

MONTREUIL-JUIGNÉ : UNE OPÉRATION DE DENSIFICATION POUR RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Opérateur global de l'immobilier, Podeliha affirme sa volonté de co-construire des solutions durables adaptées aux spécificités de chaque territoire. À Montreuil-Juigné, une opération de renouvellement urbain illustre cette approche : répondre à la rareté du foncier tout en respectant l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols.



Reconstruire la ville sur la ville et participer ainsi au renouvellement urbain de la commune de Montreuil-Juigné, à proximité immédiate du centre-ville. C'est le défi relevé par Podeliha et une réponse concrète apportée dans cette commune attractive mais contrainte par un foncier limité et des zones inondables. Une opération qui répond en outre à la volonté de la commune de développer une offre de logements adaptés, l'une des missions premières de Podeliha.

Des logements remplacent les garages

Propriétaire du site dans le quartier Bel-Air, Podeliha avait déjà engagé en 2017 une vaste rénovation de la résidence des Coteaux. Restait une parcelle occupée par d'anciens garages.

À la place des 44 box de parkings inutilisés par les résidents, Podeliha optimise la parcelle avec la construction de 10 logements intermédiaires, répartis en deux bâtiments R+1. Une typologie qui situe l'opération entre la maison individuelle et le petit collectif. Tous les logements sont conformes à la RE 2020 seuil 2025. La livraison est prévue mi-2027.

La transformation proposée, intégrée à la résidence réhabilitée — vient achever la recomposition urbaine du secteur situé à proximité du centre-ville sans consommer de nouveaux espaces naturels. Cette réponse illustre ainsi le savoir-faire de Podeliha à relever les défis du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) tout en répondant à la demande de logements.

L'architecte Eric Baeza a accompagné Podeliha dans la réalisation de ces 10 logements.

Des adaptations en faveur de l'environnement et de la biodiversité

L'opération prévoit aussi la reconstruction de 12 places de stationnement - dont deux places pour PMR, louées aux futurs habitants de la résidence pour compenser la déconstruction des box. Elles sont réalisées avec un enrobé drainant qui permet à l'eau de s'infiltrer et assure ainsi la désimperméabilisation de cet espace. La gestion des eaux pluviales s'effectue à la parcelle. Concrètement, cela consiste à gérer les précipitations là où elles tombent pour minimiser leur impact sur les réseaux d'assainissement et les cours d'eau, et pour favoriser leur valorisation ou leur infiltration dans le sol.

Un diagnostic biodiversité a été effectué sur site avant la déconstruction des parkings. Il a consigné la présence de lézards des murailles. Le calendrier du chantier a donc été adapté (hors période de reproduction...) et trois hibernaculum ont été aménagés pendant le chantier. Ils seront pérennisés après les travaux pour compenser la déconstruction des box qui leur servait d'habitat. Un exemple des mesures mises en place par le premier bailleur des Pays de la Loire en faveur de la biodiversité.

FICHE TECHNIQUE

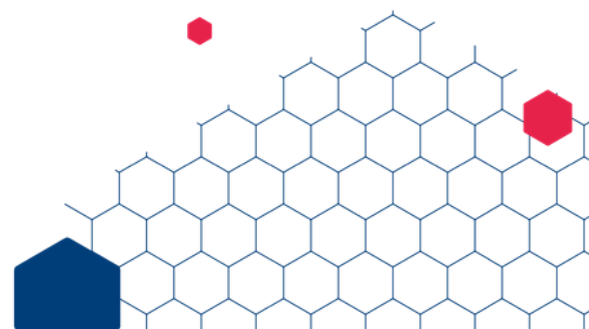
Typologies des logements :

6 T2 de 45m² et 4 T3 de 65m².

Loyers prévisionnels :

De 273 à 423 € pour un T2, de 394 à 612 € pour un T3, de 10 à 20 € pour un parking et de 9 à 12 € pour un jardin.

Le coût de l'opération est de 1 553 621 € financé par un prêt de la Caisse des dépôts, les fonds propres Podeliha et des subventions d'Angers Loire Métropole et de l'Etat.



Une maison remplacée par une résidence de 22 logements

À Montreuil-Juigné, Podeliha mène un deuxième projet répondant aux enjeux du ZAN, rue David d'Angers. Sur une propriété de la ville qui accueillait des locaux associatifs pour l'office municipal des sports, Podeliha a proposé un projet global : une résidence de 22 logements, comprenant un local associatif de 160m² cédé à la ville, et 26 stationnements en sous-sol.

Une opération gagnant-gagnant qui, en plus de développer l'offre de logements, vient contribuer à la stratégie de rénovation énergétique des bâtiments de la commune, en complément de la requalification. La ville bénéficie ainsi d'un espace associatif moderne sans impact sur le budget de la collectivité.

Deux opérations de reconstruction de la ville sur la ville, proches du centre-ville, pour lesquelles le foncier disponible a été optimisé pour densifier, tout en étant vigilant sur l'insertion dans l'environnement. Ces projets illustrent le rôle de Podeliha en tant que partenaire engagé aux côtés des collectivités, à l'heure où la gestion du foncier et la rénovation énergétique deviennent des enjeux centraux.

À propos de Podeliha

Podeliha : acteur de la ville durable

Premier bailleur social des Pays de la Loire et filiale d'Action Logement, Podeliha gère un parc locatif de 27 000 logements, et loge plus de 55 000 personnes. Entreprise sociale de l'habitat, Podeliha développe une offre adaptée à tous : étudiants, jeunes actifs, familles, seniors.

Notre ambition est d'apporter une qualité de service et un cadre de vie qui satisfont pleinement nos clients-locataires. Pour compléter notre offre et permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire, nous disposons de deux filiales spécialisées dans l'accession abordable : Axeliha (programmes neufs) et Les Trois Roches (ventes HLM et gestion des copropriétés). Ces entités opèrent sous une même marque : Axeliha.

Notre raison d'être est le moteur de notre action quotidienne : « Ensemble, bâtissons et gérons des lieux de vie de qualité, accessibles au plus grand nombre, en innovant au service de l'emploi et de la durabilité de nos territoires ».

Acteur engagé de la ville de demain, Podeliha porte une mission d'intérêt général avec un impact concret.

- Une mission sociale affirmée : Nous répondons aux besoins des territoires en offrant une gamme diversifiée pour accompagner tous les parcours de vie. Nous renforçons le lien emploi-logement pour soutenir l'économie locale.
- Un engagement environnemental pionnier : Nous agissons pour la décarbonation de notre patrimoine (certification ISO 50001) et la préservation de la biodiversité. Nous sommes moteurs du réemploi des matériaux et de la sobriété foncière.
- La satisfaction client comme boussole : Nous plaçons l'humain au cœur de nos projets pour garantir des lieux de vie de qualité et une relation client d'excellence.

CONTACT PRESSE

Mélanie Longuet Waterlot, chargée de communication
07 50 66 99 01 - mlonguet@podeliha.com

Podeliha.fr

