÂMO

HABITAT ET ACCOMPAGNEMENT SÉNIORS

par **UDSMA**

Prestation d'accompagnement à la vie sociale dans un cadre de logements regroupés et adaptés pour personnes âgées. **Pourquoi ?**

- Ne pas perdre le « goût de vivre »
- Conserver son « chez soi » mais vivre ensemble et avec d'autres à sa convenance
- Retrouver de la motivation à sortir, avoir une activité, rencontrer des gens ...
- Participer à la vie « de la cité »



**Vilâmo c'est :**

- Un accompagnement à la vie sociale qualifiée avec une présence plusieurs fois par semaine
- Un contact privilégié
- Un lieu de vie collectif
- Une véritable coordination avec l'entourage familial et les acteurs du quotidien
- Des activités mutualisées : cinéma, marché, intervenants extérieurs, gym douce...
- Mettre en place des actions de préventions et des actions thérapeutiques : atelier prévention des chutes...
- Organiser des moments de convivialités : repas en commun, accompagnements aux courses...

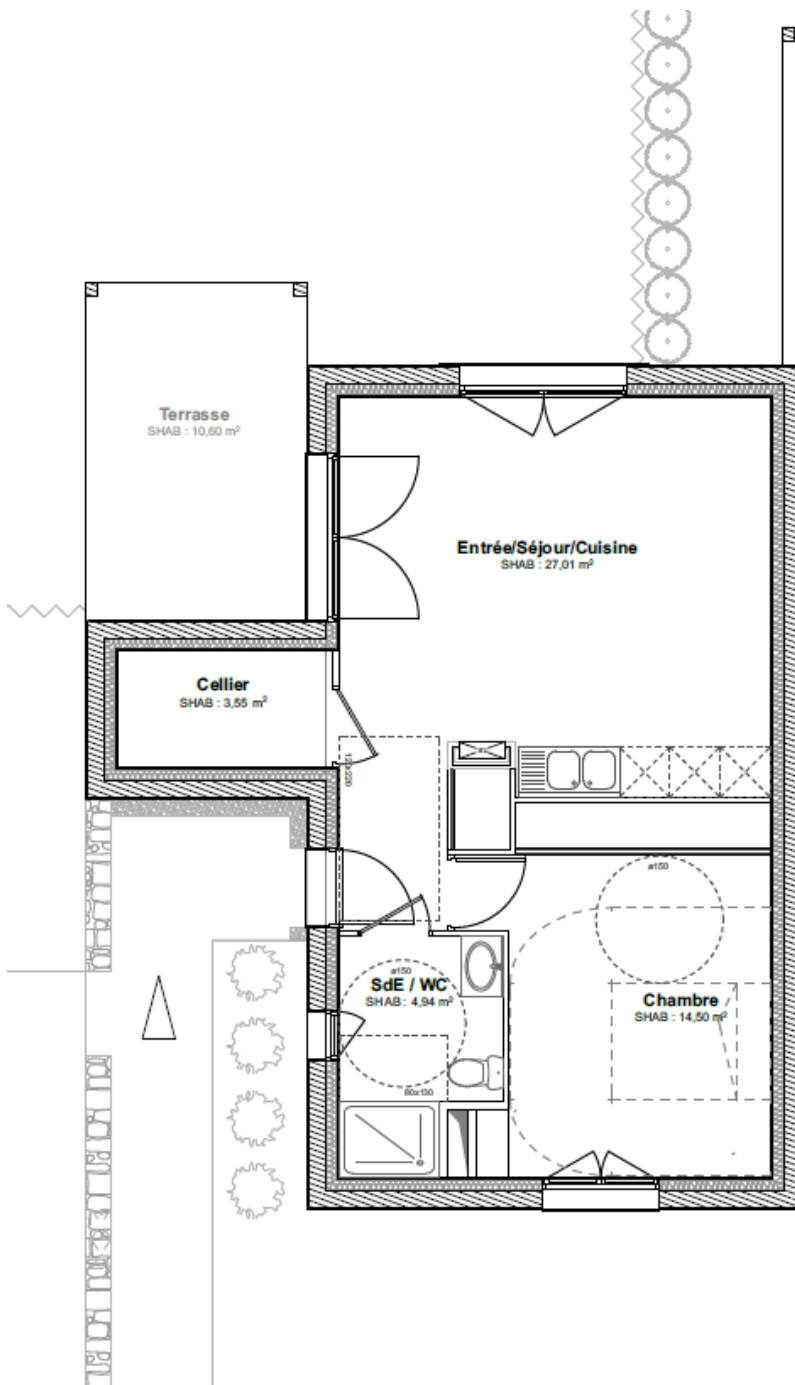


## PRESENTATION des Pavillons TYPE 2

### TYPE 2

Surface Habitable ~ 50 m<sup>2</sup>

Permet d'accueillir des personnes  
âgées ou en situation de handicap



Pavillons accolés par le cellier

Plancher chauffant

Pompe à chaleur

Nombreux placards équipés

Livré avec une cuisine semi équipée

Douche PMR avec barre de relevage

Cellier inclus dans le volume chauffé

Espace privatif : jardin et terrasse

Séjour spacieux permettant aux futurs  
résidents d'amener son mobilier

Projet labélisé HF HABITAT HQE :  
RT2012 – 10%

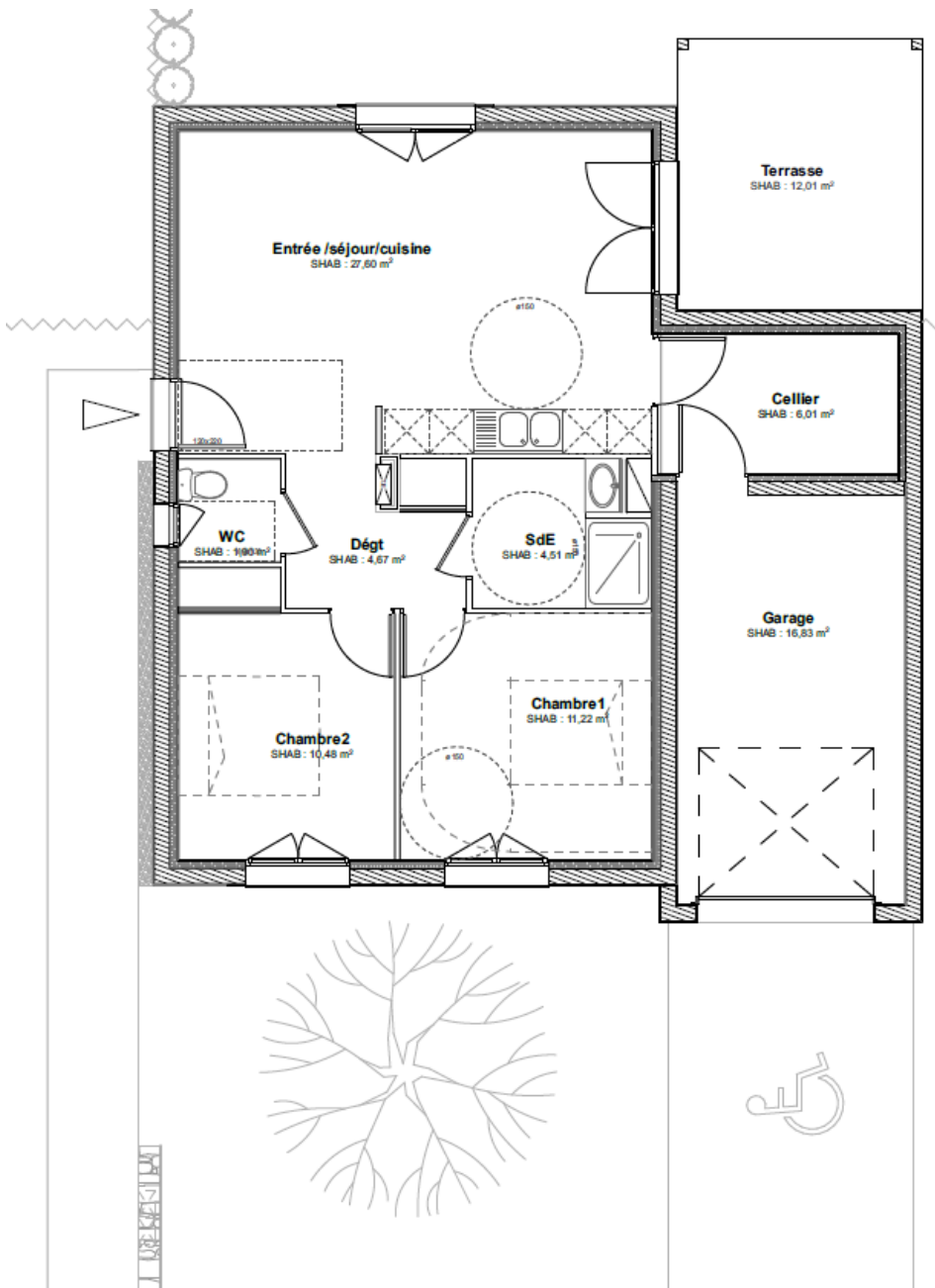


[nf-habitat.fr](http://nf-habitat.fr)

## PRESENTATION des Pavillons TYPE 3

**TYPE 3**  
Surface Habitable ~ 66 m<sup>2</sup>

Permet d'accueillir des personnes  
âgées ou en situation de handicap



Garage PMR

Plancher chauffant

Pompe à chaleur

Nombreux placards équipés

Livré avec une cuisine semi  
équipée

Douche PMR avec barre de  
relevage

Cellier inclus dans le volume  
chauffé

Espace privatif : jardin et  
terrasse

Séjour spacieux permettant  
aux futurs résidents  
d'amener son mobilier

Projet labélisé HF HABITAT  
HQE : RT2012 – 10%



nf-habitat.fr

## RESPECT DU CAHIER DES CHARGES HSS DANS LES LOGEMENTS



### **Salle de Bain ADAPTEE au vieillissement :**

Sol et mur en PVC + siphon de sol  
Meuble vasque Chêne Vert rétractable  
Barre de relevage WC + barre de relevage dans  
douche intégrée dans la barre de douche



### **Chambre :**

Voyant lumineux de balisage sur détection

### **WC SUSPENDU**

### **Porte d'entrée :**

Judas  
Entrebâilleur

### **Garage PMR avec porte motorisée et prise de recharge pour voitures électriques**

### **Fenêtre Oscillo Battante 1/chambre + 1 SdB**

### **Cuisine équipée :**

Plaque vitro et non induction car les ondes électromagnétiques pourraient interférer avec les simulateurs cardiaques

### **Electricité :**

Contraste visuels avec des enjoliveurs identifiables au droit des interrupteurs et prises

3 prises à extraction facile à hauteur (1 entrée Chambre – 2 plan de travail cuisine)

Commande électrique des volets roulants





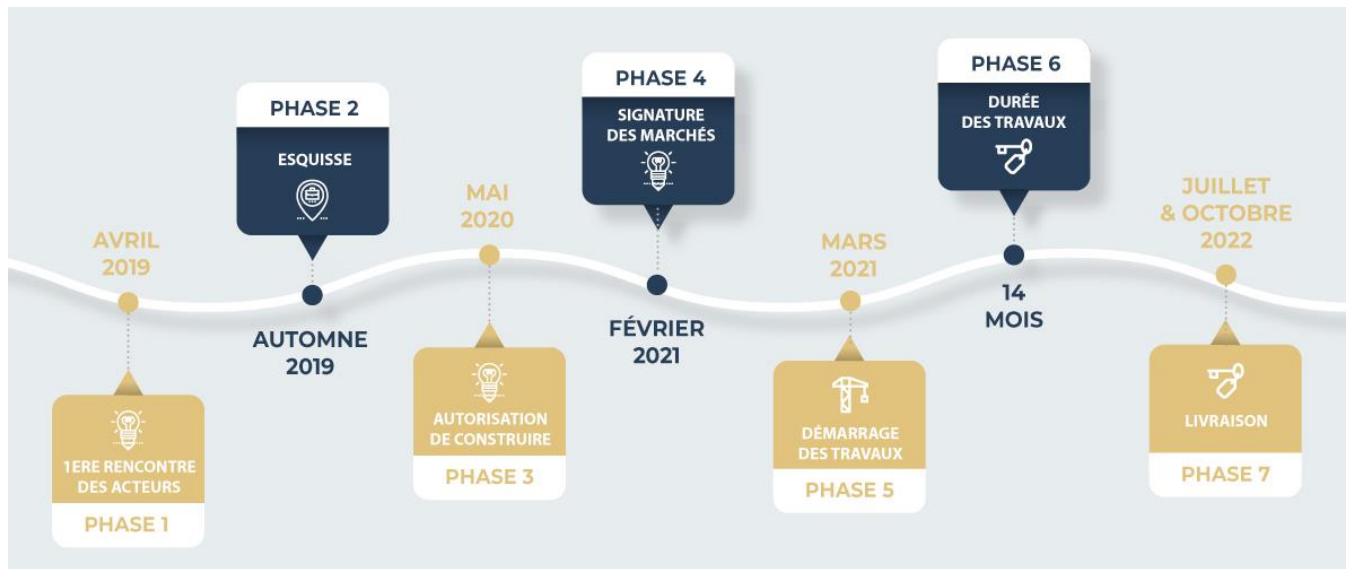
## Construction 18 pavillons locatifs sociaux et d'un bâtiment communal

	Typologie	Surface Hab.	Financement	Loyer moyen Charges Comprises
18 pavillons locatifs	14 T2	50 m <sup>2</sup>	4 PLAI 6 PLUS 4 PLS	317 € 345 € 407 €
	4 T3	66.4 m <sup>2</sup>	2 PLUS 2 PLS	499 € 584 €

### Charges comprises dans le loyer :

- Stationnement extérieur
- Garage pour les T3
- Jardin
- Entretien VMC
- Entretien Pompe à chaleur
- Taxe Ordures ménagères

# Construction 18 pavillons locatifs sociaux et d'un bâtiment communal



Une dynamique 100% locale

- L'équipe d'ingénierie

**ARCHITECTE**  
**EURL JEAN GOMBERT**

116 Bld Déodat de Severac  
31300 TOULOUSE

**MAITRE D'OEUVRE  
EXECUTION**  
**DURAND L&B**

Résidence l'Etoile  
12450 LUC LA PRIMAUBE

**BUREAU D'ETUDES  
TECHNIQUES**  
**GROUPE OCD**

16 avenue des Glycines  
12850 ONET LE CHATEAU

**BUREAU DE CONTROLE**  
**VERITAS**

87 rue Firmin  
12850 ONET LE CHATEAU

**COORDINATEUR**  
**SPS APAVE**

22 Bld du 122ème RI  
12000 RODEZ

**Construction 18 pavillons locatifs sociaux  
et d'un bâtiment communal**

<b>DESIGNATION</b>	<b>ENTREPRISES</b>
TERRASSEMENT VRD	<b>SARL PUECHOULTRES</b> ZA de Marengo 12160 BARAQUEVILLE <b>Sous traitant : EUROVIA et ID VERDE</b>
GROS ŒUVRE	<b>SARL BATIMENT COURREGE</b> 75 Rue du Levant 12160 BARAQUEVILLE
RAVALEMENT	<b>EURL EFFICACE</b> Lieu Dit Vaysettes 12340 BOZOULS
CHARPENTE BOIS	<b>FABRE SICOB</b> ZA 12240 RIEUPEYROUX
COUVERTURE	<b>FABRE SICOB</b> ZA 12240 RIEUPEYROUX
MENUISERIES EXTERIEURES	<b>SPB 81</b> 32 Chemin de Mezard 81000 ALBI
MENUISERIES INTERIEURES	<b>BRAS TURLAN</b> 7 route de Foncourieu – BP 5 12330 MARCILLAC VALLON
CLOISONS SECHES – ISOLATION	<b>SARL LOUBIERE Francis</b> ZI de Cantaranne 12850 ONET LE CHATEAU
CARRELAGE FAIENCE CHAPE	<b>SARL VEYRAC Francis</b> ZA Les Amourals II 12450 LUC LA PRIMAUBE
PEINTURE REVETEMENT DE SOL	<b>SARL DE BRITO</b> 20 rue St Cyrice 12000 RODEZ
FAUX PLAFOND PROJECTION	<b>BELET ISOLATION</b> Parc commercial 12510 OLEMPES
CHAUFFAGE PLOMBERIE SANITAIRE VENTILATION	<b>SARL VIDAL BONNEFIS</b> ZA le Camp Grand 12240 RIEUPEYROUX
ELECTRICITE COURANT FAIBLES ANTENNE	<b>SARL MARTI</b> 46 route d'Espalion 12850 ONET LE CHATEAU
CUISINES EQUIPEES	<b>MOUYSET Jérôme SARL</b> Le Fieu 12160 BARAQUEVILLE



## 5/ Financement

### Maitrise d'Ouvrage POLYGONE

	Montant
Emprunt CDC 40 ans	1 027 810
Emprunt CDC 50 ans	222 547
Prêt CDC Booster	270 000
<b><i>Sous-total Emprunts</i></b>	<b>1 520 357</b>
Financement Etat	21 600
Financement Région	26 000
Financement Rodez Agglo	60 000
<b><i>Sous-total Subventions</i></b>	<b>107 600</b>
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>90 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 717 957</b>

### Maitrise d'Ouvrage Commune de DRUELLE BALSAC

Dépenses – Prix de revient	Montant
Terrain	60 000
Terrassement	562 000
Salle Commune	280 000
<b>TOTAL</b>	<b>902 000</b>

Financement	Montant
Financement Etat	82 296
Financement Région	25 000
Financement Département	40 000
Financement Rodez Agglomération	62 938
<b>Sous-total Subventions</b>	<b>210 234</b>
<b>FONDS PROPRES Commune DRUELLE BALSAC</b>	<b>691 766</b>
<b>TOTAL</b>	<b>902 000</b>

## 7/ Remerciements

Nous souhaitons remercier *l'ensemble de nos partenaires* qui œuvrent afin que cette opération soit une réussite, à savoir :

- L'État,
- La Région Occitanie,
- Rodez Agglomération,
- La Commune de DRUELLE BALSAC,
- L'UDSMA,
- La Caisse des Dépôts et Consignations
- L'équipe de Maîtrise d'œuvre :
- Le bureau de contrôle et Coordonnateur SPS
- L'ensemble des entreprises qui ont œuvrées à la réalisation de ce projet



## 8/ Annexes photos



## Construction 18 pavillons locatifs sociaux et d'un bâtiment communal



**Construction 18 pavillons locatifs sociaux  
et d'un bâtiment communal**



## Construction 18 pavillons locatifs sociaux et d'un bâtiment communal







[www.polygone-sa.fr](http://www.polygone-sa.fr)

Suivez-nous :     