Note de presse

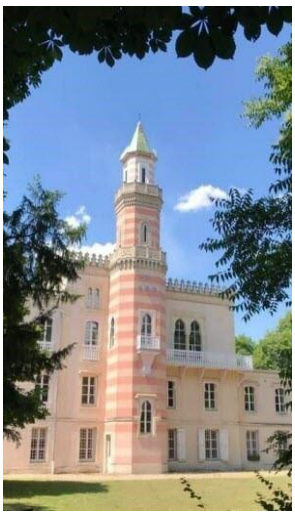
Janvier 2024

Malzéville

Résidence en accession à la propriété - résidence locative
Maison commune et mail central

14 B et C rue du Général de Gaulle

Une opération d'aménagement exemplaire en centre-ville



Crèche, gendarmerie, Maison Départementale des Solidarités, foyer… mmH développe depuis plusieurs années de nouvelles prestations pour répondre à la diversité des besoins des territoires et de leurs habitants. Autant d'exemples des savoir-faire et expertises au service de solutions immobilières innovantes et d'aménagement en milieu urbain comme en centres-bourgs.
En lien étroit avec la Ville de Malzéville, mmH a entrepris la réalisation d'une vaste opération mixant deux résidences destinées à l'accession à la propriété et la location, un édifice public appelé « Maison commune » (composé d'un accueil périscolaire et d'un espace municipal) et enfin un aménagement urbain et paysager offrant notamment une nouvelle entrée sur le parc de la Douëra.

Le projet est situé en centre-ville, face à la mairie et non loin des écoles et des commerces au sein d'un quartier en pleine redynamisation. Il a été construit à l'intersection de la rue du Lion d'or et de la rue du Général de Gaulle, à l'emplacement de *La Maisonnée*, l'ancien foyer pour personnes âgées. Le site est mitoyen d'une parcelle ayant un bâtiment classé au titre des monuments historiques : La Douëra.

Le FPA avant sa démolition

Le programme défini par la commune de Malzéville et mmH concerne la construction de trois bâtiments : 40 logements locatifs à destination des personnes âgées, 17 logements collectifs en accession à la propriété, tous deux sur 3 niveaux, accolés mais indépendants, un équipement public accueillant des espaces pour l'activité périscolaire, municipale et associative. L'ensemble bénéficie des dernières innovations en matière d'isolation thermique et sera très peu énergivore. Enfin un mail central végétalisé a été créé avec stationnement et promenade piétonne via l'allée Victor Lemoine donnant accès à la nouvelle entrée du parc de la Douëra.

La Maison commune

La Maison commune accueille au rez-de-chaussée le nouveau site périscolaire de 510 m² pour une capacité d'une centaine d'enfants, équipées de 6 salles d'activités (manuelles, salle de sieste, cuisine pédagogique…). Cour, préau, patio, locaux à vélos agrémentent ce lieu.

A l'étage, accessible par un escalier et un ascenseur, un espace de 340 m² accueille deux salles de réunion et une salle du conseil municipal mises à disposition des associations et ouvertes à la location des entreprises et institutions publiques.

La Maisonnée

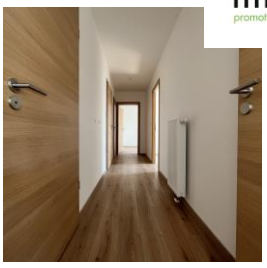
Parmi les 40 logements à usage locatif destinés à des séniors ou en situation de handicap, 10 sont spécifiquement adaptés pour accueillir des locataires accompagnés par l'**OHS** (Office d'Hygiène Sociale de Nancy) : aide à domicile, permanence d'un professionnel dans la résidence, accompagnement renforcé et coordonné…

- Chauffage collectif au gaz
- 2 ascenseurs
- Balcon ou loggia pour tous les logements
- Volets roulants électriques
- Parking sous-terrain de 40 places

Performance énergétique prévisionnelle : consommation énergétique B - émission de gaz à effet de serre : C

20 T2 d'environ 52 m² - 20 T3 d'environ 68 m²
Certification NF Habitat HQE – Label RT 2012 (-10%)
Loués à partir de 400€ le T2 et 520€ le T3
Hors charges, à partir de / surfaces moyennes

La résidence Abel Cournault



Commercialisée par mmH Promotion, cette résidence est composée de 17 appartements en accession sociale à la propriété. Les propriétaires bénéficient d'un dispositif sécurisé : prix maîtrisés, garantie de rachat et de relogement, frais de notaire réduits.

- Chauffage individuel au gaz
- Ascenseur
- Terrasses ou balcon pour tous les logements
- Volets roulants électriques
- Niveau de stationnement avec garages individuels et local à vélos

6 T2 d'environ 50 m² - 7 T3 d'environ 70 m² - 4 T4 d'environ 87 m²
Commercialisés à partir de 114 000€

Certification NF Habitat

Coût global de l'opération : 2 250 000 €

A propos des noms des résidences…

La Maisonnée, nom de l'ancien foyer pour personnes âgées en place durant plusieurs décennies, a été repris pour édifier au même endroit la nouvelle résidence locative et perpétuer le souvenir du lieu. La résidence en accession a pris le nom de **Abel Cournault** (1856-1939), figure locale de l'histoire malzévilloise héritier de la célèbre maison familiale de style mauresque **La Douëra.**
Amateur de plantes rares, curieux de littérature et d'art, il enrichit à son tour les collections familiales orientales et d'archéologie, des peintures, des dessins et des objets de toutes sortes. Il est l'un des fils de Charles (1815-1904), l'un des meilleurs orientalistes de son temps, ancien élève et ami d'Eugène Delacroix, artiste au service de l'histoire et de l'archéologie qui fût le premier conservateur du Musée Lorrain de Nancy.

Coûts & financements

8 millions d'euros ont été investis par mmH et la municipalité de Malzéville dans l'économie locale pour la réalisation de ce projet en soutenant l'emploi et l'insertion.

La Maisonnée : 5 160 000 € financés par

- Banque des Territoires (Caisse des Dépôts) : 3 330 200 € (prêts PLUS-PLAI-PHB)
- mmH : 1 142 200 € de fonds propres
- Action Logement Services : 460 000 € (prêts)
- Métropole du Grand Nancy : 140 000 € (subvention surcharge foncière et performance énergétique) et garantie des prêts de la Banque des Territoires
- Etat / délégation de compétence des aides à la pierre exercée par la Métropole du Grand Nancy : 87 600 € (subvention)

La Maison commune

Si le coût total de la construction dépassera légèrement les 2 440 000€, la commune a veillé à la recherche de subventions : Etat, Région Grand Est et CAF pour 1 512 189 €, vente du terrain à mmH pour 300 000€ et 420 265 € de fond de compensation de la TVA. Soit un reste à charge pour la commune de 30%.

Les entreprises et sociétés participantes à cette réalisation

A noter que la construction de la Maison commune s'est faite grâce à un transfert temporaire de maitrise d'ouvrage de la commune de Malzéville vers mmH qui a mis ses compétences et son expertise en matière de maitrise d'ouvrage au service de l'opération. L'organisme a suivi l'ensemble de l'opération de construction. La ville reste le financeur, le propriétaire et l'exploitant du bâtiment.

Maitre d'ouvrage : meurthe & moselle HABITAT
Entreprise générale : IDEA Construction
Architecte : Dynamo Associés -Guillemette GILLE et Olivier HEIN architectes DPLG
BET thermique/Fluide / VRD : IRIS
Contrôleur technique : SOCOTEC
Certification : CERQUAL
Contrôles de conformités : QIOS

Une opération réalisée en partenariat avec la ville de Malzéville et le soutien du Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle

meurthe & moselle HABITAT : des savoir-faire au service des projets !

14 400 logements répartis sur 150 communes du département
27 000 personnes logées et accompagnées au quotidien
7 agences de proximité
185 collaborateurs et un score de 98/100 pour son Index égalité femmes/hommes
Une qualité de services certifiée Qualibail depuis 10 ans et une satisfaction globale des locataires de près de 87%
Une labellisation RSE prévue en 2024 intégrant des enjeux sociaux, environnementaux et économiques
Des solutions sur mesure pour accompagner la transition énergétique et environnementale, de l'habitat adapté et diversifié à la réalisation d'équipements publics : crèche, cantine, gendarmerie, etc.

Donnons vie à vos projets !
Retrouvez-nous sur **www.mmhabitat.fr**