

# REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION DU 27 FEVRIER 2024



Réalisation d'une Résidence de logements à destination principale des séniors

Cesson (77) – 19, Avenue Charles Monier

# SOMMAIRE

- INTRODUCTION
- PRESENTATION DES INTERVENANTS
- PRESENTATION DE LA RESIDENCE
- CHANTIER FAIBLES NUISANCES
- PLANNING
- QUESTIONS : PROCEDURE POUR DEPOSER UN DOSSIER

# INTRODUCTION

Nous vous présentons la résidence de 87 logements et 87 parkings destinés principalement aux séniors. Ces 87 logements seront détenus et gérés par

**Plurial Novilia**   
Groupe ActionLogement

La résidence accueille également un espace Forum de 98 m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de Fitness destinés aux locataires et animés par et 1 place de parking.



est le maître d'ouvrage pendant la réalisation de l'opération et proposera à la vente les deux maisons existantes ainsi que 4 places de parkings.



# PRESENTATION DES INTERVENANTS

# PRESENTATION DES INTERVENANTS



Eiffage Immobilier IDF est le maître d'ouvrage pendant la réalisation de l'opération



Plurial Novilia sera propriétaire des logements pour mise en location



Les Tisseurs seront en charge de l'animation des espaces communs



# Eiffage : 4 branches et 8 métiers / Entreprise major du BTP

Acteur de référence sur le marché français et européen du BTP et des concessions, Eiffage propose une offre globale articulée autour de :

**8 métiers**

- Construction
- Immobilier
- Aménagement urbain
- Génie civil
- Métal
- Route
- Énergie systèmes
- Concessions

**76 300**  
collaborateurs

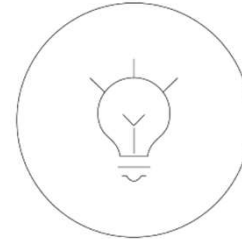
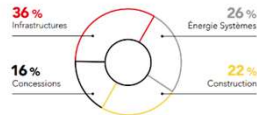
Près de **80%** de salariés actionnaires

L'actionariat salarié, un levier puissant de cohésion et de performance collective.

Plus de **100 000** chantiers par an

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2022 PAR BRANCHE D'ACTIVITÉ

**20,3 Mds €**  
de chiffre d'affaires



## Construction

- Eiffage Construction
- Eiffage Immobilier
- Eiffage Aménagement

## Infrastructures

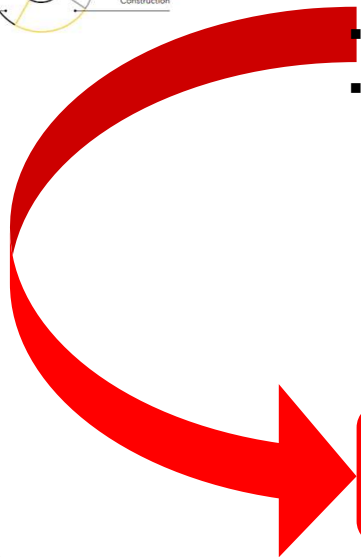
- Eiffage Route
- Eiffage Génie Civil
- Eiffage Métal

## Énergie Systèmes

- Eiffage Énergie Systèmes

## Concessions

- Eiffage Concessions
- Concessions autoroutières en France



**Modèle exemplaire  
Promoteur - Constructeur**

Entreprise présente dès les premières esquisses aux côtés du promoteur

Travaux réalisés en entreprise générale

Gouvernance unique

- ✓ **Maîtrise des chantiers à faibles nuisances**
- ✓ **Respect des délais**
- ✓ **Qualité de réalisation**

# Eiffage Immobilier EIFFAGE

IMMOBILIER

## Un modèle unique de constructeur-promoteur

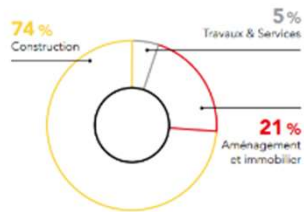
Constructeur-promoteur et aménageur, nous imaginons des solutions globales, durables et évolutives. Nous mettons toutes nos expertises au service de la transition écologique, innovons et anticipons les besoins des collectivités et des usagers pour créer les villes de demain.

 **10 550** collaborateurs

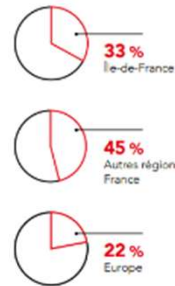
**8** Directions régionales  
**5** pays d'implantation

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2022 PAR MÉTIER

**4,4** Mds €  
de chiffre d'affaires



RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2022 PAR ZONE



**RE 2020**  
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE  
**SEUIL 2025**

INCARNER LA STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE

## Œuvrer collectivement pour la transition écologique

Avec nos clients, nos fournisseurs et nos partenaires, nous mobilisons toutes nos compétences pour contribuer à la transition écologique. Nous sommes engagés dans la réduction de notre empreinte carbone et dans la préservation du vivant dans tous nos métiers.



NOS OBJECTIFS À HORIZON 2030

**Réduire de 46 %\***

les émissions de CO<sub>2</sub> que génère l'ensemble de nos installations en scope 1 et 2\*\*

**Réduire de 30 %\***

les émissions de CO<sub>2</sub> liées à nos opérations en scope 3\*\* amont

\* Par rapport à 2019

\*\* Scope 1 : les émissions directes produites par l'entreprise.

Scope 2 : les émissions indirectes liées à la consommation d'énergie.

Scope 3 : les autres émissions indirectes.

## Transformer pour redonner de la valeur aux actifs

- ✓ La FTI est une entreprise socialement responsable et durable. Par son ingénierie innovante et son lien avec les collectivités territoriales, contribue à la production de logements abordables et durables au service des salariés sur tous les territoires. Spécialisée dans la transformation des actifs tertiaires et industriels obsolètes, elle participe à **l'attractivité des territoires et à la reconstruction de la ville sur la ville** dans une dynamique de décarbonation.

Acteur  
territorial  
national

Logements  
abordables

Décarbonation

Obsolescence  
urbaine



## Nos missions

### ◆ Agir pour le logement durable et abordable au profit des salariés

- Développer le logement partout en France dans le respect de la politique du logement portée par le Groupe Action Logement

### ◆ Innover pour reconstruire la ville sur la ville

- redonner une nouvelle vie aux actifs obsolètes

### ◆ Participer à la transition écologique en développant de l'habitat bas-carbone

- atteindre la neutralité carbone dans toutes les opérations, en limitant les dépenses en énergie des futurs locataires

Logements  
abordables

Obsolescence  
urbaine

Décarbonation

# Nos missions

## ◆ Accroître l'attractivité du territoire et la qualité de vie des habitants

- développer une offre en logements adaptés aux différentes strates de population ainsi que des services répondant aux besoins

## ◆ Accompagner et conseiller les partenaires

- déployer l'ingénierie en soutien à la vitalité et l'attractivité des villes d'implantation

## ◆ Professionnaliser la filière de la transformation

- construire schéma partenarial à long terme avec l'ensemble des acteurs investis dans le champ de la transformation

Vitalité des  
territoires  
français

Partenaire  
territorial

Construire  
durablement  
la ville

# PRÉSENTATION DE PLURIAL NOVILIA

Une société du groupe **ActionLogement** 

Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), versée par toutes les entreprises du secteur privé d'au moins 20 salariés, dans le but de conduire ses deux missions principales :

**Accompagner les salariés et les publics spécifiques tels que les seniors et les jeunes actifs dans leur mobilité résidentielle et/ou professionnelle, en proposant des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement.**

**Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société, et de mixité sociale.**

Les 18 000 collaborateurs et collaboratrices du groupe assurent leurs missions dans le respect de valeurs qui constituent le socle fondateur de l'identité d'Action Logement et guident leur action :

 **EIFFAGE**



- la solidarité et l'utilité sociale,
- l'ouverture et la proximité,
- l'équité et la transparence,
- l'engagement et le service.

**Plurial Novilia**  **4<sup>ème</sup> ESH du groupe**  
Groupe ActionLogement

Filiale d'Action Logement, Plurial Novilia participe massivement et durablement à la rénovation des quartiers de la politique de la Ville, à l'amélioration du parc privé, et contribue à la promotion de la mixité sociale. Une démarche placée sous le signe de la **proximité**, de l'**efficacité** et de l'**innovation**.

En tant que **première ESH de Champagne-Ardenne et quatrième sous Action Logement Immobilier**, Plurial Novilia inscrit son action dans la dynamique collective.

Acteur majeur de l'habitat social innovant en Île-de-France et notamment dans le 77 et le 91 ainsi que dans le Grand-Est, Plurial Novilia imagine au quotidien des solutions originales et efficaces afin de répondre aux besoins des collectivités locales et de leurs habitants.

# LA DÉCISION D'ATTRIBUTION TIENT COMPTE, POUR LE MÉNAGE :



Composition du ménage



Niveau de ressources



Patrimoine du ménage



Conditions de logements actuelles



Proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs



Eloignement du lieu de travail

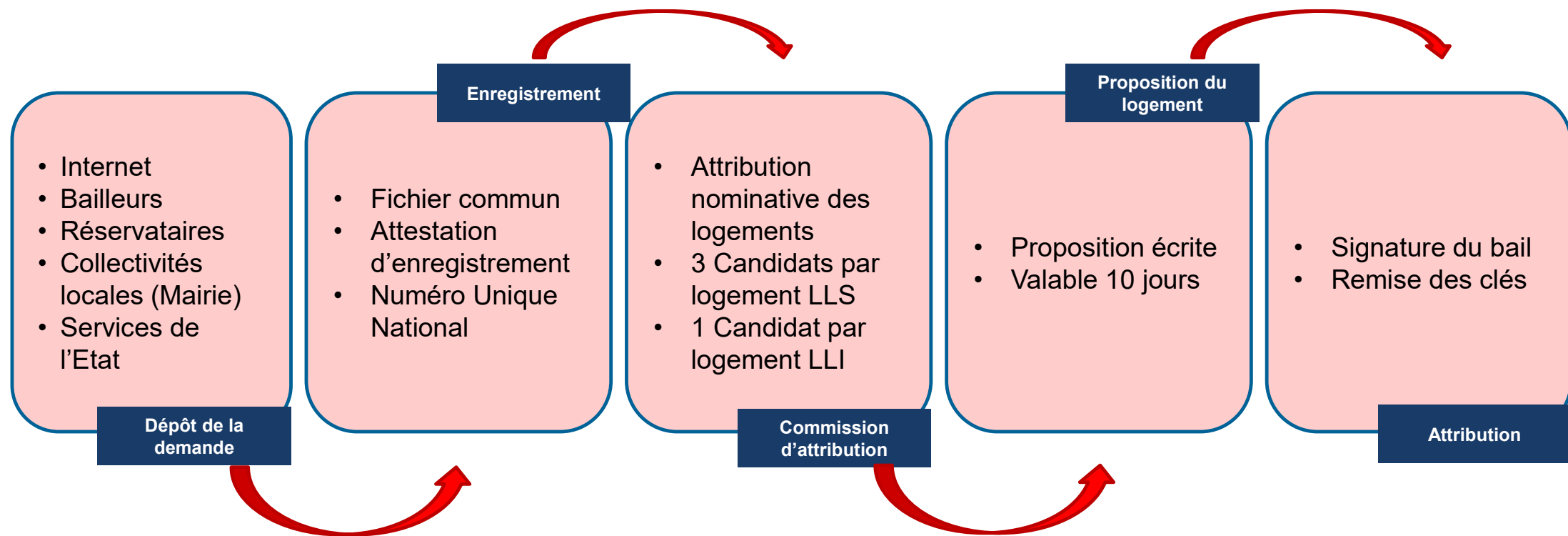


Mobilité géographique liée à l'emploi



Activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés

# MODALITÉS DE DÉPÔT D'UNE DEMANDE



# RÉPARTITION DE LOGEMENTS & PLAFOND DE RESSOURCES

Répartition par financements/ typologies et produits							
Typologie	PLAI		PLUS		PLS		LLI
	19 logts		14 logts		13 logts		41 logts
Produits	Séniors	Classique	Séniors	Classique	Séniors	Classique	100% Accessibles
T2	6	1	6	0	13	0	28
T3	1	9	0	6	0	0	12
T4	0	2	0	2	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0	1
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>41</b>

PLAFOND DE RESSOURCES 2024					
Catégorie de ménage		PLAI	PLUS	PLS	PLI/ LLI
		Zone A/ Reste IDF	Zone A/ Reste IDF	Zone A/ Reste IDF	Zone A/ Reste IDF
1 personne seule	1	14 329 €	26 044 €	33 857 €	43 529 €
2 personnes sans aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 personne seule en situation de handicap	2	23 355 €	38 925 €	50 603 €	65 057 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personnes à charge ou couple de jeune ménage ou 2 personnes dont 1 en situation de handicap	3	28 074 €	46 789 €	60 826 €	78 201 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont 1 en situation de handicap	4	30 824 €	56 046 €	72 860 €	93 675 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont 1 en situation de handicap	5	36 493 €	66 347 €	86 251 €	110 892 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont 1 en situation de handicap	6	41 064 €	74 662 €	97 061 €	124 786 €
Par personne supplémentaire		+ 4 573 €	+ 8 319 €	+ 10 815 €	+ 13 903 €



## L'habitat inclusif seniors : être chez soi, sans être seul



Un immeuble **adapté** à la perte de mobilité.



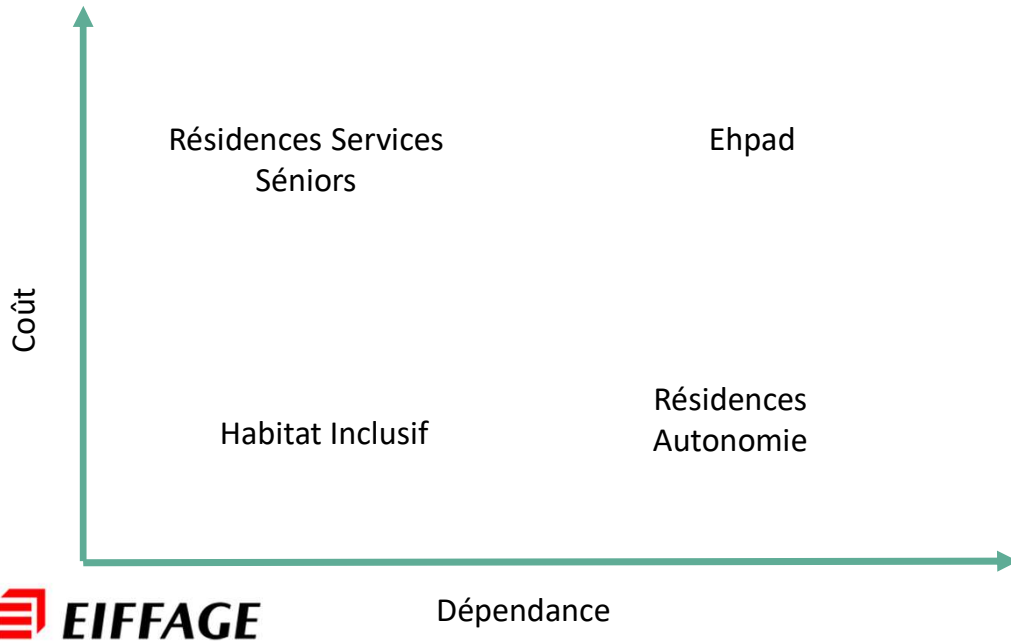
Un projet de **vie partagée**.



Des **services** à domicile.



**Loyers abordables.**



Prendre soin:



## Un projet de vie partagée

- **SANTE/BIEN-ETRE** (Sport adapté, sophrologie, art thérapie...)
- **ENTRAIDE** (covoiturage, courses,...)
- **NATURE** (compost, jardinage, sorties nature..)
- **CREATION** (peinture, loisirs créatifs,..)
- **LOISIRS** (jeux, visites culturelles,...)

*« Je compte sur toi,  
Tu comptes pour moi »*

## Les services à domicile

- **BIEN-ÊTRE** (Coiffure, soins esthétiques, sophrologie, pédicure..)
- **QUOTIDIEN** (Portage de courses, portage de repas, portage de médicaments, ménage, soins quotidiens..)
- **AIDE PARTICULIERE** (aide aux petits travaux, aide administrative,..)
- **SANTÉ** (télé médecine, téléassistance,..)





## Le rôle du Tisseur de Liens

Nouer une relation avec chaque habitant

Dynamiser la communauté de voisins

Tisser des liens avec les acteurs locaux

Soutenir l'autonomie...

... par le pouvoir  
d'agir

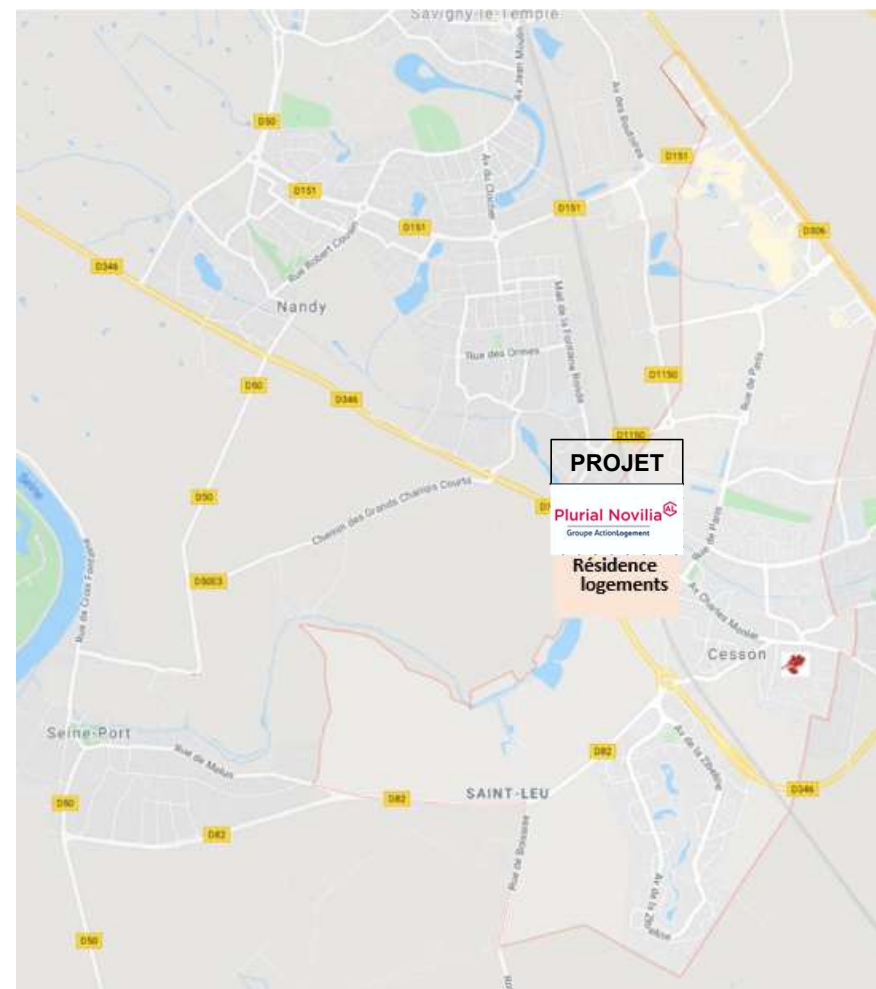
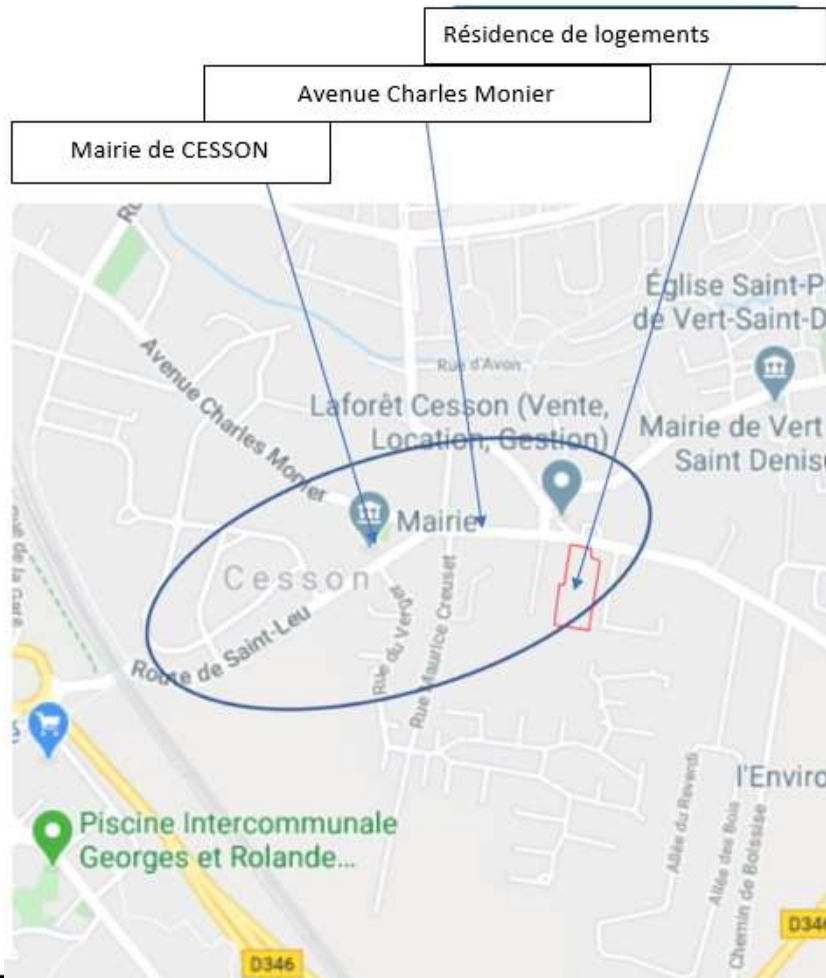
... et par le  
lien social



# PRESENTATION DE LA RESIDENCE

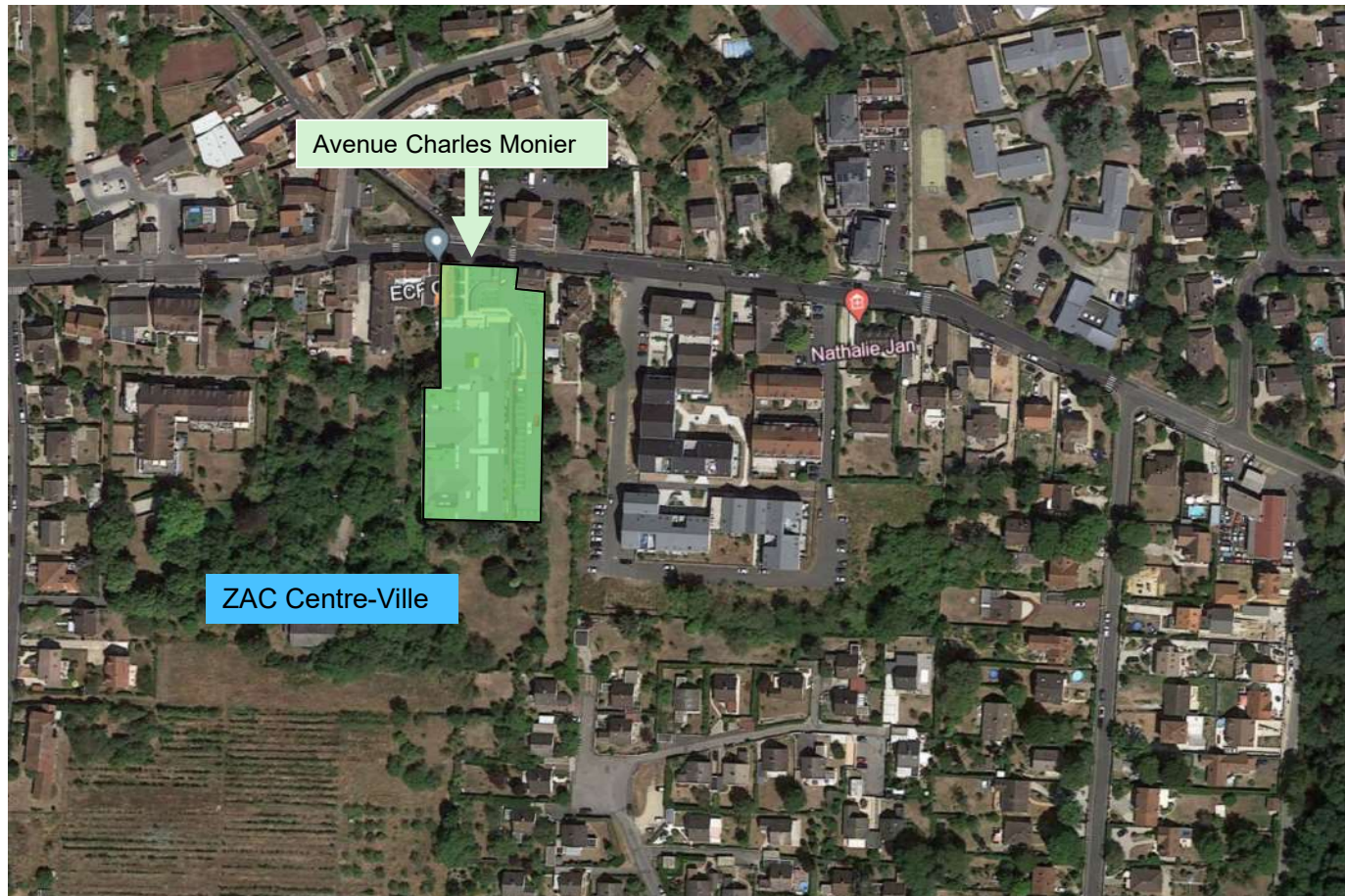
# PRESENTATION DE LA RESIDENCE

Localisation : 19 avenue Charles Monier



# PRESENTATION DE LA RESIDENCE

## Plan d'insertion



# PRESENTATION DE LA RESIDENCE

## Programmation

**87 LOGEMENTS (dont 46 LOCATIFS SOCIAUX)**

Plurial Novilia   
Groupe ActionLogement

T2	T3	T4	T5
54 logements	28 logements	4 logements	1 logement

**MAISON EXISTANTE CONSERVEE**



Réaménagement en 2 logements

**STATIONNEMENTS**

92 places de parkings

1 place par logement soit 87 places  
1 place pour le forum et fitness  
4 places pour les maisons conservées

# PRESENTATION DE LA RESIDENCE



Plurial Novilia   
Groupe ActionLogement

Les isseurs  
HABITER ENSEMBLE

 EIFFAGE

# PRESENTATION DE LA RESIDENCE



87 logements destinés principalement aux seniors

87 places de parking pour les logements

1 maison existante conservée réaménagée en 2 logements

4 places de parkings soit 2 places de parkings par logements dans la maison existante conservée

1 local FORUM et une salle Fitness pour accueillir les animations

1 place de parking pour le local forum et fitness



# PRESENTATION DE LA RESIDENCE

## Les accès, le traitement des espaces extérieurs

### Les accès et desserte :

L'accès principal de l'opération se fait sur l'avenue Charles Monier. Cet accès piétons et véhicules dessert :

- Les accès piétons matérialisés sur la voie permettant de desservir l'ensemble de la résidence
- L'accès piétons permettant de desservir les accès aux maisons existantes.
- La Maison existante protégée perpendiculaire à l'avenue est réaménagée en 2 logements et sera revendue par Eiffage Immobilier à la fin des travaux
- Le parking situé en sous-sol et qui bénéficie à l'ensemble de la résidence. Ce parking est accessible via une rampe commune.
- Les accès piétons matérialisés sur la voie permettant de desservir l'ensemble de la résidence
- Le local transformateur qui est situé en limite de propriété sur l'avenue Charles Monier

La circulation des véhicules est traitée en enrobé.

Les places de stationnement en extérieur sont enherbées.

### Les espaces extérieurs :

- Une placette est créée entre le bâtiment et l'avenue Charles Monier

### Déchets ménagers et Autres:

Les déchets ménagers sont déposés dans un local destiné à cet effet, connexe à la rue

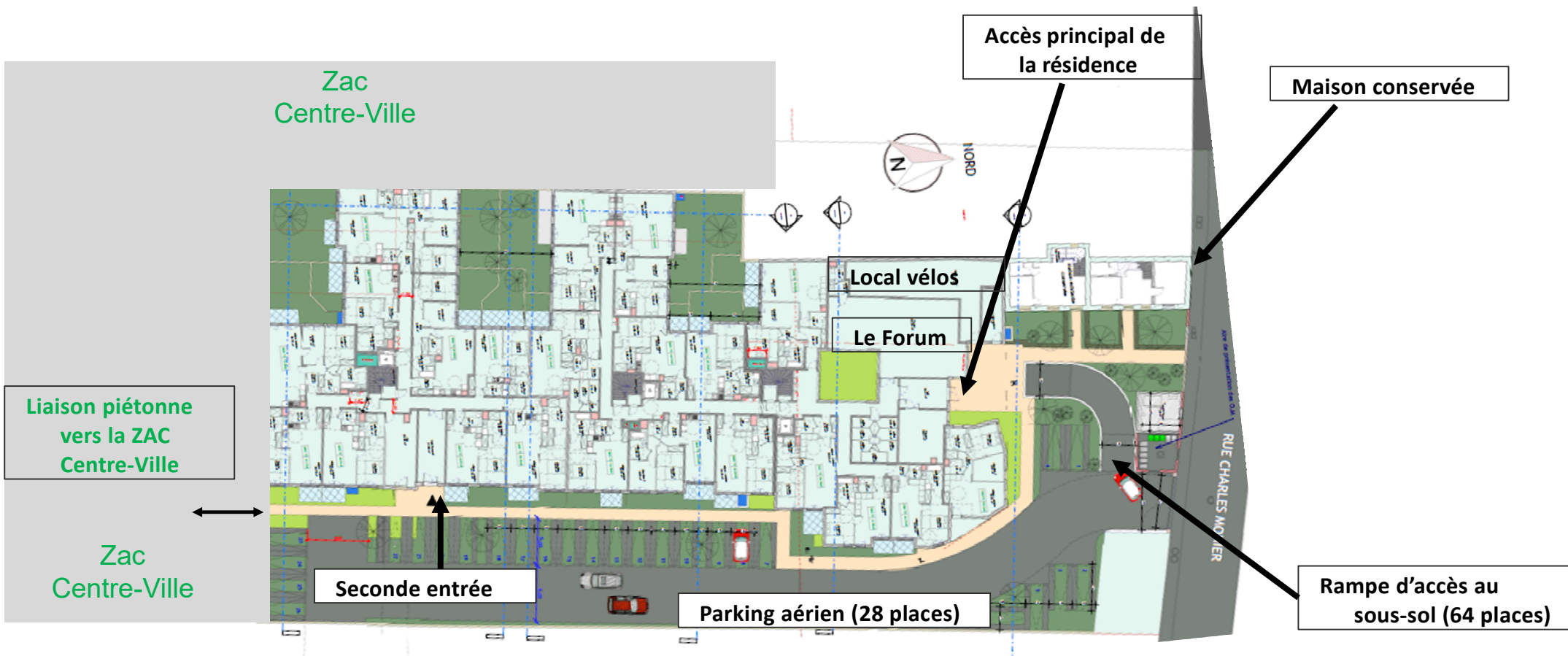
Le local est accessible par la rue et par la résidence.

Une aire de présentation en retrait du trottoir permet la dépose des containers.



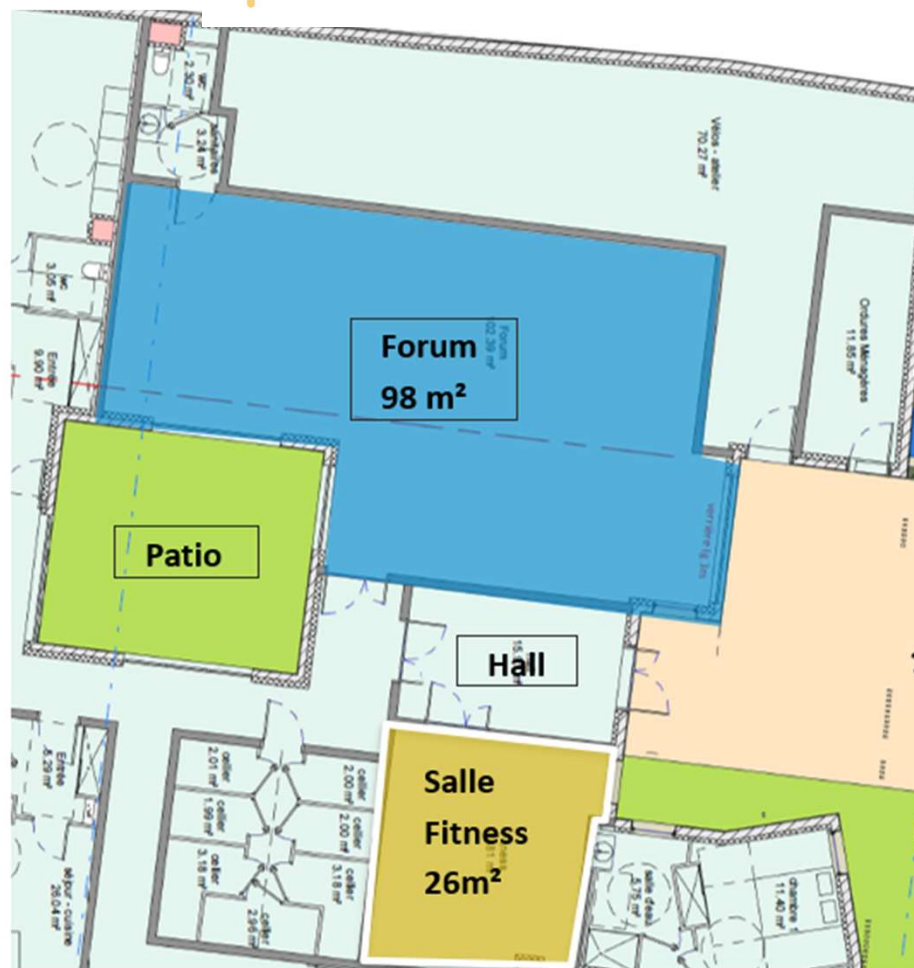


# Plan du rez de chaussée



# Forum à RDC

Espace dédié à l'accueil et aux activités pour l'ensemble des locataires de la résidence animé par



# PRESENTATION DE LA RESIDENCE

## Spécificités des logements aux seniors

Les logements destinés aux seniors seront équipés :

- Occultations à commandes électriques pour la pièce principale et la chambre adaptée de l'unité de vie
- Seuils des portes fenêtres accédant aux espaces extérieurs accessibles au PMR avec une hauteur inférieure à 2 cm
- Les receveurs de douches feront une dimension de 1,20 m x 0,90 m extra plat avec une barre mural en T pour la pose ultérieure d'un siège de douche
- WC surélevé

# CHANTIER FAIBLES NUISANCES

# ENGAGEMENT CHANTIER A FAIBLES NUISANCES

Ses objectifs sont de :

- ✓ Limiter les nuisances et les risques sanitaires causés aux riverains,
- ✓ Limiter les risques pour la santé et la sécurité du personnel de chantier,
- ✓ Limiter les pollutions de proximité,
- ✓ Limiter la quantité de déchets mis en décharge et maîtriser leur traitement.

**Une réunion d'information sera organisée avant le démarrage du chantier**

# PLANNING PREVISIONNEL DES TRAVAUX



# Questions / Réponses

MERCI POUR VOTRE ATTENTION