

Venez découvrir Cœur de Village à MAZÈRES-LEZONS

cœur de village

UN NOUVEL ART DE VIE



12/05
2023

DOSSIER DE PRESSE :
AU CŒUR DU VILLAGE
POSE 1^{ÈRE} PIERRE -

Le projet

La création d'un centre-bourg est un projet initié et porté par la municipalité de Mazères-Lezons depuis 2008.

Historiquement, Mazères-Lezons était un village-rue, sans centralité, la rue principale très tranquille présentait le presbytère, l'église, l'épicerie Caddetou, la mairie-école et deux cafés. Mais à partir des années 1960, en même temps que les lotissements fleurissaient à la place des champs, la circulation automobile s'est intensifiée. La RD37 a coupé le village en deux, puis la rocade a fini de couper le village en quatre : et le village-rue s'est transformé petit à petit

en un puzzle de lotissements... un village-dortoir.

C'est ainsi que 50 ans plus tard, à l'heure où beaucoup de villages s'efforcent de réhabiliter leur centre-bourg, la municipalité voulait « créer » un centre-bourg qui n'existait pas.

L'objectif maître consistait à créer à minima une place de village avec un café. Alors, sur cet espace urbanisable situé en plein centre-bourg, à une encablure des écoles, crèche, centre social, bibliothèque, et de La Poste, la municipalité a voulu créer cette place centrale typique des villages, avec un café multiservices, des bancs publics

autour d'une fontaine et d'un kiosque, un espace de vie et de rencontres, piétonnier et paysagé, entouré de locaux pour offrir de nouveaux services à la population. En appui de cette place centrale, dans un style architectural « de village béarnais », la municipalité a souhaité un programme de logements pour tous, dans une parfaite mixité sociale : locatif et accession sociale à la propriété afin de permettre l'accessibilité financière aux plus jeunes, aux familles et pour garder nos aînés dans leur parcours résidentiel.

Le parti pris architectural

Le projet "Cœur de Village" est conçu par les architectes comme un « parc habité » de 2 hectares, un espace de vie apaisé et tourné vers la nature. En effet, 45% de la superficie aménagée est réservée en espaces verts et arborés, pour agrémente la vie des habitants des 90 nouveaux logements mixtes. La place centrale du village accueillera un café multiservices avec Relais-Poste et buraliste, le Relais d'Assistants Maternelles du sud-est de l'Agglomération de Pau, un cabinet de plusieurs médecins, une ostéopathe, un institut de beauté et une petite halle pour organiser un marché de producteurs ou abriter des événements festifs ou culturels.

Les 90 logements, qui s'inscrivent dans le programme local de l'habitat de l'Agglomération, devraient permettre de retrouver un niveau démographique proche des années 2000, après une régulière diminution de la population (de 2100 à 1900 hab.). L'implantation et l'organisation des logements se structurent autour d'un axe nord-sud dans le prolongement de la rue Jules Ferry. Les maisons individuelles se retrouvent en bordure du projet et font le lien avec les maisons existantes des quartiers riverains. De même, les bâtiments présentent un aspect et des couleurs en harmonie avec le style béarnais.

» UN LIEU DE
VIE ORGANISÉ
AUTOUR
D'UNE PLACE
CENTRALE

L'allée piétonne, dans la continuité de la place publique, dessert une succession de placettes invitant à la rencontre et à la détente. Les logements, quant à eux, sont irrigués par des voies dites de « circulation apaisée », facilitant la cohabitation entre les piétons, les cyclistes et les automobilistes.

Les acteurs du projet

Le projet Au Cœur du Village compte des logements individuels, de plain-pied ou à étage, des logements intermédiaires répartis dans de petits ensembles de 3 ou 4 appartements ainsi qu'un petit collectif de 9 logements. Au total, 71 logements sont commercialisés en accession sociale et 24 appartements sont réservés à du locatif social, portés par le bailleur Pau Béarn Habitat.

Cette mixité des logements proposés participe également au souhait de la commune de pouvoir conserver en son sein ses jeunes adultes qui éprouvent aujourd'hui des difficultés à se loger à Mazères-Lezons mais aussi les personnes âgées à la recherche d'un habitat plus adapté et plus facile à entretenir que leur logement actuel. Il s'agit aussi de pouvoir accueillir, grâce à cette multiplicité des produits, de nouveaux mazérois heureux de pouvoir s'installer dans une commune nichée entre Gave et coteaux.

Pour pouvoir répondre aux fortes ambitions développées par ce projet, la Mairie de Mazères-Lezons travaille avec la SCIC TEQUIO (Société Coopérative d'Intérêt Collectif), la coopérative des Hautes Pyrénées, CISN COOPERATIVE et la coopérative immobilière Axanis.

Afin de pouvoir travailler ensemble, Axanis et la coopératives des Hautes Pyrénées sont regroupées au sein d'une SCCV (Société Civil de Construction Vente) dénommée Au Cœur du Village, et ont confié une mission d'accompagnement à Tequio.

Les logements en accession sociale à la propriété

La SCCV propose à la vente 71 logements, réparties de la façon suivante :

- 44 pavillons : 42 type 4 et 2 type 5. Sur ces 44 pavillons, 21 sont de plain-pied et 23 à étage
- 4 appartements de type 2 / 5 appartements de type 3 / 18 appartements de type 4 (9 de plain-pied et 9 en duplex)

L'ensemble des logements disposent d'un jardin ou d'une terrasse, d'un garage ou d'un abri jardin. Certains logements disposent également d'un espace de télétravail.

Ils sont proposés à la vente, en accession sociale, à travers un dispositif de location-accession aussi appelée « PSLA », qui permet à des ménages d'acquérir progressivement le logement qu'ils occupent avec un statut de locataire pendant une période définie, avant de « lever l'option » et devenir ainsi propriétaire.

Cette démarche offre de nombreux avantages dont la TVA à taux réduit (5.5%) ce qui diminue déjà mécaniquement le prix du logement. On peut également citer l'exonération de taxe foncière pendant 15 ans.

Pour profiter de ces privilèges, les revenus des personnes intéressées doivent être inférieurs à des plafonds de ressources, fixé chaque année par l'Etat. Pour financer leur projet les acquéreurs pourront associer le PSLA à des prêts complémentaires comme le Prêt à Taux Zéro ou le prêt Action Logement.

Par ailleurs, au-delà de l'intérêt financier que suscite ce principe d'acquisition, la SCCV accompagne ses clients tout au long de leur parcours d'accession. La dimension humaine est au cœur des projets des coopératives privilégiant l'écoute des candidats dans leurs attentes, dans leurs choix de prestations et leur capacité financière. Pour faire face aux aléas de la vie, les accédants peuvent profiter d'une assurance revente, une garantie de rachat et une garantie de relogement.

Hormis le dispositif de location-accession, il est aussi possible d'acquérir un logement dans ce programme avec le dispositif VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement). Dans ce cas, il n'y a pas de période locative et le logement est commercialisé avec un taux de TVA de 20 %. Les accédants pourront aussi compter sur des garanties pour sécuriser leur projet avec la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale et décennale.





Démarrage du chantier

Les ordres de service ont été délivrés aux entreprises le 21 décembre 2022 et sur site les travaux ont démarré fin février 2023.

Durée du chantier

18 mois pour les premières livraisons, 24 mois pour les suivantes.

Axanis

Pauline RICOT – 06 19 27 38 47 – p.ricot@axanis.fr

Mairie de Mazères-Lezons

Mme le Maire Monique SÉMAVOINE – 06 07 66 45 84