



## Dossier de presse

### Inauguration de 28 logements « La résidence les Roseaux » à Bas-Pays

Montauban  
Lundi 19 mars 2012 – 11h00



#### Contacts presse

**Grand Montauban**  
**Service Communication**  
05 63 22 12 97

**SA HLM Les Chalets**  
**Brigitte DELORME**  
Responsable Communication : 05 62 13 25 05  
[www.groupedeschalets.com](http://www.groupedeschalets.com)

## Le communiqué de presse

### Inauguration des 28 logements de la Résidence « Les roseaux »

Lundi 19 mars, Brigitte Barèges, Présidente du Grand Montauban, Pierre Fronton, Président de la SA HLM Les Chalets, et Fabien Sudry, Préfet de Tarn et Garonne ont symboliquement remis les clés à un locataire de sa nouvelle maison à la résidence les roseaux.

Construites entre juillet 2010 et janvier 2012, les 28 maisons de la résidence les Roseaux ont été financées avec la participation de l'Etat, du groupe HLM des chalets, de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Grand Montauban a participé à ce projet par l'entremise de l'aide à la pierre.

Depuis 2006, le Grand Montauban a assuré la délégation des Aides à la Pierre pour 39 opérations, représentant 653 logements locatifs sociaux, pour un montant de **2 362 677,73€**.

La délégation des Aides à la Pierre pour le parc public repose sur une convention conclue entre l'État et le Grand Montauban qui "*fixe le montant des droits à engagements alloués et définit, en fonction de la nature et de la durée prévisionnelle de réalisation des opérations à programmer, l'échéancier prévisionnel de versement des crédits correspondants*" par l'État à son délégataire.

Parallèlement, Brigitte Barèges, Présidente de Montauban Trois Rivières Aménagement qui gère la Zone d'Aménagement Concerté (Zac) de Bas-pays depuis 2004 a coupé un ruban, pour matérialiser l'aménagement de la rue des Saules.

Cette rue relie désormais 2 célèbres routes montalbanaises celles de l'Aveyron et la route de Molières. Montauban Trois Rivières a également aménagé le site, avec des containers enterrés et a créé des bassins de retentions.

Bas-pays devient, jour après jour, un quartier à vivre avec ses équipements structurants comme l'école Verte, ses logements variés : le domaine des Saules d'Or, les maisons à 100 000 €, ses maisons à loyers modérés, l'aménagement du Mortarieu, la restauration de son pigeonnier... et très bientôt une nouvelle réalisation de dimension nationale : son golf 18 trous qui ouvrira en juin prochain.

# I- La Résidence Les Roseaux

## Terrain :

Parcelle J15c situé dans la ZAC « Bas Pays » à MONTAUBAN

Aménagement de la ZAC mené par Montauban 3 Rivières Aménagement (anciennement SEMAEM)

Terrain, d'une superficie de 5 581 m<sup>2</sup>, acheté en octobre 2010 à Montauban 3 Rivières Aménagement au prix de 118 400 € HT.

## Maîtrise d'œuvre :

SARL d'Architecture Bernard BOURDONCLE  
MONTAUBAN

## Caractéristiques du programme :

28 logements individuels en bande avec garage privatif (sauf 2 logements Type II) et jardin (sauf un logement T2)

- 2 T2 (PLAI)
- 2 T3 (PLAI)
- 12 T3 (PLUS)
- 10 T4 (PLUS)
- 2 T5 (PLUS)

## Surfaces habitables et Loyers moyens

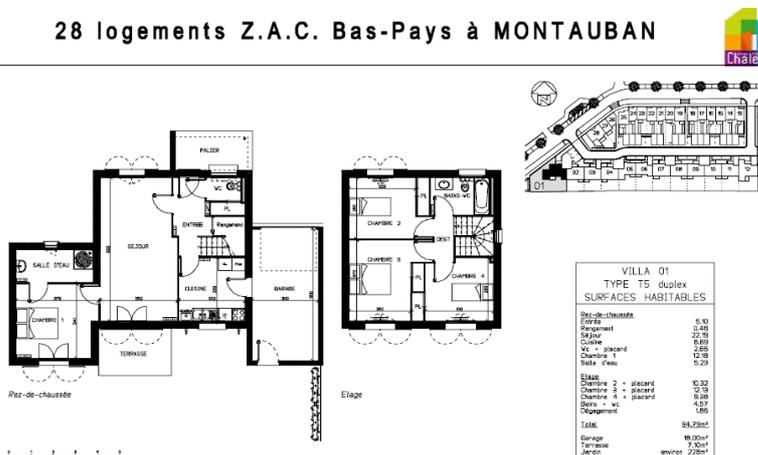
T2 – 46,94 m<sup>2</sup> – 274,50 euros CC

T3 – 65,27 m<sup>2</sup> – 470,58 euros CC

T4 – 77,59 m<sup>2</sup> – 523, 13 euros CC

T5 – 94,22 m<sup>2</sup> - 596,38 euros CC

## 28 logements Z.A.C. Bas-Pays à MONTAUBAN



Opération labellisée Habitat & Environnement HPE 2005

Chauffage et ECS : Gaz par chaudière individuelle à ventouse et à condensation (sauf 2 logements

Type II : Chauffage électrique avec panneaux rayonnants)

## Coût de l'opération

2 982 014 euros HT

## Financement

Etat, 1% logement, Fonds propres des Chalets, prêt Caisse des Dépôts et Consignation

## Travaux :

Date de début des travaux : 30/07/2010

Date d'achèvement des travaux : 19/12/2011

Livraison de la résidence : 16/01/2012

Mise en location : 1/02/2012

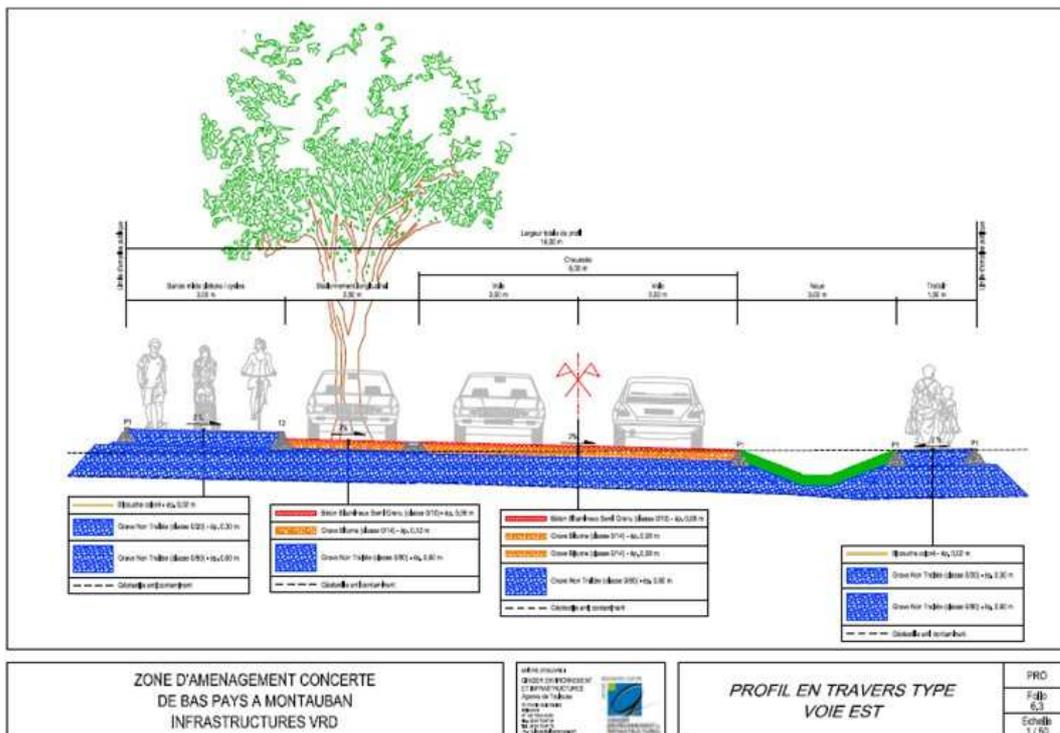
# Quelques photos des travaux de la construction



## II- L'aménagement de la rue des saules

De février à juillet 2011, Montauban Trois Rivières Aménagement a réalisé la voirie de desserte de l'EHPAD « Les Saules » de Promo-accueil et de la résidence les roseaux.

Désormais, ces travaux permettent la liaison entre la route de l'Aveyron et la route de Molières.



Tout le site est aménagé avec des containers enterrés et des bassins de retenues ont aussi été créés.

**Cout des travaux : 1 217 000 € HT**

Entreprise RAZEL et ETDE

Maitrise d'œuvre : Ginger

Travaux de Février 2011 à Octobre 2011.

Cette route permet maintenant de desservir la Résidence de Tarn et Garonne Habitat qui comprend 24 logements collectifs et 7 locaux commerciaux et annexes et la résidence Monné Decroix.

**Résidence Tarn et Garonne Habitat**



**Avant**



**Après**

**L'EHPAD « la résidence des Saules »**



**Avant**



**Après**

### III- Bas-Pays un quartier à vivre



La ZAC de Bas Pays est une vaste opération d'aménagement située au nord-ouest de la Ville qui permet une expansion maîtrisée de l'urbanisation de Montauban, dans un cadre privilégié.

Autour du futur Golf de 18 trous et du pôle hippique des Allègres comprenant un hippodrome, une importante trame verte facilitera les déplacements doux.

De véritables coeurs de quartiers vont être développés au fur et à mesure des constructions, avec les équipements publics nécessaires, ainsi que les commerces de proximité.

Enfin, le boulevard urbain ouest de Montauban permettra de relier cette ZAC d'un côté à l'échangeur A20 de l'autoroute, de l'autre, au Quartier Villebourbon et à sa Gare.



Opération confiée à Montauban 3 Rivières Aménagement en 2004 dans le but de :

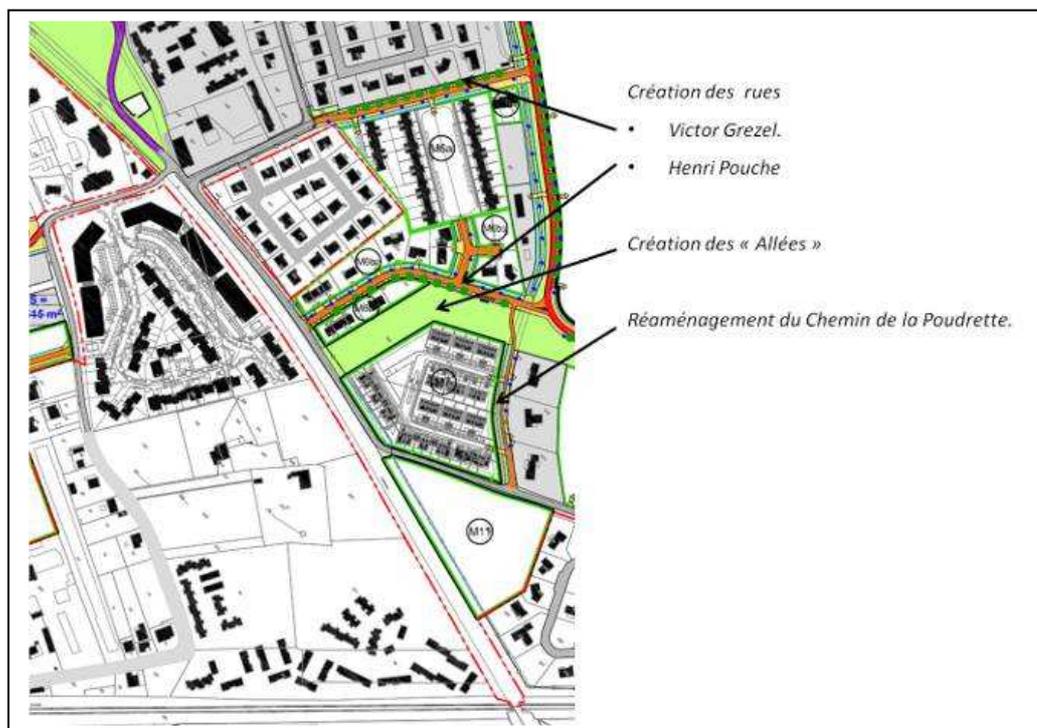
- Maîtriser l'urbanisation au nord de MONTAUBAN,
- Réaménager les voiries existantes
- Créer des nouvelles voiries et accompagner les déplacements doux vers le centre-ville
- Renforcer les réseaux existants (Assainissement, Gaz, Electricité, ADSL)
- Construire la partie du boulevard urbain traversant l'opération d'Est en Ouest
- Accueillir de nouveaux équipements publics
- Construire 4 500 logements
- Accueillir l'aménagement du Golf et de ses abords

Opération confiée jusqu'en 2030

- **401 Ha**
- **4500 logements**
- **20% logements sociaux**
- **Implantation de commerces**

## Le quartier des allées

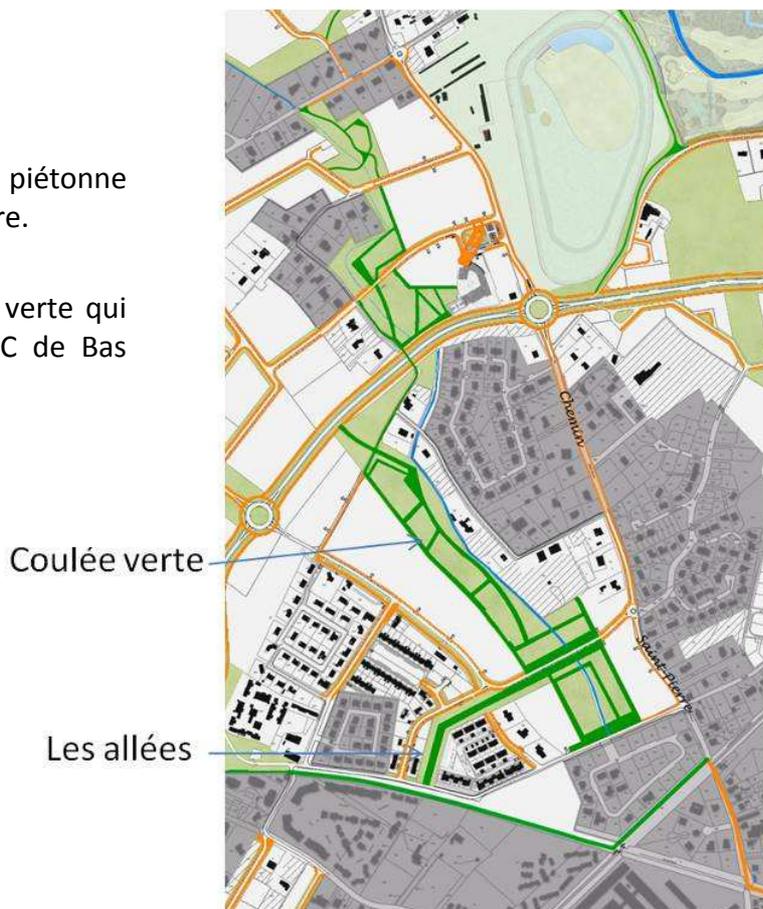
Premier secteur de la ZAC de Bas Pays aménagé par Montauban 3 Rivières Aménagement, le secteur des allées accueille un petit lotissement géré par la SPLA avec 11 lots libres, 9 maisons à 100 000 € et 2 opérations de Tarn et Garonne Habitat.



### Les allées

Cet aménagement permettra une liaison piétonne entre la voie de Lexos et le chemin St Pierre.

Ces allées relieront également la coulée verte qui traversera dans toute sa hauteur la ZAC de Bas Pays, le long du Negosaumos.



## Les Allées



## Les maisons à 100 000 €



## Les opérations réalisées par Tarn et Garonne Habitat



24 logements individuels à loyers modérés



34 logements individuels et collectifs

## Le quartier de l'École Verte

Face à l'hippodrome et en prolongement de l'urbanisation du Chemin St Pierre, de nouvelles habitations vont voir le jour autour de l'École Verte de l'Hippodrome, premier équipement public construit dans la ZAC.

### L'école Verte inaugurée en août 2008



### Et son parvis



### Le pigeonnier restauré en 2008



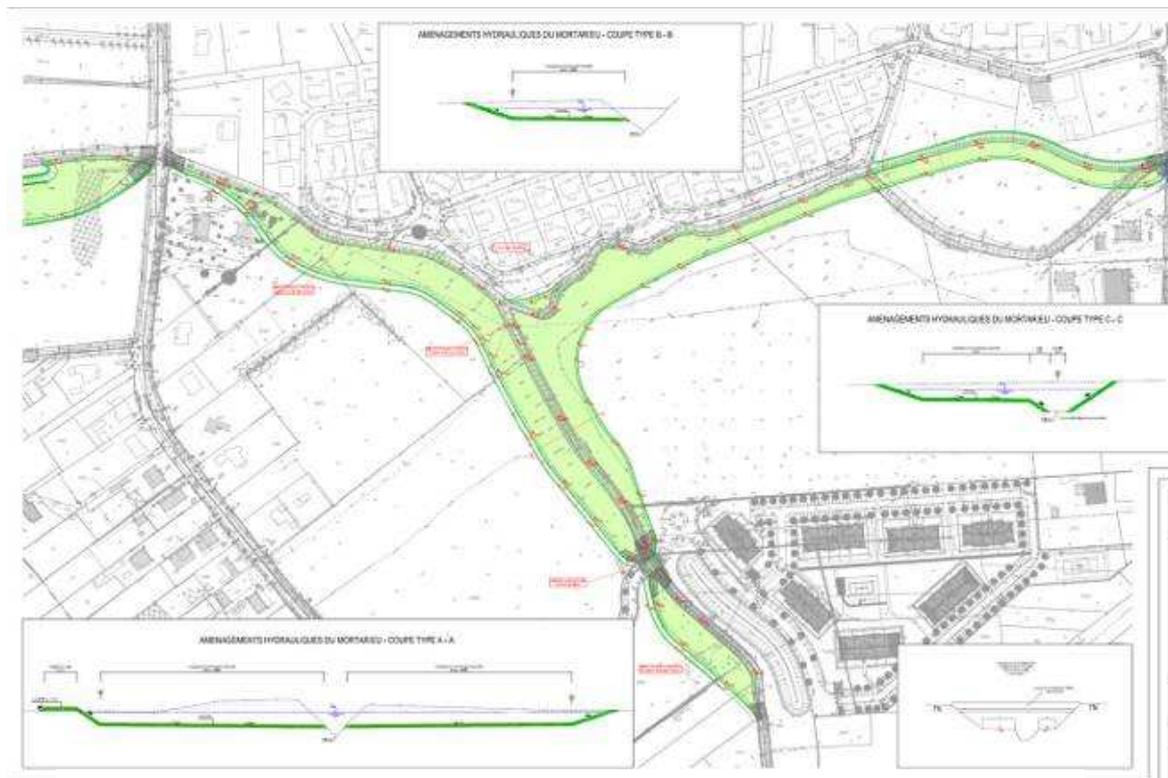
Le pigeonnier de l'école verte de Bas Pays a été restauré par la Ville de Montauban en 2008, avec des fonds de la réserve Parlementaire de Mme le Député Maire de Montauban

A partir de 2013, des aménagements paysagers seront réalisés derrière l'école Verte pour créer un premier parc sur la ZAC de Bas Pays, autour d'une mare pédagogique.

## Les travaux hydrauliques du Mortarieu

Ils ont eu lieu en 2011. Ils permettent de protéger toutes les constructions existantes sur le site des risques d'inondabilité sur la crue centennale du Petit et du Grand Mortarieu, ainsi que des futures habitations.

Ces travaux ont pour but de contenir tous les débordements possibles de ces ruisseaux, tout en créant un espace paysager et engazonné. Les 100 000 m<sup>3</sup> de terre retirées des berges des ruisseaux sont emmenés dans le futur golf pour permettre le modelage du parcours de 18 trous, ce qui permet d'éviter une circulation des camions sur les voiries du quartier.



Présentation du projet : entre la route d'Ardus et la route de l'Aveyron



Le terrassement en cours



Le terrassement terminé



Les plantations 2011-2012

## Aménagement au nord du Golf

Les travaux de voiries ont viabilisé de nouvelles zones d'aménagement au nord de la ZAC de Bas Pays.

Sous le chemin St Pierre, l'ensemble des réseaux ont été prolongés et renforcés, afin de permettre l'accueil de nouvelles constructions et de nouveaux habitants (le domaine des saules d'Or).

Dans le respect du Dossier Loi sur l'Eau de la ZAC de Bas Pays, de grandes noues (fossés) et bassins de retentions paysagers permettent de recueillir l'ensemble des eaux pluviales des nouveaux quartiers, ainsi que des constructions existantes.

Ces bassins permettent de rejeter les eaux pluviales dans les ruisseaux existants (Guiralet, Mortarieu et Negosaoumaus..) à 3 litres par hectares par secondes, ce qui évitent de surcharger ces récepteurs lors des grosses pluies.



Avant



Après

## A venir

### Le golf de l'Estang



Ouverture à l'été 2012 du 1<sup>er</sup> golf 18 trous du département.

### L'Hippodrome des Allègres

La Ville de Montauban apporte son soutien à la Société des Courses, pour conjointement mener à bien, l'ensemble des travaux et aménagements nécessaires sur l'hippodrome des Allègres. Ainsi, cette année, des travaux conséquents vont être engagés. Il s'agit dans un 1<sup>er</sup> temps de réaliser l'assainissement du réseau pluvial du site. La mauvaise évacuation des eaux de pluie lors d'intempéries et la présence de zones d'eau stagnante persistantes, empêchent l'accès à l'enceinte de pesage des chevaux.

De plus, la création d'une fumière permettra le stockage du purin sous abris, conformément à la loi sur l'eau, dans le respect des nappes phréatiques. Dans un 2<sup>nd</sup> temps, la Société des Courses construira un hall parieur. Et une fois ce bâtiment achevé, le Grand Montauban réalisera la reprise générale du revêtement du sol.

**Coût estimé : 311 000 €.**

## IV- Le Groupe des Chalets

### Le groupe des Chalets

Le groupe des Chalets est constitué d'une société privée, la S.A. HLM des Chalets – dont l'actionnaire majoritaire est le Conseil général de la Haute-Garonne – et d'une société filiale : la société coopérative de la Haute-Garonne qui produit les logements en accession à la propriété.

### Fondements et Stratégie

A l'origine du Groupe, une société coopérative, créée en 1949, dans le but déjà, de favoriser l'accession sociale à la propriété, l'activité locative s'est développée par la suite. Depuis sa création, le groupe des Chalets a construit plus de 16 000 logements sociaux dans la région Midi-Pyrénées.

Les axes directeurs de son développement sont fondés sur :

- La responsabilité de loger les familles modestes,
- Un partenariat actif avec les collectivités locales,
- Le développement des compétences d'aménageur
- Des objectifs de construction soutenus,
- La mixité de l'offre et de la diversité sociale,
- La qualité du parc immobilier et des services pour répondre au mieux aux besoins des locataires
- Un engagement fort en faveur de la préservation de l'environnement

### Patrimoine

Plus de 10 000 logements

L'essentiel du parc est situé en Haute-Garonne (principalement Toulouse et son agglomération), dans le Tarn et Garonne et dans le Lot.

### Production

Plus de 800 logements construits par an :

550 à 600 locatifs sociaux (logement familiaux et foyers)

200 à 250 en accession sociale à la propriété

Environ 50 lots à bâtir

Chiffre d'affaires global du groupe

2011 : 78 millions d'euros

2010 : 74,3 millions d'euros

Nombre de collaborateurs : 190

Les dirigeants

Pierre Fronton, Président de la SA HLM des Chalets,

Louis Palosse, Président de la Coopérative HLM de la Haute-Garonne

Jean-Paul Coltat, Directeur Général des Chalets

## Le GIE Garonne Développement

Créé en septembre 2011, il est le véritable partenaire des collectivités, le GIE Garonne Développement met les compétences en maîtrise d'ouvrage de toute son équipe pour trouver des solutions adaptées.

Une équipe de maîtrise d'ouvrage de 35 personnes

Les principales missions :

- L'aménagement (lotissement, ZAC, ..), une activité qui lui permet de maîtriser le foncier et d'accompagner les collectivités dans leurs projets de développement
- Le développement (constructions neuves et acquisition-amélioration) avec un objectif de 1000 logements (dont 200 en accession sociale à la propriété), soit un investissement de 120 millions d'euros par an
- La réhabilitation et le renouvellement urbain

### Président

Jean Michel Fabre

### Administrateurs

Jean-Michel Fabre et Ghislaine Cabessut pour l'OPH31

Pierre Fronton et Jean-Jacques Mirassou pour la SA des Chalets

Louis Palosse et Alain Gabrielli, pour la Coopérative de la Haute Garonne

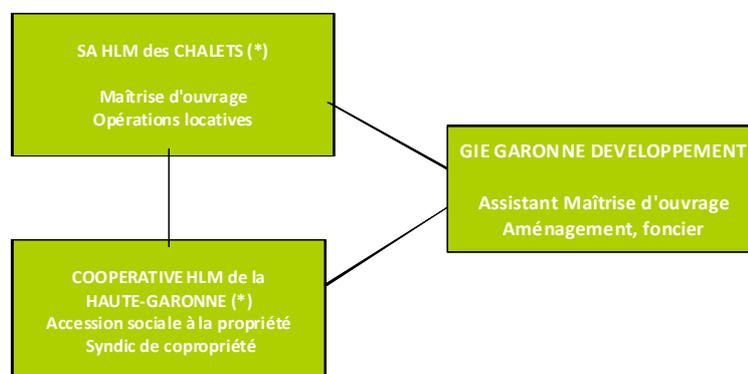
### Direction Générale

Jean-Paul Coltat, Directeur Général

Pierre Marchal, Directeur Développement et Aménagement

Jérôme Farcot, Directeur Maitrise d'ouvrage

## ORGANIGRAMME DU GROUPE DES CHALETS



(\*) Membre du GIE Garonne Développement, constitué avec l'OPH31



