



France Loire

Créateur de lieux à vivre sains & durables

Note de Présentation

Briare (45 250)

« Beauvoir »

Rue du Port à Belleau

Construction de 10 logements individuels



FRANCE LOIRE
33, rue du faubourg de Bourgogne
45000 ORLEANS

Table des matières

RAPPEL DU CONTEXTE ET DU MONTAGE DU PROJET	3
Contexte.....	3
Présentation de la commune.....	3
PROGRAMME	5
.....	5
Plan masse.....	5
Plan des logements	6
Visuel.....	7
EVOLUTION DU DOSSIER – ETAT DES DEMARCHES ADMINISTRATIVES	7
Permis de construire	7
Financements.....	7
NIVEAU DE LOYER CLASSE V	8
TECHNIQUE.....	8
AVIS DE LA GESTION LOCATIVE	8
PLANNING PREVISIONNEL	8

RAPPEL DU CONTEXTE ET DU MONTAGE DU PROJET

Contexte

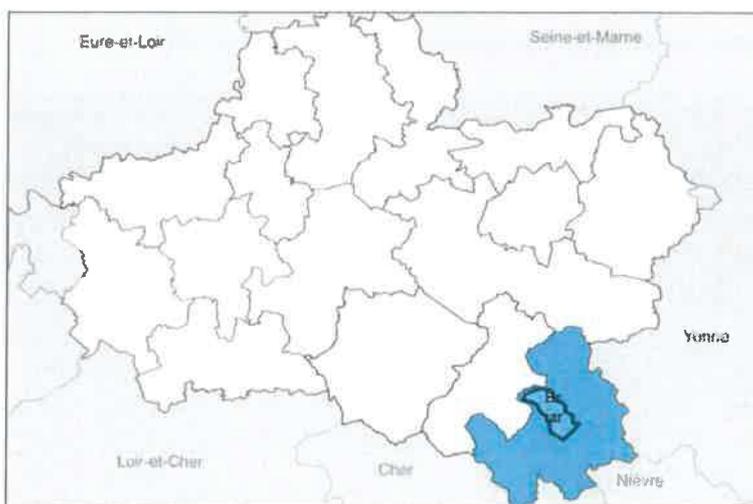
Dans le cadre d'une prospection foncière au printemps 2021 et d'une rencontre avec Madame NYANG, responsable à l'urbanisme, nous avons proposé un projet sur un terrain privé à proximité de l'école, du collège, du supermarché et de l'hôpital, avec la réalisation d'un programme d'habitation à destination des familles.

Nous avons réalisé une première étude de capacité 10 logements individuels de qualité, réalisée par le cabinet AUP Architectes. Le dossier présenté a été bien accueilli par la ville.

Afin de répondre aux besoins du territoire, notre programme est orienté vers les familles, avec des maisons de type 3 et 4 avec garage.

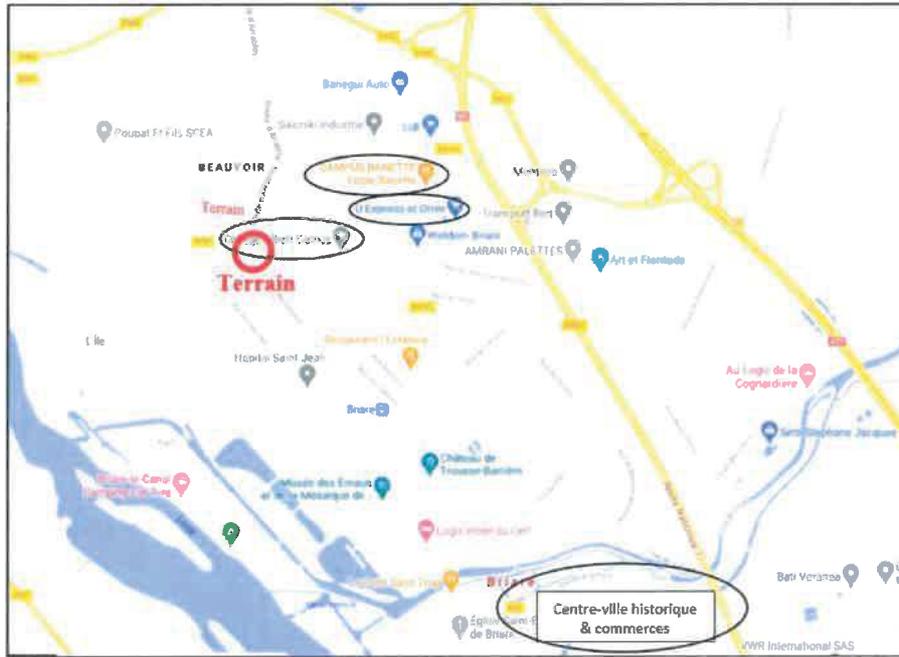
Présentation de la commune

BRIARE est l'une des 15 communes du Loiret, et l'une des 1 000 communes de France, qui bénéficiera du nouveau programme d'Etat « Petites villes de demain ».



Le secteur de « Beauvoir » est situé en limite Ouest de la commune, à proximité immédiate de l'école, du collège, du supermarché et de l'hôpital.

Les commerces et services sont répartis dans les 3 centres de vie de la commune, à quelques minutes du terrain.



L'environnement est résidentiel, composé de pavillons et de forêt.



L'Acte authentique a été signé le 28 juin 2023.



Le terrain d'assiette se trouve sur les parcelles AP 396 – 397 – 398 – 399, d'une superficie d'environ 3 045 m².

Le terrain est situé en zone UB2 du Plan Local d'Urbanisme, qui correspond au tissu plus récent des territoires (faubourgs, lotissements, nouveaux quartiers, ...). Dans cette zone, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée et la hauteur des constructions est limitée à 6m en façade et 9m au faîtage.

PROGRAMME

Le projet consiste en la réalisation de 10 logements individuels 1 T3 et 9 T4. Tous les logements bénéficieront d'un jardin avec garage, et une place de stationnement sur partie privative. Compte tenu du contexte économique il est nécessaire d'adapter le financement de l'opération en 100 % PLS.

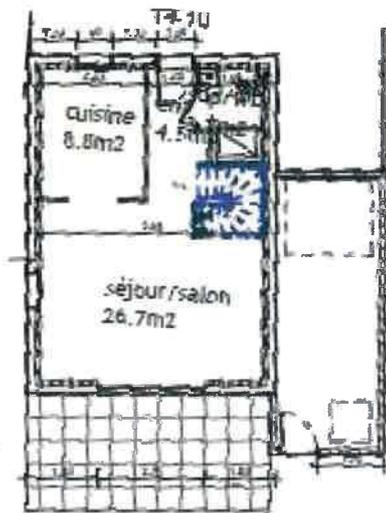
Plan masse



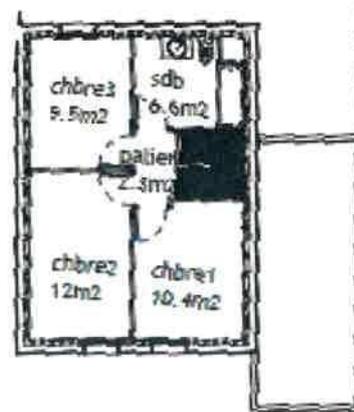
Plan des logements

Type T4

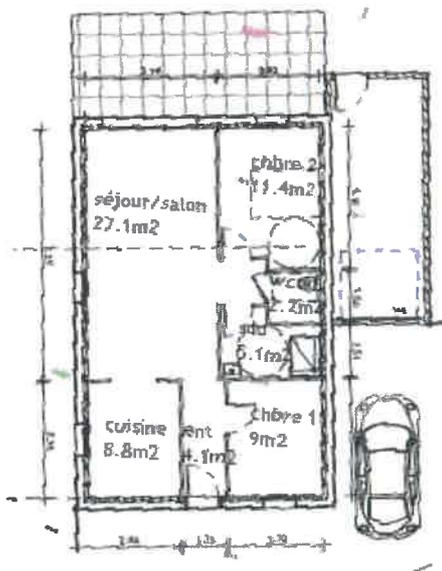
RDC



Etage



Type T3 (plain-pied)



Visuel



EVOLUTION DU DOSSIER – ETAT DES DEMARCHES ADMINISTRATIVES

Permis de construire

L'arrêté de permis de construire a été délivré par la ville le 29 août 2022. Il est actuellement purgé de tout recours et de retrait.

Financements

Le cout global de l'opération s'élève à 2 086 K€ HT.

Les agréments PLAI et PLS de l'Etat ont été obtenu le 14 décembre 2022, l'évolution du financement en 100% PLS nécessite d'Obtenir l'accord de financement. La Mairie a émis un avis favorable sur cette évolution.

NIVEAU DE LOYER CLASSE V

	Nbre logts	Loyer prévisionne/lgt
T3	1	558 €
T4	9	674 €

+ loyer accessoire : 40 € par garage

TECHNIQUE

Les principales prestations :

- RE 2020 -5%,
- Pompes à chaleur individuelles,
- Menuiseries PVC,
- Volets roulants électriques,
- Placards équipés.
- garages individuels et stationnement à midi.

AVIS DE LA GESTION LOCATIVE

Rappel Class 3 :

« Avis favorable sur ce programme considérant la stratégie de vente à terme. Un point d'attention sur le développement de ce type de projet au regard de la tension relative du marché et d'une localisation qui complexifie la gestion. »

Morgan BLIN, Directeur Général délégué
22 septembre 2021

Rappel Class 4 :

« Avis Favorable pour cette offre de pavillons, cela pourra constituer une offre future de bien en vente patrimoine.»

Alexandre REBRIOUX, Directeur Gestion Immobilière
15 mai 2023

Avis Classe 5 :

« Avis favorable pour cette opération en 100% PLS au niveau de loyer proposé permettant d'étendre l'offre en terme de futures ventes en pavillon.»

Charlotte FLORENTIN, Directeur Gestion Immobilière
23 novembre 2023

PLANNING PREVISIONNEL

OS	11 Décembre 2023
Durée de chantier	18 mois
Livraison	3 ^{ème} trimestre 2025