

Dossier de Presse

Pose de la première pierre de l'opération immobilière des Jardins du Carmel

89 logements collectifs et individuels
en location et en accession

Mercredi 14 mai 2025 à 11h00
rue du Carmel à MOZAC



Avec nous,
vous êtes bien
chez vous.

Sommaire

1. Polygone, opérateur immobilier	p.1
2. Mozac : une commune dynamique	p.3
3. Présentation de l'opération	p.4
4. Description des travaux	p.6
5. Une maquette 3D développée pour renforcer la commercialisation	p.9
6. Intervenants	p.10
7. Financement de l'opération	p.12
8. Remerciements	p.13
9. Annexes	p.14

| 1 - Polygone, opérateur immobilier

polygone

Membre de
**HABITAT
RÉUN**
La force
du logement
social

Notre histoire

Polygone est un acteur clé du logement social au cœur du Massif central et du Rouergue. Depuis plusieurs décennies, nous nous engageons à offrir des solutions d'habitat accessibles, durables et de qualité, adaptées à tous.

Avec un parc de logements diversifié, notre mission est d'améliorer le cadre de vie de nos locataires et nos accédants à la propriété, en misant sur l'innovation, la proximité et la responsabilité sociale.

Chaque jour, nos équipes s'engagent à répondre aux besoins spécifiques des territoires, à accompagner les évolutions sociétales, et à intégrer une démarche respectueuse de l'environnement.

Avec nous,
vous êtes bien chez vous.

Quelques chiffres



Créée en
1952



5 400

logements familiaux



900

logements foyers



12 000

personnes logées



8

agences



Nos agences

La société compte près de 100 collaborateurs répartis sur 8 agences.



Aveyron
Lus-la-Pumelle



Cantal
Aurillac
Mozac



Corrèze
Brive-la-Gaillarde



Lot
Cahors
Figeac



Lozère
Mende



Puy-de-Dôme
Clermont-Ferrand

Nos expertises



Aménageur d'espaces

Nous façonnons les territoires en créant des espaces de vie durables et adaptés aux besoins des collectivités et des particuliers. Chaque projet d'aménagement est conçu pour valoriser le territoire, favoriser le lien social et offrir un cadre de vie de qualité, pensé pour aujourd'hui et demain.



Constructeur d'habitat

Nous créons des habitats répondant aux besoins des familles, jeunes actifs et seniors, respectant les normes environnementales. Chaque projet offre confort, sécurité et performance énergétique, dans une démarche durable, adaptée aux spécificités de chaque territoire.



Promoteur en accession à la propriété

Polygone facilite l'accès à la propriété avec des solutions adaptées à chaque profil. Nous accompagnons primo-accédants et familles en offrant des logements de qualité, abordables, avec un suivi complet afin de garantir une transition sereine vers la propriété.



Créateurs de relations

Chez Polygone, l'habitat est bien plus qu'un toit : c'est un lien social, une dynamique de quartier. Nous tissons des relations de proximité avec les locataires et acteurs locaux afin de créer des lieux de vie solidaires et vivants, favorisant l'entraide et la convivialité.



Gestionnaire de résidences sociales

Polygone est spécialiste de la gestion de résidences sociales. Nos résidences offrent un cadre sécurisé et chaleureux. Nos équipes sont mobilisées pour accompagner les résidents dans leur parcours de vie, en collaboration avec les acteurs sociaux et locaux.



Facilitateur de projets

Facilitateur de projets immobiliers pour collectivités et particuliers, nous coordonnons les acteurs pour assurer la réussite des projets. Nous proposons des solutions sur-mesure, innovantes et durables, pour répondre aux enjeux actuels et futurs avec expertise et engagement.



| 2 – Mozac : une commune dynamique

Population : Environ 3 900 habitants

Intercommunalité : Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans

Superficie : 4.25 km²

Située à seulement quelques minutes de Riom et à une quinzaine de kilomètres au nord de Clermont-Ferrand, Mozac bénéficie d'une situation privilégiée entre cadre de vie paisible et proximité des grands pôles urbains.

Réputée pour son patrimoine historique, notamment son ancienne abbaye bénédictine, la commune séduit par son charme architectural et son ambiance de village préservée, tout en offrant tous les services de proximité : commerces, établissements scolaires et accès aux équipements culturels et sportifs du territoire.

Mozac fait partie de la communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans, regroupant 31 communes et plus de 67 000 habitants, au service d'un développement équilibré entre ville, campagne et patrimoine naturel.

RLV porte une stratégie ambitieuse en matière de mobilité, d'aménagement du territoire et de logement, avec pour objectif de répondre aux besoins croissants des habitants tout en préservant un cadre de vie attractif.

La proximité avec les volcans d'Auvergne, classés au patrimoine mondial de l'UNESCO, participe également à l'identité forte et à l'attractivité du territoire.

Mozac poursuit aujourd'hui son développement avec de nouveaux projets d'habitat et d'aménagement, affirmant sa volonté de concilier dynamisme local et qualité de vie durable pour ses habitants.



| 3 – Présentation de l'opération

A proximité du Conservatoire d'Espaces Naturels, l'opération du Carmel bénéficie d'un emplacement de choix entre proximité des commerces et services, et paisibilité d'un quartier résidentiel.

Au sein de ce projet nous retrouvons des habitats collectifs avec 2 bâtiments dédiés à la location, dont 1 en intermédiaire, et un 3^{ème} destiné uniquement à l'accession à la propriété.

Également, sont prévues des pavillons, dont 6 destinés à la location et les 16 autres à la vente.



Au total, ce sera 10 T2, 18 T3 et 9 T4 qui seront mis en location par Polygone dont 6 maisons en T3 et T4, et 8 T2, 16 T3 et 25 T4 et 3 T5 qui seront orientés vers l'accession à la propriété (dont 16 pavillons).

La Location-Accession est un dispositif d'accession à la propriété s'adressant à une large majorité de ménages, grâce à des plafonds de ressources accessibles.

Ce dispositif permet à l'acheteur de débiter comme locataire-accédant, pendant une période de 6 mois minimum à 2 ans maximum, avant de devenir pleinement propriétaire du bien.

Ce dispositif, aussi appelé PSLA (Prêt Social Location-Accession), offre de nombreux avantages :

- Un parcours progressif vers la propriété, en commençant par une phase locative, permettant ainsi aux clients de ne pas avoir d'effort financier à faire avant l'entrée dans les lieux
- Des conditions financières avantageuses : TVA réduite, exonération de la taxe foncière sur la propriété bâtie pendant 15 ans, frais de notaire réduits, pas de frais d'agence
- Une sécurité renforcée pour l'accédant, qui peut tester son logement avant l'achat

Pour en savoir plus sur le dispositif de Location-Accession, rendez-vous sur notre page web dédiée en scannant le QR-code :



Ainsi, ce projet permet de créer une mixité sociale en accueillant des personnes seules, des couples et des familles.

Que ce soit pour le locatif comme pour l'accession, tous les logements bénéficieront de prestations conférant une qualité d'usage intéressante. Terrasse ou balcon, volets roulants électriques, douche, stationnement ou garage, cave, local vélo, ascenseur, accès sécurisé... le tout avec un plancher chauffant pour les collectifs.

Tous les logements répondent aux normes d'accessibilité, contribuant à la politique de maintien des personnes âgées ou à mobilité réduite à leur domicile en toute autonomie.



A travers cette opération qui respecte la RE2020, Polygone affirme son engagement dans le développement durable. Les bâtiments sont étudiés pour être performants tant sur la consommation d'énergie que sur les émissions de gaz à effet de serre.

L'aide apportée et les subventions obtenues ont permis de rendre possible la réalisation de ce programme. Les subventions ont été apportées par l'Etat et Action Logement.

Dans un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle, les financements PLS, PLAI et PLUS ont été mobilisés auprès de la Banque des Territoires.

| 4 – Description des travaux

Cette opération consiste en la construction de 3 bâtiments collectifs, 1 bâtiment intermédiaire et 22 pavillons représentant au total 89 logements neufs.



Plan de masse du projet projeté

Concentrons-nous sur les 3 collectifs.

Les immeubles seront bâtis en maçonnerie banchée.

Les fenêtres et les baies vitrées sont, suivant la localisation, en PVC à haute performance énergétique. Les menuiseries extérieures disposent de commandes électriques afin de gérer les volets roulants.

L'ensemble des balcons et des terrasses sont revêtus avec des dalles sur plots.

Dans les logements du bâtiment d'accession, les sols sont intégralement carrelés (à l'exception des chambres en sols souples). Sur les 2 autres collectifs les sols sont en sol souple pvc isophonique.

L'ensemble des intérieurs des logements seront peints, ou faïencés dans les pièces d'eau.

Les salles de bain sont équipées d'un meuble lavabo simple ou double vasque selon la typologie, d'un miroir et d'une douche avec receveur extra plat, facilitant l'accès.

Les 3 bâtiments sont desservis par un ascenseur, permettant aux personnes à mobilité réduite de pouvoir accéder aux logements.



Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont produits grâce à des chaudières hybrides gaz et des chauffe-eaux thermodynamiques.

Les solutions hybride gaz – EnR permettent de se préparer aux seuils 2025 de la RE2020 en s'appuyant sur des technologies maîtrisées et faciles à intégrer dans les logements collectifs. Cette solution retenue dans le cadre de ce projet permet ainsi de faire rentrer POLYGONE dans l'ère de la décarbonation à coût maîtrisée.

Concernant les pavillons.

Les pavillons seront à étage, et bâtis en béton armé et des planchers en prédalle.

Les fenêtres et les baies vitrées sont, suivant la localisation, en PVC à haute performance énergétique. Les menuiseries extérieures disposent de commandes électriques afin de gérer les volets roulants.

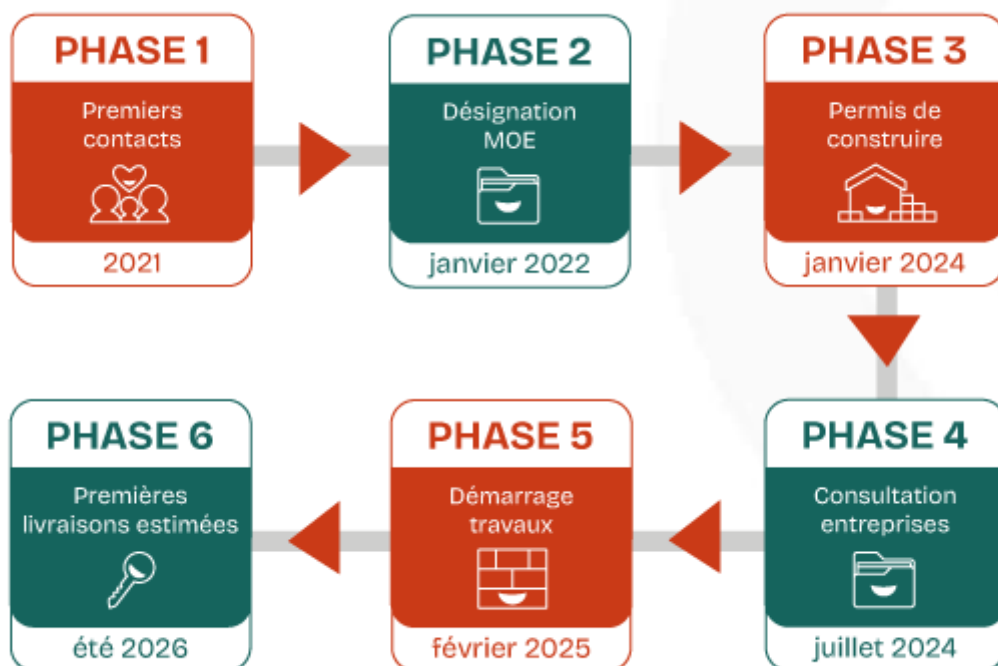
Dans les logements, les sols sont intégralement carrelés (à l'exception des chambres en sols souples). L'ensemble des intérieurs des logements seront peints, ou faïencés dans les pièces d'eau.

Les salles de bain sont équipées d'un meuble lavabo simple ou double vasque selon la typologie, d'un miroir et d'une douche avec receveur extra plat, facilitant l'accès.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont produits grâce à des pompes à chaleur individuelles.

Pose de la première pierre de l'opération immobilière des Jardins du Carmel
89 logements en location et en accession à Mozac

La temporalité de l'opération



La vidéo commerciale des lots en accession



Scannez le QR code
pour lire la vidéo :



| 5 – Une maquette 3D pour renforcer la commercialisation

Un nouvel outil utilisé sur l'opération des Jardins du Carmel permet à nos clients d'utiliser depuis notre site web une présentation immersive de la résidence. Cela commence avec la maquette 3D, les visites virtuelles des appartements mais aussi la vue drone de l'environnement du projet jusqu'à la consultation des logements disponibles, leur plan de vente mais aussi les prix.

Un outil qui permet à Polygone de répondre aux tendances actuelles du digital, et de la prise d'information en temps réel.



Scannez le QR code pour
accéder à l'application :



| 6 – Intervenants

- L'équipe de maîtrise d'œuvre

ARCHITECTE
RMR - MTA

13 place Delille
63000 CLERMONT-FERRAND

BET STRUCTURES
IDEUM PARTNERS

32 rue de Sarliève
63800 CURNON D'AUVERGNE

BET FLUIDES
ALGOTHERM
INGENIERIE

9 rue Louis Rosier
63800 CLERMONT-FERRAND

ACOUSTICIEN
AGNA

4 rue Hoche
63100 CLERMONT-FERRAND

BET VRD - Géomètre
GEOVAL

38 rue de Sarliève
63800 CURNON D'AUVERGNE

PAYSAGISTE
LANCRENON PAYSAGE

6 rue Montel
63670 LA ROCHE BLANCHE

- Bureau de Contrôle et SPS

BUREAU DE CONTROLE
SOCOTEC

19 avenue Léonard de Vinci
63000 CLERMONT-FERRAND

COORDINATEUR SPS
APAVE

30 boulevard Maurice Pourchon
63100 CLERMONT-FERRAND

• **Les entreprises**

DESIGNATION	ENTREPRISES
TERRASSEMENT VRD	AVERNOISE
GROS ŒUVRE	10 RUE DE L'INDUSTRIE 63170 AUBIERE
RAVALEMENT DE FACADES	FACE ET FACADES 93 AVENUE D'AUBIERE 63800 COURNON D'Auvergne
CHARPENTE BOIS / BALCONS / BARADAGE	SUCHEYRE
COUVERTURE	ZA DE CHAMPLOUP 63530 VOLVIC
ETANCHEÏTE / ZINGUERIE	ETANCHEA 14 RUE DU BREST 63310 MONS
MENUISERIES EXTERIEURES	GAUTHIER LES FANGEAS 43370 SOLIGNAC/LOIRE
METALLERIE / SERRURERIE	ACC BARGUES 15130 SANSAC DE MARMIESSE
MENUISERIES INTERIEURES	DOME MENUISERIE BATIMENT RUE DE LA TANNERIE ZA LES GRAVIERS 63119 CHATEAUGAY
PLATRERIE/FAUX PLAFOND/PEINTURE	CELIK 107 RUE DU CHEVAL 63100 CLERMONT-FERRAND
REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES	GROUPE BERNARD 17 RUE BLAISE PASCAL 63200 MOZAC
CARRELAGE / FAÏENCE	CELIK 107 RUE DU CHEVAL 63100 CLERMONT-FERRAND
ELECTRICITE	RESIMONT ZA DE CHAMPLOUP 63530 VOLVIC
PLOMBERIE / SANITAIRE / VMC	GARRIGOUX 2 RUE DE VICHY 63350 MARINGUES
ASCENSEUR	ORONA 15 RUE DES FRERES MONTGOLFIER 63170 AUBIERE
ESPACES VERTS	BEE PAYSAGES ALLEE GEORGES GROLIER – LIEU DIT VENEIX 63500 SAUVAGNAT-SAINTE-MARTHE

| 7 – Financement de l'opération

Financement	Montant
Prêt CDC : 40 et 50 ans	11 967 000 €
Prêt PSLA	4 380 000 €
Prêt Action Logement	168 000 €
GRDF	9 000 €
<i>Sous-total Emprunts</i>	<i>16 524 000 €</i>
Etat	120 000 €
Conseil Départemental du Puy de Dôme	465 000 €
Riom Limagne & Volcans	600 500 €
<i>Sous-total Subventions</i>	<i>1 185 500 €</i>
Fonds propre Polygone	1 017 000 €
TOTAL	18 726 500 €

| 8 - Remerciements

Nous souhaitons remercier *l'ensemble de nos partenaires* qui a œuvré afin que cette opération soit une réussite, à savoir :

- L'État
- Le département du Puy-de-Dôme
- La communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans
- La ville de Mozac
- La Caisse des Dépôts et Consignations
- Action Logement
- GRDF
- L'équipe de Maîtrise d'œuvre
- Le bureau de contrôle et Coordonnateur SPS
- L'ensemble des entreprises associées à la réalisation de ce projet



| 9 – Annexes



Plan de masse prévisionnel de l'opération



Image de synthèse des pavillons en accession

Pose de la première pierre de l'opération immobilière des Jardins du Carmel
89 logements en location et en accession à Mozac



Image de synthèse du bâtiment X en accession



Image de synthèse intérieure d'un appartement

Pose de la première pierre de l'opération immobilière des Jardins du Carmel
89 logements en location et en accession à Mozac



Image de synthèse intérieure d'un pavillon

Pose de la première pierre de l'opération immobilière des Jardins du Carmel
89 logements en location et en accession à Mozac



Photo drone du terrain au démarrage du terrassement



Photo drone du terrain pendant le terrassement

polygone

Membre de

HABITAT
RÉUNION La force
du logement
social

CONTACTEZ-NOUS

www.polygone-sa.fr



AVEYRON

Agence de Luc-La-Primaube

2 impasse de l'étoile
12450 LUC-LA-PRIMAUBE
05 65 77 00 18
polygone12@polygone-sa.fr

CANTAL

Agence d'Aurillac

1 avenue Georges Pompidou
15000 AURILLAC (SIÈGE)
04 71 46 24 24
polygone15@polygone-sa.fr

Agence de Mauriac

4 rue Marmontel
15200 MAURIAC
04 71 68 00 73
nordcantal@polygone-sa.fr

CORRÈZE

Agence de Brive-La-Gaillarde

66 avenue Abbé Alvitre
19100 BRIVE-LA-GAILLARDE
05 55 86 25 69
polygone19@polygone-sa.fr

LOT

Agence de Cahors

25 boulevard Gambetta
46000 CAHORS
05 65 35 40 40
polygone46@polygone-sa.fr

Agence de Figeac

6 avenue du Maréchal Joffre
46100 FIGEAC
05 65 50 01 02
polygone46@polygone-sa.fr

LOZÈRE

Agence de Mende

1 rue des Écoles
48000 MENDE
04 66 49 13 05
polygone48@polygone-sa.fr

PUY-DE-DÔME

Agence de Clermont-Ferrand

26 avenue des Etats-Unis
63000 CLERMONT-FERRAND
04 71 46 24 24
contact@polygone-sa.fr