

Un projet unique par son histoire, celle de la Villa Gregam, et unique par sa situation en cœur de ville, au cœur d'une zone habitée qu'il convient de respecter, d'accompagner et de sublimer. Insertion douce dans le tissu existant – Haute performance environnementale – Intimité préservée et qualité d'usage des logements – Projet co-construit pour la place des Magnolias

Qui sommes-nous ?	<p>Présentation du Maître d'ouvrage : Filiale de la Coopérative Immobilière de Bretagne (CIB), SECIB Immobilier porte fièrement les valeurs d'inclusion, de logement abordable et de mixité sociale, générationnelle et d'usage. Spécialisé dans les logements en accession à la propriété libre et sociale, les 60 collaborateurs de SECIB Immobilier développent des projets innovants et ambitieux pour la réduction des consommations d'énergie pour lesquels nous avons été primés à plusieurs reprises. Nous sommes 100% bretons et membre du réseau Produit en Bretagne.</p>	<p>Présentation du bailleur social : Morbihan Habitat, acteur de référence du logement social, a accepté de s'associer à SECIB Immobilier pour co-construire un projet ambitieux où mixité sociale et vivre-ensemble seront les maîtres mots. Morbihan Habitat, fort de ses 530 collaborateurs et d'un patrimoine de plus de 30.000 logements, apporte des réponses efficaces et innovantes en construisant mieux et plus pour le territoire et ses habitants.</p>
Avec qui travaillons-nous ?	<p>Présentation de l'architecte : SELARL d'Architecture CLENET BROSSET BNR (Philippe CLENET et Guillaume BROSSET) Nos compétences en architecture, en urbanisme et paysage nous permettent de mener des réflexions à toutes les échelles urbaines et paysagères : d'un bâtiment, d'un parc, d'un quartier, d'une ville. L'agence s'appuie sur ses 55 années d'expérience (1968) et son équipe pluridisciplinaire (30 personnes) pour s'approprier le projet, répondre aux enjeux et objectifs.</p>	<p>Présentation de l'équipe technique : L'équipe technique est composée de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • BERIM, bureau d'études fondé en 1948 spécialisé dans les énergies et les démarches bas-carbone • AGI2D, spécialiste de la construction durable et de l'économie circulaire • Racine Carrée, économiste de la construction • CT Atlantique, acteur local, assurera le suivi des travaux • Tri'n'collect société spécialisée dans le recyclage et la valorisation des déchets de chantier
Que proposons-nous ?	<p>Nombre de logements : 40 dont 12 en locatif social, 4 en accession sociale « BRS » et 6 en accession « maîtrisée » et 18 en accession libre</p>	<p>Nombre de commerces (et surfaces) : 3 locaux commerciaux (133m², 96m² et 92m²), répartis autour de la place des Magnolias</p>
	<p>Nombre de logements sociaux : 12 logements locatifs (Morbihan Habitat)</p>	
	<p>Type de logements : Logements collectifs, 13 T2, 23 T3 et 4T4</p>	

Notre projet en quelques mots...

La qualité architecturale du projet et son intégration au quartier (matériaux, végétalisation du site et des abords, ...) :

Le projet dont les formes et volumes s'inspirent de l'architecture traditionnelle du bourg de Grand-Champ s'intègre harmonieusement à l'existant, sans s'imposer dans le tissu urbain, notamment grâce à une volumétrie simple. La végétation existante (arbres au sud, magnolias) et les murets remarquables ont guidé la composition du plan, le positionnement et la forme des bâtiments. La place des Magnolias est le point central du projet. Nous l'avons imaginée comme un lieu de rencontre tant pour les grégamistes que les futurs habitants du projet et les commerçants. Cette place est positionnée de manière à la rendre visible depuis la place de l'Eglise, créant ainsi un véritable prolongement visuel que commercial du centre-bourg. Autour de la place, les bâtiments aux lignes douces et aux bardages de bois apportent un effet de cocon protecteur et naturel. Les toitures sont travaillées avec différentes pentes afin de créer un jeu de pliage. A l'exception des voies de circulation, tous les espaces sont végétalisés et perméables, y compris les places de stationnement, pour créer un îlot de fraîcheur à l'échelle du projet.

Ses ambitions environnementales (performances thermiques, les énergies renouvelables, ...) :

Bien que conçus en 2023, les logements seront livrés en 2026 : Nous anticiperons les futures réglementations environnementales et énergétiques pour respecter *a minima* les seuils de 2025 pour **plus de confort et d'économies d'énergies**. Nous serons accompagnés par la société départementale 56 Energie pour créer une **centrale photovoltaïque en autoconsommation collective sur les toits des bâtiments**. Cette centrale produira l'équivalent de la consommation annuelle d'environ 40 logements, soit la totalité du projet. Les habitants profiteront d'une **électricité verte et moins chère** la journée et le surplus de production profitera à la collectivité. Dans une démarche de développement durable, nous travaillerons avec des systèmes de **façades à ossature bois** issu de forêts gérées et d'**isolants biosourcés** de type laine végétale. Ces procédés offrent d'excellentes **performances thermiques** et des **besoins en chauffage réduits**. Tous les logements bénéficient d'orientation solaire favorable. Pour faire face au réchauffement climatique et **assurer le confort d'été**, outre la végétalisation et l'îlot de fraîcheur évoqué précédemment, tous les logements seront conçus avec des débords de toits et des brise-soleil.

Les atouts et point forts du projet :

Intégration urbaine et architecturale : dessin soigné et espaces extérieurs pour tous les logements (jardins en rez-de-chaussée et loggia en étage pour assurer l'intimité des habitants)
Un logement pour chaque parcours de vie : 12 logements locatifs sociaux, 4 en accession sociale « BRS », 10 en accession « maîtrisée » et 18 en accession libre
Construction biosourcée à haute performance énergétique pour des économies d'énergie et production locale d'électricité photovoltaïque.
Préservation du paysage, de la biodiversité et des ressources : Infiltration des eaux pluviales, renforcement de la trame boisée au sud, installation de nichoirs et gîtes à chiroptères, adaptation du matériel d'éclairage
Mobilités douces : Locaux vélos accessibles et rez-de-chaussée, éclairés naturellement, sécurisés et équipés de petit matériel de réparation et d'entretien
Nature en Ville : L'association Vert le Jardin nous accompagnera pour l'installation et la gestion d'un composteur collectif et l'animation d'ateliers avec les nouveaux habitants
Projet commun pour la place des Magnolias : Usages, équipements et plan de composition seront travaillés collectivement avec la ville et les habitants

Quelques observations complémentaires...

Extension possible de « La Boutik » avec ouverture sur la place des Magnolias pour une meilleure visibilité commerciale et plus de cohérence d'ensemble
Un chantier à faible nuisance : Certifié NF Habitat, le projet devra répondre à toutes les exigences de la certification de sa conception à sa livraison. En particulier, nous accorderons un soin particulier à la réduction des nuisances sonores, visuelles et de circulation pendant la phase de travaux et mettrons en place des moyens de communication dédiés entre les riverains et les responsables du chantier.
Des logements accessibles financièrement : Nos prix de vente tiennent compte des budgets des grégamistes et morbihannais. Même en accession libre, un jeune couple gagnant chacun un SMIC, avec un apport limité, peut acquérir un T2.
Le Bail Réel Solidaire (BRS) : Nouvel outil à disposition des acquéreurs, le BRS permet de dissocier le terrain, restant propriété de la collectivité, du bâti qui devient propriété de l'acquéreur. Ce mécanisme, réservé aux ménages respectant les critères d'éligibilité fixés par l'état et la collectivité locale, permet de bénéficier d'un prix d'achat inférieur d'environ 30% par rapport au prix du marché.

