

Résidence du Lac,  
Route de la Gare, allée du Lac - 86550 Mignaloux-Beauvoir

# INAUGURATION

## #Résidence du Lac

d'un programme de 14 logements  
Route de la Gare et allée du Lac  
à Mignaloux-Beauvoir



APPEL À PROJETS  
BÂTIMENT BASSE ÉNERGIE  
EN POITOU-CHARENTES - BBE

Architecte : Atelier du Moulin

### AMÉNAGEMENT DE L'ANCIENNE MAIRIE DE MIGNALOUX-BEAUVOIR

La commune de Mignaloux-Beauvoir a décidé de requalifier l'ensemble immobilier constitué de l'ancienne mairie/école. Le bâtiment datant de 1892, qui était sans affectation, est situé à l'entrée du centre bourg au niveau du feu de la RN 147, et longe la route de la Gare. La parcelle concernée par le projet représente environ 2 500 m<sup>2</sup>. La commune dont l'objectif était de créer des logements sociaux s'est rapprochée de EKIDOM.

EKIDOM a acquis le terrain pour la construction de 12 logements neufs et a conclu un bail à construction pendant la durée de l'emprunt pour la réhabilitation du bâtiment ancien qui accueille 2 logements complémentaires.

Ce programme répond à un appel à Projet BBE (Bâtiment Basse Energie) de la Région Nouvelle-Aquitaine et répond aux normes de la réglementation Thermique 2012 - 20 %.





## LE TERRAIN

Le terrain d'une surface d'environ 2500 m<sup>2</sup> sur lequel est implanté le projet est en retrait de la Nationale, à l'arrière d'un espace vert en bordure de la route. Pour permettre la construction des nouveaux logements, les bâtiments situés le long du cheminement piétonnier et la salle de classe, route de la Gare, ont été démolis.

En façade arrière des bâtiments implantés le long de la route de la Gare, l'espace vert existant est remanié pour devenir un cœur d'îlot végétalisé (arbres, haies et pelouse) et un bassin de rétention.

L'ensemble forme un îlot clos par un grillage, et des bâtiments.

## Organisation du projet

- Une phase de démolition des appentis implantés en bordure de l'étang a été nécessaire pour permettre la construction des nouveaux logements
- Le bâtiment de l'ancienne mairie est conservé pour être réhabilité
- Les bâtiments situés à l'angle de la RN et de la Route de la Gare sont conservés en l'état, ils ne sont pas intégrés dans le projet et restent propriété de la commune, leur affectation n'est pas déterminée.

Les espaces verts actuels sont réaménagés.

## LES LOGEMENTS

Dans l'ancienne Mairie, deux logements sont aménagés

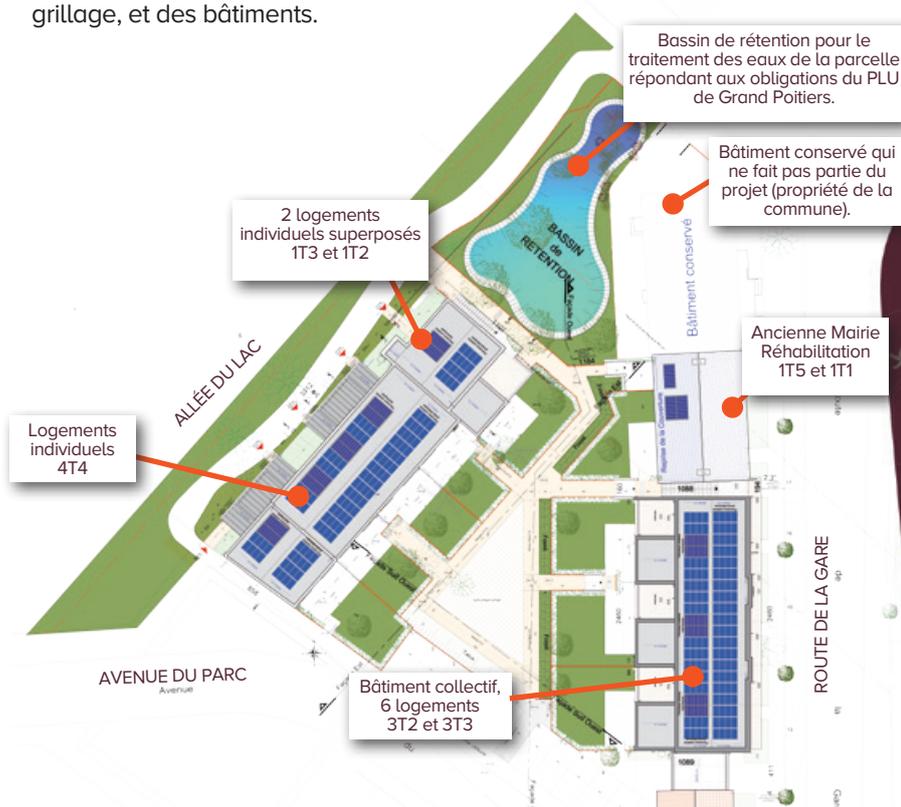
- 1 type 5 en duplex (le RDC est adapté au PMR)
- 1 studio en RDC

L'entrée de ceux-ci se fait par la route de la Gare.

Dans le prolongement de l'ancienne Mairie au Sud un bâtiment collectif R+1 est créé avec :

- 3 types T3 au RDC accessibles depuis la route de la Gare (adaptés aux PMR)
- 3 types T2 à l'étage, accessibles depuis le cœur d'îlot par un escalier en béton, séparant le bâtiment neuf du bâti existant.

Ces 3 logements sont desservis par une coursive extérieure.



## POUR L'ENSEMBLE DU PROJET

Chaque logement dispose d'un jardinet + une terrasse, sauf les types 2 en étage qui disposent d'une terrasse privative. Les logements sont traversants.

Les jardinets entre la partie commune et les logements sont séparés par une haie et une allée commune et par un claustra entre les terrasses.

Les constructions neuves sont équipées de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sur les toitures. Chaque logement bénéficie d'eau chaude sanitaire produite par des panneaux solaires thermiques dédiés. Les panneaux photovoltaïques produisent de l'énergie pour le réseau général.



Le long de l'étang sont construits 4 logements individuels et 2 logements semi-collectifs superposés:

- 4 types T4 en duplex (le RDC est adapté aux PMR)
- 1 type T3 au RDC (adapté aux PMR) et 1 type T2 à l'étage accessible par un escalier béton extérieur.

Les entrées se font depuis l'allée du Lac.

#### Locaux annexes

situés « coté Route de la Gare »: 2 locaux vélos/poussettes + 1 local poubelles pour tous les logements collectifs + individuels, avec une double entrée et un ramassage coté av. du Parc.

#### Parking

18 places de parking sont créées pour ce projet; 10 le long de l'avenue du Parc dont 1 place sera réservée aux PMR et 8 autres le long de la route de la Gare.



## TYPOLOGIES ET SURFACES

### Dans l'ancienne Mairie

- 1 type 5 en duplex: 113.66 m<sup>2</sup> (1 PLAI)
- 1 type 1 en RDC: 26.30 m<sup>2</sup>

### Bâtiment R+1 dans le prolongement de l'ancienne Mairie

- 3 types T3 au RDC: 69 m<sup>2</sup> (1 PLAI)
- 3 types T2 à l'étage: 55 m (1 PLAI)

### Le long de l'étang sont construits 4 logements individuels et 2 logements semi-collectifs superposés:

- 4 T4 en duplex: 80m<sup>2</sup> et 84 m<sup>2</sup> (1 PLAI)
- 1 T3 au RDC: 68 m<sup>2</sup>
- 1 T2 à l'étage: 55 m<sup>2</sup>



Un jardin « partagé » est créé dans l'espace situé en cœur d'îlot. Des clôtures de types ganivelles sont implantées le long des haies bordant les jardinets côté jardin partagé.

Entre le local France Télécom existant et les logements, deux locaux communs sont créés; 1 local poubelles accessible depuis les façades avant et arrière ainsi qu'un local poussettes/vélos dont l'accès est en façade Ouest.

Sous l'escalier situé entre l'ancienne mairie et les logements neufs il est créé un local à vélos; son accès se situe à la rue de la Gare.

Du fait de la déclivité du terrain plusieurs rampes sont créées pour

permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder aux logements.

## MATÉRIAUX/PRESTATIONS

### Ancienne Mairie

L'édifice est conservé et les façades réhabilitées à l'« identique » suivant les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

### Constructions neuves

- Façade: parpaings + enduit
- Couverture: toiture-terrasse
- Menuiseries extérieures:

PVC blanc (portes-fenêtres; fenêtres et châssis fixes) & Aluminium blanc (châssis coulissants) Volets roulants électriques PVC + bois battants sur portes-fenêtres

Coursives et balcons en acier galvanisé et lames rainurées composites

Garde-corps en acier galvanisé

- Escaliers intérieurs: bois
- Plomberie - Sanitaire:

Chaudières individuelles gaz à condensation VMC simple flux;

**Production Eau Chaude Sanitaire par installation solaire;**

**Installation photovoltaïque raccordée au réseau public;**

**Une forte isolation et des systèmes de chauffage performants au gaz permettent d'atteindre le niveau RT 2012 -20% .**

## FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

	12 LOGTS	2 LOGTS	TOTAL
	NEUFS	RÉHABILITATION	
<b>SUBVENTIONS</b>			
État (PLAI)	30 000 €	10 000 €	40 000 €
Surcharge foncière			
Grand Poitiers	56 562 €		56 562 €
Aide à la Pierre			
Mignaloux	11 000 €	1 900 €	12 900 €
Aide à la Pierre			
Grand Poitiers	55 000 €	9 500 €	64 500 €
Conseil Départemental	24 000 €	8 000 €	32 000 €
FREE	22 703 €	1 910 €	24 613 €
Ademe	58 787 €	15 413 €	74 200 €
1%	63 000 €	9 000 €	72 000 €
Subventions Mignaloux	100 000 €		100 000 €
<b>PRÊTS</b>			
Foncier	430 601 €	54 832 €	485 433 €
CDC	842 894 €	152 497 €	995 391 €
Fonds propres	323 100 €	12 000 €	335 100 €
<b>TOTAL:</b>	<b>2 017 647 €</b>	<b>275 052 €</b>	<b>2 292 699 €</b>

## CALENDRIER

### Démarrage travaux

Octobre 2015

### Réception

Avril 2017

### Livraison

Mai 2017



## LES INTERVENANTS DU CHANTIER

**Maître d'ouvrage:** EKIDOM

**Maître d'œuvre:** L'ATELIER DU MOULIN

## LOYERS INDICATIFS

(logt + accessoires)

**NEUF COLLECTIF:**

PLAI T2: 325 €  
T3: 377 €

PLUS T2: 364 €  
T3: 425 €

**NEUF INDIVIDUEL:**

PLAI T4: 433 €  
PLUS T2: 354 €  
T3: 402 €  
T4: 479 €

**Ancienne Mairie / réhabilitation**

**COLLECTIF**

PLAI T5: 553 €  
PLUS T1 bis: 216 €

les 8 places de stationnements Route de la Gare restent dans le domaine public, donc pas de loyers annexes.

EFFILIOS	BET	SAINT-BENOÎT
MORELET Laurent	Économiste	ANGOULÈME
DEKRA	Bureau de contrôle	POITIERS
PGC	Coordinateur SPS	PRAHECQ
BELLIN TP	VRD - Démolitions	LUSIGNAN
CONTIVAL	Gros œuvre	LUSIGNAN
MERLOT	Charpente bois	
	Ossature Bois	CHÂTELLERAULT
EC2I	Couverture - Étanchéité	LA CRÈCHE
BELLO Luciano	Menuiseries extérieures	
	Serrurerie	VERNON
MORILLON	Menuiseries extérieures et Intérieures bois	LIGUGE
SOCOBAT	Cloisons sèches	CHEF-BOUTONNE
BATISOL PLUS	Carrelage	CHÂTELLERAULT
BOUCHET FRÈRES	Peinture - Sols souples	BIARD
BOUTINEAU	Électricité	MIGNE-AUXANCES
ARES	Chauffage - Ventilation	MIGNE-AUXANCES
SAINT ELOI FOUGERE	Plomberie - Sanitaire	MONTAMISE
C3D	Désamiantage	MERPINS
SOL ARCADIA	Photovoltaïque	IGNY

Contact presse: Christine LABORIE - Tél. 05 49 44 69 16 - E-mail: claborie@ekidom.fr - Véronique ROUBINET - Tél. 05 49 44 69 30 - E-mail: vroubinet@ekidom.fr

SIÈGE SOCIAL  
65 Avenue John Kennedy, CS 20049, 86002 POITIERS CEDEX

**EKIDOM**.fr  
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE GRAND POITIERS

