

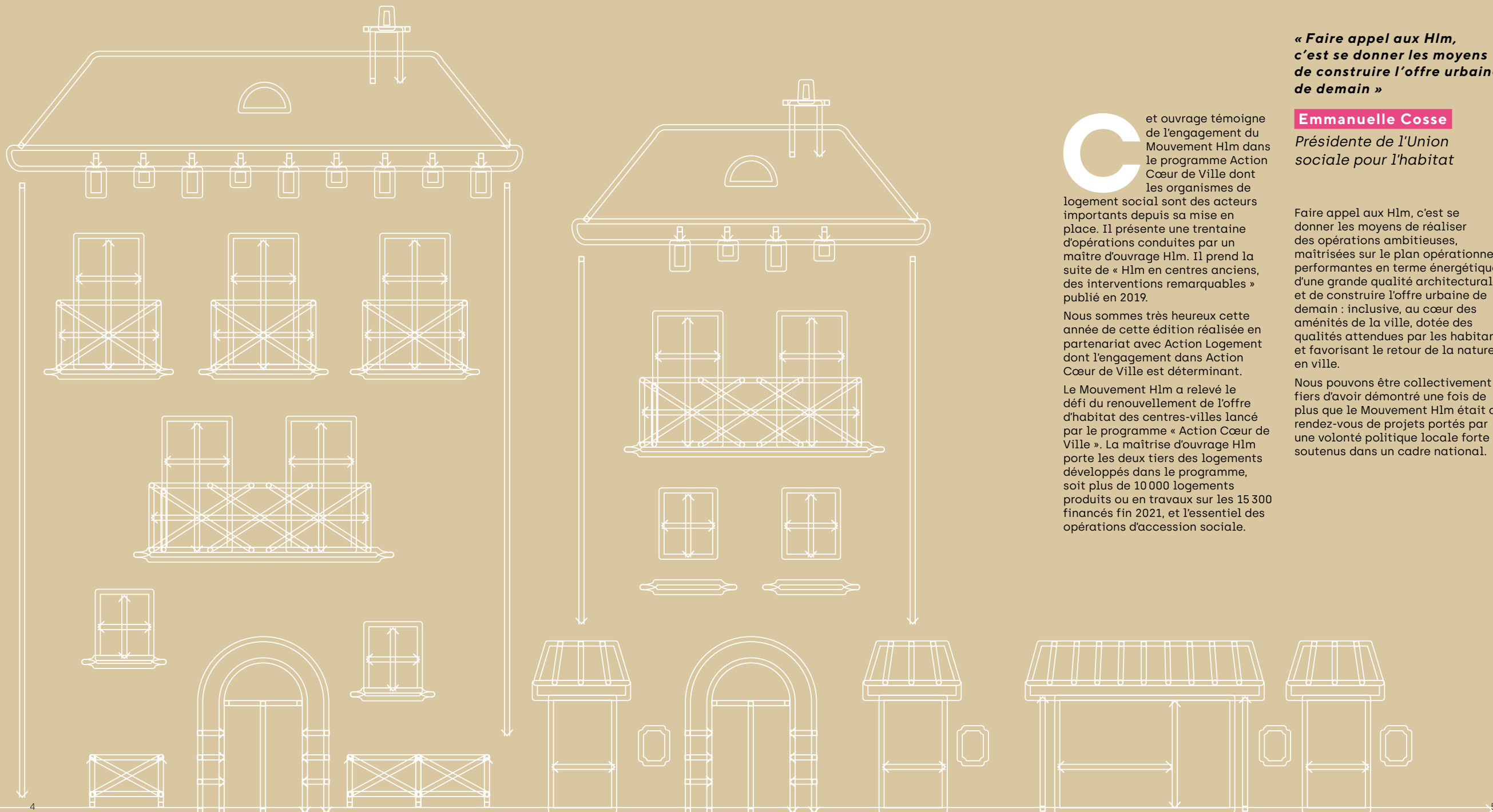


# Action Cœur de Ville : les Hlm engagés aux côtés des collectivités



Cet ouvrage n'aurait pu voir le jour sans  
la grande disponibilité des organismes  
Hlm et architectes mentionnés.  
Qu'ils soient ici vivement remerciés.

# Éditos



**« Faire appel aux Hlm, c'est se donner les moyens de construire l'offre urbaine de demain »**

**Emmanuelle Cosse**

*Présidente de l'Union sociale pour l'habitat*

Cet ouvrage témoigne de l'engagement du Mouvement Hlm dans le programme Action Cœur de Ville dont les organismes de logement social sont des acteurs importants depuis sa mise en place. Il présente une trentaine d'opérations conduites par un maître d'ouvrage Hlm. Il prend la suite de « Hlm en centres anciens, des interventions remarquables » publié en 2019.

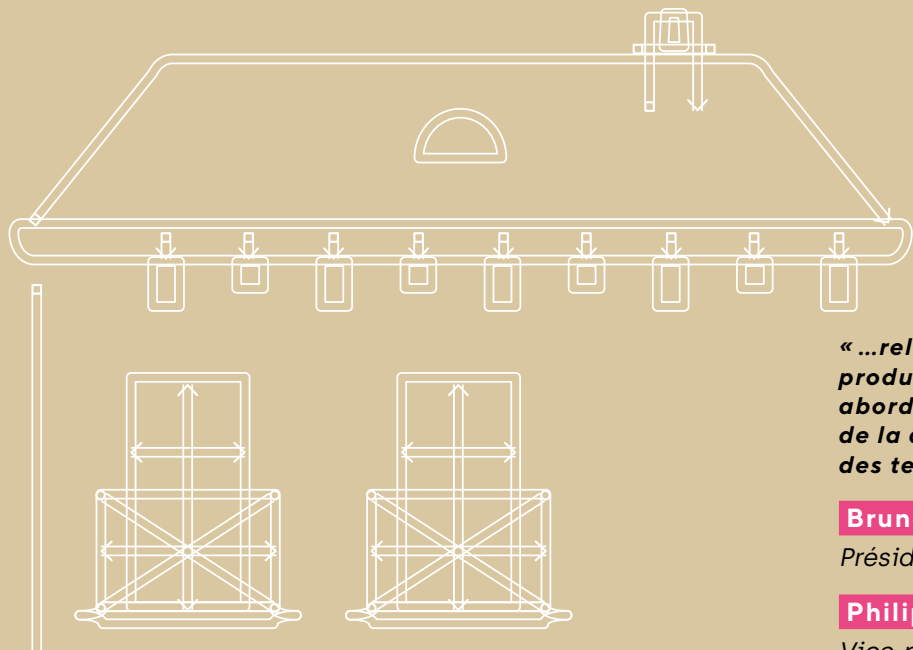
Nous sommes très heureux cette année de cette édition réalisée en partenariat avec Action Logement dont l'engagement dans Action Cœur de Ville est déterminant.

Le Mouvement Hlm a relevé le défi du renouvellement de l'offre d'habitat des centres-villes lancé par le programme « Action Cœur de Ville ». La maîtrise d'ouvrage Hlm porte les deux tiers des logements développés dans le programme, soit plus de 10 000 logements produits ou en travaux sur les 15 300 financés fin 2021, et l'essentiel des opérations d'accession sociale.

Faire appel aux Hlm, c'est se donner les moyens de réaliser des opérations ambitieuses, maîtrisées sur le plan opérationnel, performantes en terme énergétique, d'une grande qualité architecturale et de construire l'offre urbaine de demain : inclusive, au cœur des aménités de la ville, dotée des qualités attendues par les habitants et favorisant le retour de la nature en ville.

Nous pouvons être collectivement fiers d'avoir démontré une fois de plus que le Mouvement Hlm était au rendez-vous de projets portés par une volonté politique locale forte soutenus dans un cadre national.

# Éditos



**« ...relever les défis de la production du logement abordable, dans le respect de la diversité des besoins des territoires. »**

**Bruno Arcadipane**

Président d'Action Logement

**Philippe Lengrand**

Vice-président d'Action Logement

Les organismes de logement social, partenaires et interlocuteurs essentiels d'Action Logement ont démontré de longue date leur détermination à relever les défis de la production du logement abordable, dans le respect de la diversité des besoins des territoires. Ils ont répondu présents dès le lancement du programme Action Cœur de Ville, lancé en 2018, d'un montant total de 5 milliards d'euros en faveur de la revitalisation des centres de 222 villes. Dans ce cadre, notre groupe paritaire a mobilisé 1,5 milliard d'euros sur le volet logement et ce dispositif auquel participent également la Banque des Territoires et l'ANAH. Au 1<sup>er</sup> juin 2022, ce sont plus de 900 millions qui sont engagés et une offre nouvelle de 16 500 logements qui sont financés.

En portant les toutes premières opérations d'ACV, notamment celles qui n'avaient pu se concrétiser

avant la mise en place du dispositif financier dédié d'Action Logement, les opérateurs du logement social ont été moteur dans la réussite de ce programme. Depuis, plusieurs centaines d'opérations toujours plus ambitieuses ont été développées permettant d'amplifier l'objectif de réhabilitation des centres-villes et de répondre au défi de la fluidité des parcours résidentiels des populations des bassins de vie concernés, au service du lien emploi-logement qui guide les interventions du Groupe Action Logement.

Cet ouvrage présente des opérations illustrant la diversité et l'expertise des opérateurs du logement social pour conduire aussi bien des projets en acquisition-amélioration ou en construction neuve. Ils mettent en lumière des situations urbaines, architecturales et techniques complexes qui illustrent les enjeux de cette première phase du programme

Action Cœur de Ville : intervenir sur le bâti existant ou sur les dents creuses dans un tissu urbain déjà constitué. Ils témoignent aussi des capacités d'innovation, dans le respect de la culture et de l'histoire du territoire et du patrimoine. *In fine*, c'est une offre nouvelle de logements qui jaillit, qualitative et répondant avec pertinence à la demande des habitants et des actifs du XXI<sup>e</sup> siècle.

Aucune de ces opérations n'aurait pas pu voir le jour sans le programme Action Cœur de Ville et la volonté réaffirmée des Partenaires sociaux d'Action Logement d'accompagner les collectivités et leurs opérateurs partenaires pour permettre au plus grand nombre, notamment les salariés, de se loger, et de participer au dynamisme économique de ces territoires.

Bonne lecture.

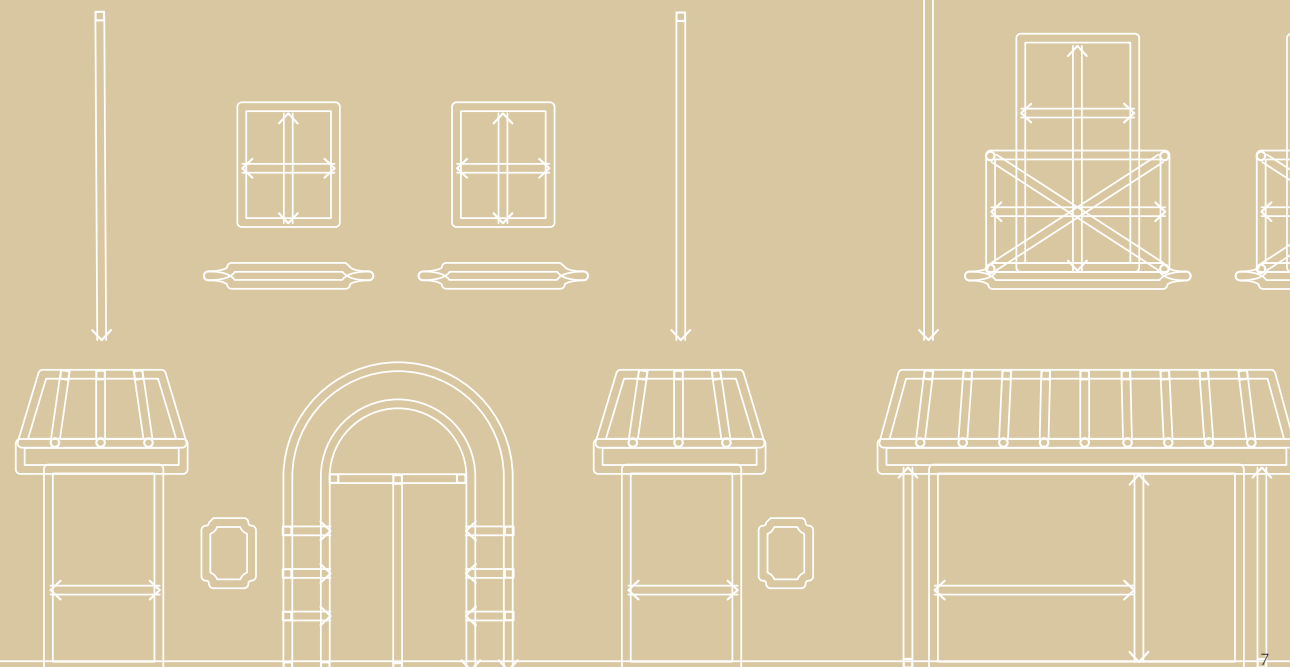
Les villes de taille moyenne et leurs intercommunalités forment « la colonne vertébrale » du territoire national. Trop longtemps oubliées des grandes politiques publiques, elles constituent désormais un atout irremplaçable pour faire obstacle aux fractures territoriales qui se creusent entre les métropoles et les territoires ruraux. En effet, pour nos villes, la reconquête de leur cœur historique, que ce soit en matière d'habitat, et plus globalement d'offre de logements sociaux à la population, est un enjeu majeur. Le programme Action Cœur de Ville a répondu à un bon nombre des besoins exprimés sur le terrain par la population concernée. En tant qu'élus locaux, nous travaillons étroitement dans nos territoires avec des familles d'organismes Hlm différentes [offices publics de l'habitat, entreprises sociales pour l'habitat, sociétés coopératives], chacune étant le résultat d'une culture territoriale. Nous savons que les opérations d'habitat en centre-ville sont longues, complexes et coûteuses : sans

**« ...pour nos villes, la reconquête de leur cœur historique, que ce soit en matière d'habitat, et plus globalement d'offre de logements sociaux à la population, est un enjeu majeur. »**

**Caroline Cayeux**

Maire de Beauvais, Présidente de la CA du Beauvaisis, Présidente de Villes de France

le programme Action Cœur de Ville et sans la présence des acteurs historiques sur le terrain, comme les organismes de logement social, nous n'aurions pas pu lancer ces projets ambitieux évoqués dans ce beau document illustré et concret. Je veux saluer la qualité du travail des différents partenaires institutionnels et financiers du programme ces dernières années sur tous les sujets relatifs au logement social et à la solidarité de manière générale. Je forme des vœux d'approfondissement continu de nos démarches conjointes pour les années à venir sur ces thématiques essentielles pour les territoires de nos villes et de nos agglomérations, puisque ce programme doit se poursuivre dorénavant jusqu'en 2026.



# 01

## SAUVER DES PATRIMOINES EMBLÉMATIQUES

- 12 Valoriser un ensemble immobilier désaffecté
- 14 Reconvertir les étages de l'hôtel de La Poste
- 16 Créer 5 studios modernes dans une maison de ville « Art déco »
- 18 Requalifier un îlot insalubre, témoin de l'histoire de la ville
- 20 Rénover des immeubles classés monuments historiques
- 22 Inscrire un projet d'habitat dans l'histoire singulière du site et du bâtiment
- 24 Restaurer un bâtiment Renaissance
- 26 Créer des logements tout en conservant une façade historique
- 28 Réhabiliter un îlot insalubre en plusieurs étapes

# 02

## CHANGER L'USAGE DU BÂTIMENT POUR CRÉER DU LOGEMENT SOCIAL

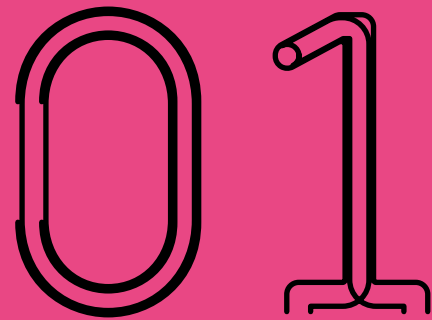
- 32 Reconquérir un îlot mixte dégradé pour développer de l'habitat locatif neuf
- 34 Convertir une ancienne clinique en 33 logements
- 36 Associer maison médicale, logements locatifs sociaux et intermédiaires dans un lieu chargé d'histoire
- 38 Reconvertir un couvent emblématique
- 40 Transformer des anciens bureaux en hypercentre
- 42 Restructurer un ancien théâtre en 8 logements sociaux
- 44 Rénover des logements « Malraux »
- 46 Adapter des anciens bureaux en 41 logements
- 48 Métamorphoser des ateliers de menuiserie et une tannerie en 18 logements
- 50 Faire d'une clinique désaffectée des logements familiaux

# 03

## FAIRE (RE)VIVRE LE CENTRE

- 54 Proposer une mixité d'usages pour un nouveau lieu de vie(s)
- 56 Réduire une verrière en hypercentre, restructurer et créer trois logements traversants
- 58 Rénover trois immeubles mitoyens et leurs cellules commerciales
- 60 Réinterpréter le tissu existant avec des logements neufs
- 62 Reconquérir un îlot obsolète
- 64 Recomposer un îlot au service de la sécurité et de l'ensoleillement des logements
- 66 Créer une offre d'accession associant le neuf et la réhabilitation
- 68 Proposer un habitat contemporain en secteur sauvegardé
- 70 Intervenir sur une restructuration lourde grâce aux missions sociales d'une SACICAP
- 72 Allier subtilement requalification, réaménagement et reconstruction d'un îlot

# Sommaire



# SAUVER DES PATRIMOINES EMBLÉMATIQUES

La dégradation d'un patrimoine local emblématique constitue toujours une perte d'identité du territoire. En partenariat étroit avec les collectivités, des organismes Hlm acquièrent et rénovent des propriétés de caractère, donnant ainsi une seconde vie à un patrimoine parfois abandonné.

# Valoriser un ensemble immobilier désaffecté



AVANT RÉNOVATION

Le Centre des Monuments Nationaux (CMN) a lancé une consultation pour valoriser un ensemble immobilier désaffecté depuis plusieurs années, au 44 rue de la Motte à Rambouillet (78), visible depuis le parc du Château, et à proximité du centre-ville. Immobilière 3F a été retenue pour ce projet qui fera l'objet d'un contrat de concession pour une durée de 41 ans.

Le projet prend place sur un terrain ceinturé d'un mur de pierres, à l'angle des rues de la Motte et de la Providence. Il est composé de deux parcelles contiguës : l'une de 2418 m<sup>2</sup>, sur laquelle étaient édifiés 3 bâtiments A, B et C, et l'autre, libre de 1071 m<sup>2</sup>.

Des ateliers mensuels pendant environ 6 mois ont été organisés avec la ville, l'Architecte des Bâtiments de France, le maître d'ouvrage et l'architecte Jérôme Marin de l'Agence De Jean & Marin pour mûrir le programme. Le projet architectural qui en résulte, tire parti de l'implantation traditionnelle des constructions rambolitaines adossées sur les murs de clôture ceinturant une cour-jardin centrale, et adopte une écriture contemporaine pour proposer une nouvelle offre de logements et de communs.

Deux immeubles existants (le A et le B) seront restructurés en 12 logements :

- le bâtiment A, dont la toiture en forme de pavillon couverte en ardoise comporte 5 lucarnes capucines sur ses façades rue de la Motte et côté jardin, offrira 6 logements traversants. Il lui sera adjoint un local à vélo;
- le bâtiment B, situé en limite parcellaire sud-ouest, a sa façade principale orientée nord-est mais dispose de pignons ouest percés de baies. Le profil de comble à la Mansart, les lucarnes de belles dimensions ainsi que les souches, procurent à cet édifice un caractère affirmé. Le projet prévoit sa réhabilitation en 6 logements ainsi que la démolition des écuries attenantes. Un très bel escalier éclairé par une verrière permettra de distribuer deux logements par étage.

Le bâtiment C, le long de la rue de la Providence, sera démoli et remplacé par un petit immeuble de 8 logements neufs traversants, en rez-de-jardin avec terrasses et combles aménagés, desservis par 2 cages d'escalier.

Le bâtiment D de 14 logements neufs sera implanté en retrait du fait des prescriptions PLU sur le terrain libre et en dénivelé. Il formera une transition vers le tissu pavillonnaire qui prolonge la rue de la Providence.

Terrasses, logements traversants ou en double exposition, jardin boisé et parkings (23 places en sous-sol et 15 places en aérien), cheminements piétons, concertation, performance énergétique (RT2012 moins 20 % et BBC Rénovation) sont les marqueurs de cette opération mixte harmonieusement le neuf et l'ancien.



AVANT RÉNOVATION

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Immobilière 3F

## ADRESSE

44 rue de la Motte, 78120 Rambouillet

## QUALIFICATION DE L'ACTION

Construction neuve et réhabilitation

## ÉTAT D'AVANCEMENT

Permis de construire (PC) déposé le 4 juin 2021 livraison 4<sup>e</sup> Trim 2023

## ARCHITECTE

Jérôme Marin de l'Agence DeJean&Marin

## PRODUITS

Surface habitable : 1 941m<sup>2</sup>  
 Nombre de logements : 34  
 13 PLUS, 11 PLAI, 10 PLS  
 Typologie : 4 T1, 10 T2, 15 T3, 3 T4, 2 T5

## LOYER

PLS : 11 €/m<sup>2</sup>, PLUS : 7,3 €/m<sup>2</sup>,  
 PLAI 6,5 €/m<sup>2</sup>

## PRIX

5,78 M€ TTC (prévisionnel)  
 dont travaux : 4 867 500 HT

## MODE PASSATION DES MARCHÉS

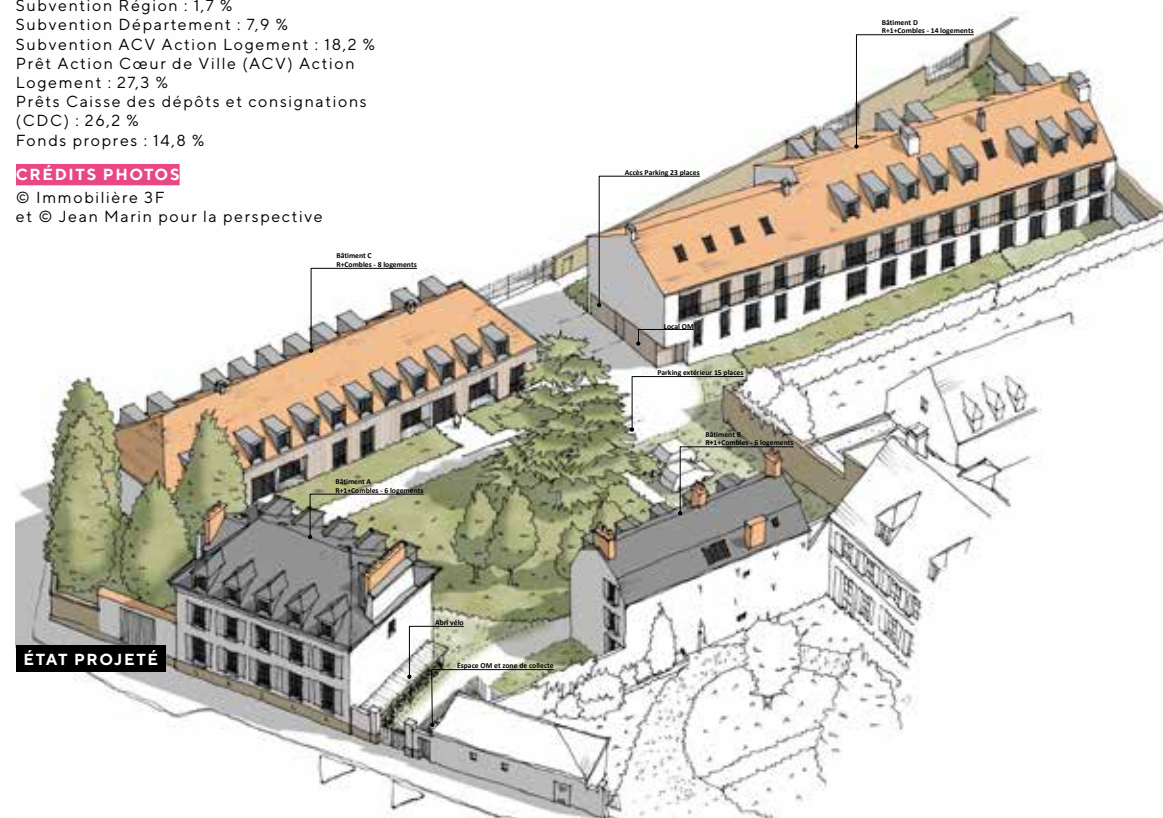
Entreprise générale

## FINANCEMENTS

Subvention État : 4,0 %  
 Subvention Région : 1,7 %  
 Subvention Département : 7,9 %  
 Subvention ACV Action Logement : 18,2 %  
 Prêt Action Cœur de Ville (ACV) Action Logement : 27,3 %  
 Prêts Caisse des dépôts et consignations (CDC) : 26,2 %  
 Fonds propres : 14,8 %

## CRÉDITS PHOTOS

© Immobilière 3F  
 et © Jean Marin pour la perspective



ÉTAT PROJETÉ

AVANT RÉNOVATION



## Reconvertir les étages de l'hôtel de La Poste

En 2020, Orne Habitat a acquis les étages vacants de l'emblématique Hôtel de la Poste à Alençon (61). Son objectif est d'y porter un projet permettant de redonner vie et utilité à ce bâtiment monumental à l'angle des rues de la Halle aux Toiles et du Jeudi. Conçu par l'architecte Albert Mezen, surplombé d'une allégorie d'Alençon et d'une horloge bloquée depuis des années, ce bel édifice de 3 étages face à la place du Palais, inauguré en grande pompe en 1911, avait perdu de sa superbe.

En montant cette opération ambitieuse n'ayant pas trouvé de porteur privé, Orne Habitat participe à la

revitalisation d'Alençon et accompagne la collectivité dans son projet Action Cœur de Ville. Le programme prévoit d'offrir sur un site central de la ville, un bâtiment mixte pleinement réinvesti, accueillant en son rez-de-chaussée les bureaux de la Poste, et dans les étages, 19 logements intermédiaires de type Héc'lor® [marque développée par Orne Habitat aux standards de qualité et prestations de logements intermédiaires, pour un loyer inférieur au marché privé].

Le projet conserve l'enveloppe du bâtiment sans la modifier, mais restructure totalement les plateaux

FUTUR T1 BIS EN DUPLEX



de bureaux originels et un logement préexistant, pour créer une offre d'habitat adaptée à des jeunes couples et à des personnes plus âgées : 10 T1 bis de grandes surfaces en duplex, 4 T2 et 5 T3 permettront d'accueillir une diversité de ménages. À cette fin, après le désamiantage de l'immeuble, l'accessibilité du bâtiment sera améliorée et les travaux porteront aux standards actuels le confort thermique et acoustique des futurs logements [ascenseur, doubles vitrages, isolation...].

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Orne Habitat

### ADRESSE

Poste centrale d'Alençon, 1 rue de la Halle aux Toiles, 61000 Alençon

### QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition-amélioration

### ÉTAT D'AVANCEMENT

En projet, maître d'œuvre désigné, ordre de service (OS) au 1<sup>er</sup> semestre 2022, livraison prévisionnelle courant 2024

### ARCHITECTE

APROMO (maîtrise d'œuvre)

### PRODUITS

Surface habitable : 968 m<sup>2</sup>

Nombre de logements : 19

19 PLS

Typologie : 10 T1 bis (duplex de 32 m<sup>2</sup> à 54,77 m<sup>2</sup>), 4 T2 (de 40 m<sup>2</sup> à 60,41 m<sup>2</sup>), 5 T3 (de 61 m<sup>2</sup> à 79,82 m<sup>2</sup>)

### LOYER

7,80 €/m<sup>2</sup>/surface utile (SU) compris entre 7 et 9 € en fonction des typologies et surfaces (coeff. de structure adapté à la taille du logement) avec un objectif de 90 % du plafond PLS

### PRIX

2 272 395 € TTC dont travaux : 1 558 000 € HT (hors amiante)

### FINANCEMENTS

Subvention ACV Action Logement : 17 %

Prêts ACV Action Logement : 17 %

Prêts CDC : 51 %

Fonds propres : 15 %

### CRÉDITS PHOTOS

© DR Orne Habitat



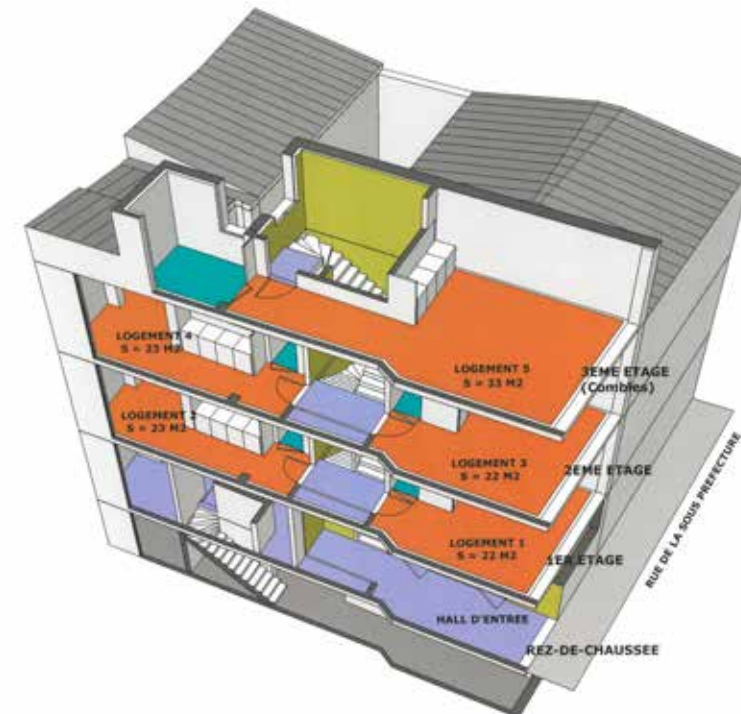


## Créer 5 studios modernes dans une maison de ville «Art déco»

Cette jolie petite maison de ville de 3 étages, à la façade ornée de fleurs en béton peint et de ferronnerie travaillée, vraisemblablement dessinée par Jules Arduin en 1923, architecte local « Art déco », avait en son rez-de-chaussée une ancienne boutique de broderies desservant le logement des commerçants. Localisé dans le centre historique de Saint-Quentin (02) à proximité de la basilique, le bâtiment occupe une parcelle étroite (de moins de 5 m) mais profonde (16,5 m), dont la façade sur cour est peu éclairée.

La transformation de ce bien en 5 petits logements modernes et adaptés à un public jeune (actifs et étudiants) suppose de restructurer la distribution pour optimiser la desserte des appartements, tirer profit des belles ouvertures de la façade rue et mieux éclairer les logements sur cour. Au rez-de-chaussée, l'ancien local d'activité devient une partie commune avec un hall d'entrée, un local à vélos, un local à ordures ménagères et un nouvel escalier. Aux étages, la courette, anciennement aménagée en terrasse fermée, est rouverte de manière à faire bénéficier de la lumière les logements en fond de parcelle. Un studio plus grand est aménagé dans le comble.

Le projet préserve la façade sur rue, rénovée à l'identique aux étages et retravaillée en rez-de-chaussée pour créer l'entrée de l'immeuble.



**MAÎTRE D'OUVRAGE**

Clésence

**ADRESSE**

11 Rue de la sous préfecture,  
02100 Saint-Quentin

**QUALIFICATION DE L'ACTION**

Acquisition-amélioration

**ÉTAT D'AVANCEMENT**

Début des travaux 1<sup>er</sup> semestre 2022

**ARCHITECTE**

Claude Le Bigot Architecte

**PRODUITS**

Surface habitable : 123 m<sup>2</sup>

Nombre de logements : 5

5 PLS

Typologie : 5 T1 (de 22 m<sup>2</sup> à 33 m<sup>2</sup>)

Surface des autres affectations (m<sup>2</sup>) :  
45 m<sup>2</sup> en parties communes en RDC  
et 58 m<sup>2</sup> de caves

**PRIX**

720 437 € TTC

dont travaux : 393 000 € HT (estimatif)

**FINANCEMENTS**

Subvention ACV Action Logement : 17 %

Prêt ACV Action Logement : 9,4 %

Prêts CDC : 45,6 %

Fonds propres : 28 %

**CRÉDITS PHOTOS**

© Claude Le Bigot Architecte

# Requalifier un îlot insalubre, témoin de l'histoire de la ville



AVANT RÉNOVATION

La Ville de Romans-sur-Isère [26] a sollicité Drôme Aménagement Habitat (DAH) pour requalifier un îlot du centre ancien situé entre la rue de l'Ecosserie, la rue de l'Armillerie et la rue du Mouton. DAH a ainsi acquis « l'îlot Mouton » afin d'y éradiquer l'habitat insalubre et dégradé et de permettre la reconquête de cet îlot historique. Largement modifié au cours du temps, l'îlot Mouton regroupe aujourd'hui des constructions imbriquées de différentes époques allant du XIII<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle.

On distingue trois entités principales : l'Hôtel de L'Oulle du XIV<sup>e</sup> siècle, hôtel particulier de la famille Delouille, la Maison de l'Armillerie du XVI<sup>e</sup> siècle, remaniée depuis, et la Maison du Mouton du XIII<sup>e</sup> siècle, inscrite au titre des Monuments Historiques depuis 1982. Le cœur de l'îlot est ponctué par trois cours.

Le projet prévoit l'aménagement de 18 logements locatifs sociaux dans l'hôtel de l'Oulle et la maison de l'Armillerie, et la restauration patrimoniale de la Maison du Mouton en un équipement public et bureaux (le CIP : Centre d'Interprétation d'Architecture et du Patrimoine). Il repose sur une étude patrimoniale, permettant d'examiner la faisabilité technique et financière d'un programme de restauration ou de rénovation de logements et d'équipement public.

La réalisation de l'ensemble de l'îlot a été confiée à Jérôme Francou, architecte du Patrimoine et son équipe. Les architectes ont



AVANT RÉNOVATION

particulièrement travaillé la qualité architecturale du projet avec la mise en valeur des éléments d'intérêt patrimonial et historique en place, ainsi que la qualité d'usage des logements dotés de jardin. Les logements livrés disposeront de performances environnementales : isolation thermique des façades, chaudière à condensation au gaz de ville, équipements sanitaires sobres en eau, matériaux écologiques (menuiseries extérieures bois, peinture avec écolabel).

Le programme de 18 logements sociaux de Drôme Aménagement Habitat, financé en PLUS, est réparti en deux entités :

- 12 logements aménagés dans l'Hôtel de L'Oulle : 6 T2 et 6 T3. Ces logements bénéficieront d'une bi-orientation et donneront sur la cour centrale composée d'arcades et le logement en rez-de-chaussée disposant d'un jardin. L'accès se fera par le portail de la rue de l'Ecosserie puis par l'escalier central et par l'ascenseur installé dans la cour secondaire. Le rez-de-chaussée est affecté à des parties communes : le hall d'entrée,

un local vélos/poussettes, un préau et à des locaux privatifs de rangement ;

- 6 logements aménagés dans la Maison de l'Armillerie : 2 T2 et 4 T3 duplex. L'accès aux logements se fera par la rue de l'Armillerie. Le logement du rez-de-chaussée disposera d'un jardin. Des locaux privatifs de rangements sont accessibles depuis la rue du Mouton sous le bâtiment.

Les opérations de recyclage bénéficient du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Drôme Aménagement Habitat

## ADRESSE

4 rue de l'Ecosserie et 35 rue de l'Armillerie (îlot du Mouton), 26100 Romans-sur-Isère

## QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition-amélioration

## ÉTAT D'AVANCEMENT

Travaux en cours, livraison 2023

## ARCHITECTE

Jérôme Francou Architecte du Patrimoine

## PRODUITS

Surface habitable : 1 070 m<sup>2</sup>

Nombre de logements : 18

18 PLUS

Typologie : 11 T2 (de 43 m<sup>2</sup> à 68 m<sup>2</sup>)

7 T3 (de 67 m<sup>2</sup> à 81 m<sup>2</sup>)

Surface des autres affectations (m<sup>2</sup>) :

balcons 52 m<sup>2</sup>, celliers et caves 175 m<sup>2</sup>

## LOYER

PLUS : 5,69 €/m<sup>2</sup>

## PRIX

2 685 036 € HT (après recyclage)

dont travaux : 1 314 054 € HT

## MODE PASSATION DES MARCHÉS

Lots séparés

## FINANCEMENTS

Subvention Département : 5,9 %

Subvention EPCI : 4,1 %

Subvention ACV Action Logement : 24,5 %

Prêt ACV Action Logement : 10,5 %

Prêt foncier CDC : 30,0 %

Prêt construction CDC : 13,2 %

Fonds propres : 11,8 %

## CRÉDITS PHOTOS

© DAH, Jérôme Francou Architecte du patrimoine

# Rénover des immeubles classés monuments historiques



AVANT RÉNOVATION

Avec l'opération de la rue de la Poterie, Espacil Habitat propose une nouvelle offre de logements abordables dans le centre historique de Vitry (35), à l'intérieur de l'ancienne enceinte fortifiée, et à proximité de l'Église Notre-Dame.

Le projet situé aux n° 14 et 16 rue de la Poterie, consiste en une opération globale réhabilitant deux immeubles d'habitation contigus à porche de type médiéval, classés monuments historiques et localisés au sein du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Cinq logements locatifs sociaux spacieux (4 PLUS et 1 PLAI) et une cellule commerciale seront proposés à terme dans le cadre d'une copropriété unique.

Anciennement occupés par des logements du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), l'ancienne médiathèque et un salon de thé, la réhabilitation de ces immeubles

restructure profondément les distributions et améliore substantiellement le confort intérieur : au n° 14, deux logements et un local commercial en rez-de-chaussée seront créés, et trois logements au n° 16 (le commerce en rez-de-chaussée n'étant pas inclus dans l'opération).

Façades et toitures des deux immeubles étant considérées comme des ouvrages protégés, les préconisations de l'architecte des Bâtiments de France (ABF), le respect des techniques de construction d'origine (matériaux naturels, techniques constructives, ...), mais aussi les normes incendie, de salubrité et de surfaces relevant du règlement sanitaire départemental, placent la conception architecturale du projet confié à l'agence « Liouville Jan et Associés Patrimoine Architectes » dans un cadre normatif, technique et financier très contraint.



AVANT RÉNOVATION

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Espacil Habitat

## ADRESSE

14-16 rue de la Poterie, 35500 Vitry

## QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition - amélioration

## ÉTAT D'AVANCEMENT

En projet, début des travaux en 2022, livraison prévisionnelle 2024

## ARCHITECTE

Liouville Jan et Associés Patrimoine Architectes

## PRODUITS

Surface habitable : 436 m<sup>2</sup>  
 Nombre de logements : 5  
 4 PLUS, 1 PLAI  
 Commerce : 1 local en RDC  
 Typologie : 2 T2 (45 et 52 m<sup>2</sup>),  
 2 T3 (81 m<sup>2</sup> et 94 m<sup>2</sup>), 1 T4 (139 m<sup>2</sup>)  
 Surface des autres affectations (m<sup>2</sup>) :  
 Commerce : 70 m<sup>2</sup>

## LOYER

PLUS : 5,43 €/m<sup>2</sup>/SU,  
 PLAI : 4,67 €/m<sup>2</sup>/SU

## PRIX

1 817 500 € TTC (prévisionnel)  
 hors commerce (184 000 € TTC)  
 dont travaux : 1 369 859 € HT (logements  
 + commerce) soit 1 643 830 € TTC

## MODE PASSATION DES MARCHÉS

Corps d'état séparé

## FINANCEMENTS

Subvention État : 0,3 %  
 Subvention Région : 3 %  
 Subvention Département : 2,20 %  
 Subvention EPCI : 2,31 %  
 Subvention Ville de Vitry : 12,2 %  
 Subvention ACV Action Logement : 27 %  
 Prêt ACV Action Logement : 6,8 %  
 Prêts CDC : 16,3 %  
 Fonds propres : 30 %

## CRÉDITS PHOTOS

© Liouville Jan et Associés Patrimoine Architectes

# Inscrire un projet d'habitat dans l'histoire singulière du site et du bâtiment



AVANT RÉNOVATION

L'histoire de la ville de Mâcon [71] remonte à l'empire Romain. Située en bord de Saône, frontière physique entre le royaume de France et le royaume de Savoie (la Bresse), son développement urbain médiéval est caractéristique des cités défensives et commerciales. Mâcon profite ainsi de la construction du célèbre pont de Saint-Laurent pour asseoir son rayonnement. Durant cette période, des remparts, jalonnées de tours de guet, ceinturent la ville. À la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, de vastes opérations de restructuration urbaine mènent à la démolition de ces remparts et à la reconquête des bords de Saône.

L'immeuble du 14 quai Lamartine, situé à proximité immédiate du pont de Saint-Laurent, porte les traces de chacune de ces phases de développement et ce, dans un état de conservation remarquable. Mâcon Habitat, soucieux de développer une offre de petits logements locatifs sociaux confortables, économes en énergie et en phase avec les modes de vie actuels, engage la restructuration de cet immeuble ancien du centre-ville



AVANT RÉNOVATION



AVANT RÉNOVATION

par la rénovation de huit logements et la création d'un logement supplémentaire.

À partir d'un relevé exhaustif des maçonneries, de sondages et diagnostics architecturaux et techniques, les étapes successives de la construction de l'immeuble et les différents types d'occupation ont été identifiés afin d'inscrire le projet architectural dans la continuité de l'histoire des évolutions du bâtiment. Bien qu'ambitieuses, ces transformations ne sont pas irréversibles. Elles permettent de mettre en évidence ces éléments caractéristiques de l'architecture du bâtiment, y compris depuis l'espace public.

L'opération de restructuration des logements s'accompagne de la restauration de l'escalier monumental en pierre de taille et de son garde-corps en ferronnerie d'art, style Louis XVI. La mise en valeur de la tour de guet médiévale, de l'ancienne traboule et la reconstitution des galeries mâconnaises sont des principes fondateurs intégrés au projet.



AVANT RÉNOVATION



APRÈS RÉNOVATION

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Mâcon Habitat

## ADRESSE

14 Quai Lamartine, 71000 Mâcon

## QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition-amélioration

## ÉTAT D'AVANCEMENT

État d'avancement : démarrage des travaux avril 2022  
Livraison prévue juillet 2023

## ARCHITECTE

HAUS ARCHITECTES - (69220) - François Drosson

## PRODUITS

Surface habitable : 438 m<sup>2</sup>  
Nombre de logements : 9  
6 PLUS, 3 PLAI  
Typologie : 4 T1, 3 T2, 1 T3, 1 T4

## LOYER

PLUS : 5,63 €/m<sup>2</sup> SU,  
PLAI : 4,99 €/m<sup>2</sup> SU

## PRIX

1 352 000 € HT  
dont travaux : 860 000 € HT

## MODE PASSATION DES MARCHÉS

Lots séparés

## FINANCEMENTS

Subvention État : 1 %  
Subvention EPCI : 10 %  
Subvention ACV Action Logement : 14 %  
Prêt ACV Action Logement : 14 %  
Prêts CDC : 16 %  
Fonds propres : 45 %

## CRÉDITS PHOTOS

© François Drosson Architecte mandataire  
y compris pour la perspective



AVANT RÉNOVATION

## Restaurer un bâtiment Renaissance

Néolia s'est rapprochée de la Ville de Dole (39), labellisée Ville d'Art et d'Histoire dans le Jura, manifestant son intérêt pour un bien situé au cœur du centre ancien de l'ancienne capitale comtoise. Sur proposition du Maire, Néolia a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier 15 Grande Rue, propriété de la SPL de la Ville et de l'Agglomération, et situé dans l'une des principales rues commerçantes du centre-ville, à deux pas de la Collégiale Notre-Dame et des Halles. Les commerces conservés par la SPL ne sont pas inclus dans le projet de cette acquisition-amélioration.

L'ensemble immobilier vacant date de la Renaissance (soumis au PSVM) et nécessite d'importants travaux de

reprises et d'aménagement. Néolia a missionné SICA JURA, cabinet d'architectes spécialisé dans ce type de réhabilitation, pour la réalisation d'une étude de faisabilité et de coût très approfondie qui permet d'envisager la création de 6 logements locatifs sociaux.

L'élaboration du programme a été réalisée dans le cadre d'un dialogue en amont avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). La qualité patrimoniale du bâti Renaissance, cependant transformé au XIX<sup>e</sup> siècle soumet l'examen du permis de construire à l'arbitrage autour de nombreuses prescriptions : reprise des toitures, conservation d'anciennes cheminées, remise en état initial



AVANT RÉNOVATION

des pavages des cours, maintien de souches de cheminées, pose de petites tuiles de teintes nuancées, rives et étanchéité reprises au mortier à la chaux, restitution des fenêtres Renaissance à meneaux afin de donner une identité patrimoniale très forte à ce bâtiment banalisé au XIX<sup>e</sup> siècle par les transformations.

L'ensemble est composé de 2 bâtiments en rez-de-chaussée surmonté de 3 étages.

Deux locaux commerciaux en RDC, actuellement occupés par un restaurant et une boutique de torréfaction artisanale, ne font pas partie du projet de réhabilitation.

L'aménagement proposé est :

- 6 logements allant du T2 au T4 [4 T2, 1 T3, 1 T4] qui seront desservis par un escalier dans une cour intérieure;
- 6 caves pour les logements.

2 T2 possèdent une mezzanine et le T3 est un duplex avec une cour privative.

Bien qu'il n'y ait pas de places de parking attribuées, un parking public à proximité de la Grande Rue offre la possibilité de réserver des places pour les logements, selon accords avec la Ville,

La certification visée est le BBC Rénovation et le mode de chauffage sera de l'individuel gaz.

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Neolia

### ADRESSE

15 grande rue, 39100 Dole

### QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition-amélioration

### ÉTAT D'AVANCEMENT

Phase DCE pour lancement de l'AO en octobre 2021 livraison prévisionnelle juin 2023

### ARCHITECTE

Sica Jura

### PRODUITS

Surface habitable : 306 m<sup>2</sup>

Nombre de logements : 6

4 PLUS, 2 PLAI

Typologie : 4 T2 (de 37,27 à 43,7 m<sup>2</sup>)

1 T3 (54,77 m<sup>2</sup> SH), 1 T4 (88,97 m<sup>2</sup>)

### LOYER

PLUS : 6,21 €/m<sup>2</sup>/SU,

PLAI : 6,18 €/m<sup>2</sup>/SU

### PRIX

1197 011 € TTC

dont travaux : 828 760,39 € TTC

### MODE PASSATION DES MARCHÉS

En corps d'états séparés

### FINANCEMENTS

Subvention État : 1,0 %

Subvention Région : 15,0 %

Subvention EPCI : 4,0 %

Subvention ACV Action Logement : 17,5 %

Prêt ACV Action Logement : 7,5 %

Prêts CDC : 11,0 %

Fonds propres : 44,0 %

### CRÉDITS PHOTOS

© Sica Jura

APRÈS RÉNOVATION



**Créer des logements  
tout en conservant  
une façade historique**

Dans le cadre de la politique de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) du centre ancien de la ville de Tulle (19), la SEM Territoires, concessionnaire d'aménagement avait démolé un hôtel particulier en état de ruine au 32 rue de l'Alverge, tout en conservant la façade. Polygone, acteur des conventions d'Action Cœur de Ville dans 6 départements, accompagne Tulle dans la mise en œuvre de l'amélioration de l'offre d'habitat du centre ancien. Cet opérateur immobilier global a donc élaboré pour cette parcelle enclavée, un programme de trois logements sociaux de qualité, adapté aux besoins des Tullistes.

Du fait de sa localisation en Site Patrimonial Remarquable (SPR), le projet doit respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et respecter la façade conservée. La topographie de la parcelle, le dénivelé et l'étroitesse de la rue de l'Alverge compliquent la réalisation du chantier. Jean Mouly, architecte à Tulle et le Bureau d'Études Techniques IGETEC ont été missionnés pour la maîtrise d'œuvre de cette opération de trois logements de 3 pièces, tous traversants pour optimiser la lumière naturelle, d'une surface habitable comprise entre 78 m<sup>2</sup> et 83 m<sup>2</sup> et dotés de vastes balcons. La résidence est chauffée au gaz de ville avec chaudière individuelle à condensation.

Elle répond aux exigences de la RT2012 et son accès est sécurisé par digicode. Chaque logement dispose d'une cave, d'un cellier, d'un garage commun ouvert, et d'une place de stationnement.

Le programme a été inauguré le 26 mars 2021 après 24 mois de travaux, [16 étaient initialement prévus, mais le chantier a été arrêté en raison du Covid, une entreprise a été mise en liquidation en phase exécution et le site présente des difficultés d'accès]. Cette opération participe de la reconquête du centre de Tulle, qu'accompagne Polygone avec une autre opération de 11 logements en cours de réalisation au 27 de la rue Jean Jaurès.

APRÈS RÉNOVATION



APRÈS RÉNOVATION



AVANT RÉNOVATION



#### MAÎTRE D'OUVRAGE

Polygone (Habitat réuni)

#### ADRESSE

32 Rue de l'Alverge, 19000 Tulle

#### QUALIFICATION DE L'ACTION

Démolition reconstruction

#### ÉTAT D'AVANCEMENT

Travaux lancés en avril 2019, opération inaugurée le 26 mars 2021

#### ARCHITECTE

Jean Mouly et BET IGETEC

#### PRODUITS

Surface habitable : 245 m<sup>2</sup>  
Nombre de logements : 3  
3 PLUS  
Typologie : 3 T3 (de 78 m<sup>2</sup> à 83 m<sup>2</sup>)

#### LOYER

5,46 €/m<sup>2</sup>

#### PRIX

582 400 € TTC  
dont travaux : 421 380,06 € HT

#### MODE PASSATION DES MARCHÉS

Lots séparés

#### FINANCEMENTS

Subvention Département : 0,4 %  
Subvention EPCI : 2,1 %  
Subvention Ville de Tulle : 4,3 %  
Subvention ACV Action Logement : 37,8 %  
Prêts ACV Action Logement : 4,2 %  
Prêts CDC : 36,1 %  
Fonds propres : 15,1 %

#### CRÉDITS PHOTOS

© Polygone SA et Jean Mouly Architecte

# Réhabiliter un îlot insalubre en plusieurs étapes



AVANT RÉNOVATION

La rue Dessoles est une rue piétonne, touristique et commerçante de la haute-ville d'Auch (32) qui mène de la place de la Cathédrale à la place Ledru Rollin (et son église Saint-Orens). Cette acquisition-amélioration s'inscrit dans la lignée de la politique volontariste engagée par Auch depuis plusieurs années, accompagnée par « Toit de Gascogne » : valorisation du patrimoine historique, résorption de l'habitat insalubre ou indigne, requalification de l'habitat dégradé et vacant, requalification de bâtiments publics en friche, réaménagement de places publiques, production de logements sociaux.

L'opération prend place dans un îlot bâti très dense, en périmètre sauvegardé et sur un pan de l'ancien mur de l'enceinte du XI<sup>e</sup> siècle. Cinq parcelles comprises entre les numéros 11, 13 et 15 rue Dessoles et le n° 8 bis rue Gambetta - parcelle occupée par deux commerces, de part et d'autre d'une entrée-, verront leur bâti réhabilité pour proposer à terme 19 logements et deux commerces :

- le 15 rue Dessoles offre déjà 11 logements réhabilités, inaugurés en 2021;
- le 11-13 rue Dessoles offrira 5 logements en novembre 2021;
- le 8 bis rue Gambetta offrira en février 2022, 3 logements, cette dernière parcelle permettant d'offrir un accès nord aux logements.

Plusieurs difficultés propres à la conduite de chantiers dans ces tissus urbains historiques, majorent sensiblement le coût d'intervention : l'accessibilité réduite des voies anciennes qui, en l'occurrence, oblige



APRÈS RÉNOVATION

au séquençage en trois opérations et justifie l'intégration d'une parcelle donnant rue Gambetta, les délais des fouilles majorés en raison de la présence de la muraille d'enceinte médiévale, les pathologies du bâtiment (mérules, dégradations des pigeons...), le confortement des bâtiments mitoyens lors des démolitions...

Les financements importants d'Action Logement, ont permis d'achever 11 logements (dix T2 et un T3) au 15 rue Dessoles, première livraison du programme Action Cœur de Ville d'Auch. Dotés de terrasses ou en double exposition, ayant conservé les cheminées, parquets et moulures, ils offrent des prestations de qualité et le charme de l'ancien. Au total, près de 689 m<sup>2</sup> d'une surface habitable ont été réhabilités pour un coût de 1218 000 euros. Ce programme a bénéficié d'un aide en prêt et subvention d'Action Logement au titre d'Action Cœur de Ville de 689 000 €.



APRÈS RÉNOVATION



APRÈS RÉNOVATION

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Toit de Gascogne

## ADRESSE

15 rue des Dessoles, 32000 Auch

## QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition-amélioration

## ÉTAT D'AVANCEMENT

Inaugurée

## ARCHITECTE

Sirach Viennois Architectes

## PRODUITS

Surface habitable (m<sup>2</sup>) : 552

Nombre de logements : 11

11 PLUS

Typologie : 10 T2 (de 36 m<sup>2</sup> à 54 m<sup>2</sup> et 1 duplex de 64,4 m<sup>2</sup>) 1 T3 (81,41 m<sup>2</sup>)

## LOYER

6,37 €/m<sup>2</sup>

## PRIX

1 218 000 € HT  
dont travaux : 918 899 € HT

## MODE PASSATION DES MARCHÉS

Lots séparés

## FINANCEMENTS

Subvention ACV Action Logement : 28,3 %  
Prêt ACV Action Logement : 28,3 %  
Prêts CDC : 27,5 %  
Fonds propres : 15,9 %

## CRÉDITS PHOTOS

© Sirach Viennois Architectes et  
© Olivier Rittaud

---

# 02

## CHANGER L'USAGE DU BÂTIMENT POUR CRÉER DU LOGEMENT SOCIAL

---

De nombreux bâtiments ont perdu leur vocation d'origine : cliniques, bureaux, postes, couvents, ateliers... En les restructurant, le Mouvement HIm permet la création de logements sociaux en hyper-centre, parfois très rapidement et adaptés aux normes actuelles de performance énergétique et de confort : lumière, balcons ou terrasse.



# Reconquérir un îlot mixte dégradé pour développer de l'habitat locatif neuf



ÉTAT PROJETÉ

L'opération « Le Mirabeau » conduite par la Société Française d'Habitations Économiques, la SFHE du groupe Arcade Vyv, prend place au 1 rue des Barris, à Agde, à proximité immédiate de la « promenade » (avenue Richelieu), ceinturant le centre historique d'Agde [34].

Conçu en lieu et place d'un îlot mixte composé d'entrepôts et maisons basses, le projet prévoit l'édification de trois bâtiments contigus en angle, aux volumétries harmonisées avec leur

environnement immédiat (en R+2 et R+3 selon les vis-à-vis), et aux façades colorées traditionnelles, en respect de l'architecture locale dans lequel il s'insère. La conception de la résidence résulte d'un dialogue amont fructueux entre l'Agence Rayssac et l'Architecte des Bâtiments de France. Un futur cheminement piéton rétrocedé à la ville, bordant la partie nord de l'îlot, permettra de relier le quartier de la Poste (et le parking Mirabeau) avec le centre historique.

Le programme est composé de 26 logements neufs (18 PLUS et 8 PLAI soit 15 T2 et 11 T3) contribuant au rattrapage SRU de cette commune déficitaire. La surface habitable prévue est de 1431,15 m<sup>2</sup> divisée en T2 de 45 m<sup>2</sup> et des T3 de 67 m<sup>2</sup> avec pour chaque logement des loggias et portes-fenêtres généreuses. La performance énergétique visée est la RT2012.

La livraison est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

## MAÎTRE D'OUVRAGE

SFHE

## ADRESSE

1 Rue des barris, 34300 Agde

## QUALIFICATION DE L'ACTION

Démolition reconstruction

## ÉTAT D'AVANCEMENT

Livraison prévisionnelle octobre 2022

## ARCHITECTE

Christophe Laget de l'Agence Rayssac

## PRODUITS

Surface habitable : 1431,15 m<sup>2</sup>  
 Nombre de logements : 26  
 18 PLUS, 8 PLAI  
 Typologie : 15 T2 (45,6 m<sup>2</sup> en moyenne)  
 11 T3 (67,9 m<sup>2</sup>)

## LOYER

PLUS 6,16 €/m<sup>2</sup>/SU, PLAI : 5,39 €/m<sup>2</sup>/SU

## PRIX

3 100 000 € HT  
 dont travaux : 2 400 000 € HT (yc VRD et aleas)

## MODE PASSATION DES MARCHÉS

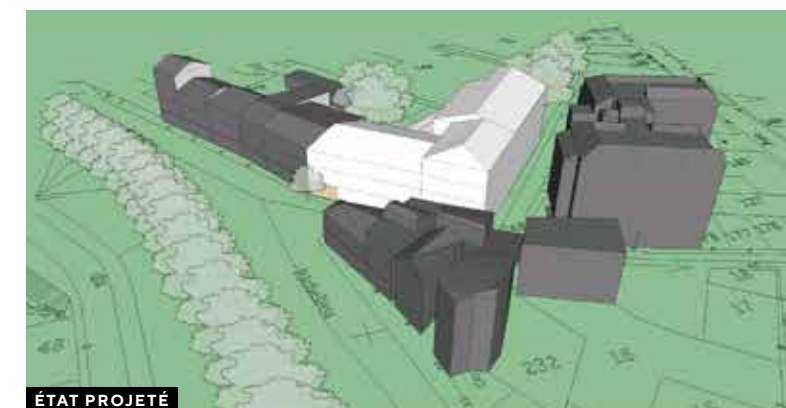
Lots séparés

## FINANCEMENTS

Subvention ACV Action Logement : 17,4 %  
 Autres subventions : 7,4 %  
 Prêt ACV Action Logement : 25 %  
 Prêts CDC : 35 %  
 Fonds propres : 15,2 %

## CRÉDITS PHOTOS

© Christophe Laget pour les perspectives



ÉTAT PROJETÉ



AVANT RÉNOVATION

## Convertir une ancienne clinique en 33 logements

Le site de l'ancienne clinique « Saint-Martin » situé au 28 rue Saint-Martin à Château Thierry (02), est composé d'un ensemble de cinq bâtiments vacants depuis 2013. Dans l'objectif de lutter contre la désertification du centre-ville, Le Foyer Rémois du groupe Global Habitat s'est porté acquéreur (1,2 M€) de cette friche urbaine, pour concevoir une restructuration permettant d'offrir à des salariés des logements locatifs et attractifs en centre-ville.

Dans le cadre d'un dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'équipe de maîtrise d'œuvre a conçu un projet articulant respect de l'existant et constructions neuves, pour proposer 20 logements issus de réhabilitations lourdes et 13 logements neufs.

Placée en périmètre de l'Architecte des Bâtiments de France du fait de la proximité de l'église Saint-Crépin, la clinique ne comprenait que deux bâtiments témoins de l'héritage patrimonial de la ville méritant d'être conservés et valorisés : en front de rue, sur la gauche, un bel immeuble bourgeois de la fin XVIII<sup>e</sup> de 2 étages et, trônant face à l'entrée principale de la clinique, un hôtel particulier du milieu du XIX<sup>e</sup>, dont les planchers très dégradés nécessitent d'être démolis avant de les reconstituer. Une aile donnant sur le jardin, immeuble collectif de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, sera conservée car en bon état. En revanche, les bâtiments fonctionnels dévolus aux archives, et à l'accueil des visiteurs, seront démolis pour faire place à deux constructions neuves.



AVANT RÉNOVATION

Le projet architectural crée un ensemble bâti cohérent, en volumétrie et apparence, tirant parti de la diversité des 3 constructions conservées et du caractère résolument contemporain des constructions neuves qui viennent combler les vides autour de l'hôtel particulier pour compléter un « U » aux ailes symétriques et de mêmes volumes.

Des parkings seront réaménagés et paysagés en fond de parcelle et desservis par la rampe d'accès déjà existante, ne réservant à la cour centrale que quelques places pour les visiteurs et les handicapés.



AVANT RÉNOVATION

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Le Foyer Rémois (groupe Global habitat)

### ADRESSE

28, rue Saint-Martin,  
02400 Château-Thierry

### QUALIFICATION DE L'ACTION

Réhabilitation et construction neuve

### ÉTAT D'AVANCEMENT

Travaux lancés en avril 2021, date prévisionnelle de livraison fin 2022

### ARCHITECTE

Cabinet Projet (maître d'œuvre)

### PRODUITS

Surface habitable : 1 857 m<sup>2</sup>  
dont 652,95 CN + 1 204 Réhab  
Nombre de logements : 13 constructions neuves et 20 en réhabilitation  
PLUS : 2 CN et 7 Réhab  
PLS : 11 CN et 13 Réhab  
Typologie : 5 T1 bis (de 31 m<sup>2</sup> à 41 m<sup>2</sup>)  
dont 3 neufs, 16 T2 (entre 48 m<sup>2</sup> et 57 m<sup>2</sup>)  
dont 6 neufs, 8 T3 (de 59 m<sup>2</sup> à 62 m<sup>2</sup>)  
dont 4 neufs, 4 T4 (entre 89 m<sup>2</sup> et 112 m<sup>2</sup>)  
en réhabilitation

### LOYER

PLUS AA : 5,30 €/m<sup>2</sup>, PLUS CN : 5,52 €/m<sup>2</sup>,  
PLS AA : 8,89 €/m<sup>2</sup>, PLS CN : 9,08 €/m<sup>2</sup>

### PRIX

5 252 K€ TTC  
dont travaux : 3 450 K€ TTC

### MODE PASSATION DES MARCHÉS

Entreprise Générale

### FINANCEMENTS

Subvention ACV Action Logement : 26,47 %  
Prêt ACV Action Logement : 15,18 %  
Prêts CDC : 43,35 %  
Fonds propres : 15,00 %

### CRÉDITS PHOTOS

© Le Foyer Rémois

# Associer maison médicale, logements locatifs sociaux et intermédiaires dans un lieu chargé d'histoire



BÂTIMENT A

APRÈS RÉNOVATION

Fin 2017, Émeraude Habitation fait l'acquisition de l'ancien foyer Maupertuis auprès du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la ville de Saint-Malo (35) pour un projet de réhabilitation comprenant 27 logements (dont 6 adaptés aux personnes âgées, répondant au label Sénior) et une maison médicale composées de 2 cabinets de médecins et de 2 cabinets infirmiers.

L'ensemble immobilier Maupertuis s'érige entre la rue d'Estrées et la rue Saint-Sauveur à Saint-Malo intramuros. Sa situation idéale, à quelques

BÂTIMENT B



AVANT RÉNOVATION



APRÈS RÉNOVATION

BÂTIMENT A



APRÈS RÉNOVATION

encablures des plages du Môle et des principaux commerces, en fait un lieu privilégié au cœur de la cité Corsaire. Le lieu est composé de deux bâtiments distincts, reliés par une passerelle fermée surplombant la rue Maupertuis. Un ensemble spectaculaire qui abrite en son sein une chapelle.

À l'origine, le lieu abritait un orphelinat qui fut démoli pendant la seconde Guerre Mondiale, puis reconstruit en 1952. Dans les années 1970, les bâtiments furent réhabilités en un foyer destiné aux personnes âgées. Le bâtiment A mitoyen de la

chapelle Saint-Sauveur dispose alors d'un dispensaire au rez-de-chaussée. Le bâtiment B a la particularité d'abriter une chapelle au deuxième étage et est doté d'une grande terrasse dallée et d'une zone engazonnée et plantée.

Pour respecter ce lieu chargé d'histoire, le projet de réhabilitation (cabinet d'architectes Archipole) a nécessité un travail préalable avec l'Architecte des Bâtiments de France. L'aspect extérieur a donc été préservé tout en modernisant les façades (notamment par l'agrandissement de certaines fenêtres) sans les dénaturer.

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Émeraude Habitation

## ADRESSE

10 Rue Du Maupertuis -  
2 Rue De La Charité, 35400 Saint-Malo

## QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition-amélioration

## ÉTAT D'AVANCEMENT

Cabinet médical livré en novembre 2021, la partie logements sera livrée en 2022

## ARCHITECTE

Archipole

## PRODUITS

Surface habitable (m<sup>2</sup>) : 1 591,1  
(surface utile 1 720,7)  
Nombre de logements : 27  
12 PLUS, 6 PLAI, 9 PLS  
Typologie : 11 T2, 12 T3, 4 T4

## LOYER

PLUS : 5,76 €/m<sup>2</sup>, PLAI : 5,03 €/m<sup>2</sup>,  
PLS : 8,93 €/m<sup>2</sup>

## SURFACE DES AUTRES AFFECTATIONS

Surface des cabinets médicaux : 124,75 m<sup>2</sup>

## LOYER COMMERCIAL

Loyers des cabinets médicaux :  
345 € hors charges pour 1 cabinet infirmière, 240 € hors charges pour 1 cabinet infirmière, 1 200 € hors charges pour le cabinet de 2 médecins

## PRIX

Maison médicale : 380 000 € TTC  
Logements (prévisionnel) :  
4,87 millions d'€ TTC

## MODE PASSATION DES MARCHÉS

Marchés passés en lots séparés

## FINANCEMENTS

Subvention État : 1 %  
Subvention EPCI : 2 %  
Subvention Objectif 54 - CEE : 3 %  
Subvention ACV Action logement : 16 %  
Prêt ACV Action Logement : 16 %  
Prêts CDC : 46 %  
Fonds propres : 16 %

## PUBLIC VISE

Dans le bâtiment B : 6 logements seront adaptés aux séniors : 2 T3 labellisés Sénior, et 4 T2 labellisés Sénior+

## CRÉDITS PHOTOS

© Émeraude Habitation et Archipole

# Reconvertir un couvent emblématique



AVANT RÉNOVATION



ÉTAT PROJÉTÉ

Le couvent de la Providence, ensemble majestueux en forme de « U » est présent dans l'imaginaire collectif des gapençais [05]. Situé dans le périmètre de co-visibilité de la cathédrale (monument historique classé) et donc soumis à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, le projet de l'agence d'architecture Battesti conserve l'enveloppe du bâtiment et se tient au plus près de la logique distributive et structurelle de cet édifice, témoin de l'architecture conventuelle fin 19<sup>e</sup>.

Propriété de la ville de Gap qui y avait installé ses services techniques, celle-ci conservera la propriété de la chapelle et des sous-sols. 3F Sud, maître d'ouvrage de l'opération lui a acheté le bâtiment principal pour 2,1 M d'euros. Dans cet édifice, le programme de 3F Sud prévoit une vaste opération de 86 logements (23 PLAI, 46 PLUS et 17 PLS) formant une offre nouvelle pour des ménages variés : salariés, étudiants, seniors... 40 places de parking seront réalisées en surface pour les locataires, les 46 autres stationnements étant localisés dans

le parking public municipal limitrophe. L'intervention de 3F Sud contribue à la restauration de l'attractivité du centre-ville de Gap et réinvente un mode d'habiter urbain original, dans un bâtiment emblématique de plus de 130 ans.

Le projet proposé par l'architecte présente une diversité exceptionnelle de plans et d'organisation interne des logements pour les 5 T1 - 31 T2 - 33 T3 - 15 T4 - 2 T5 prévus : 40 plans et aménagements intérieurs différents, 48 logements en duplex (rez-de-chaussée/ entresol et R+3 / R+4) contrastant avec l'apparence des façades régulières non modifiées.

Les travaux ont démarré fin 2020 pour une livraison prévue au second semestre 2022. L'objectif est d'obtenir une performance BBC rénovation. Couvrant près de 39 % du prix de revient de 12,3 millions d'euros, les prêts et subventions spécifiques Action Cœur de Ville octroyés par Action Logement ont été déterminants pour trouver un équilibre d'exploitation sur cette opération d'ampleur exceptionnelle.



AVANT RÉNOVATION



AVANT RÉNOVATION

## MAÎTRE D'OUVRAGE

3F Sud

## ADRESSE

22 boulevard Charles de Gaulle / couvent de la providence, 05000 Gap

## QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition-amélioration

## ÉTAT D'AVANCEMENT

OS travaux 12/2020 livraison prévue 2d Sem 2022

## ARCHITECTE

Battesti Associés

## PRODUITS

Surface habitable : 5 106 m<sup>2</sup>

Nombre de logements : 86

46 PLUS, 23 PLAI, 17 PLS

Typologie : 4 T1, 31 T2, 34 T3, 15 T4, 2 T5

## PRIX

12,4 millions d'€ TTC

dont travaux : 7,6 millions d'€ TTC

## MODE PASSATION DES MARCHÉS

Marché de travaux (14 lots) ouvert

## FINANCEMENTS

Subvention État : 4,0 %

Subvention ACV Action Logement : 19,5 %

Prêt ACV Action Logement : 19,5 %

Prêts CDC : 42,0 %

Fonds propres : 15,0 %

## CRÉDITS PHOTOS

© Philippe du Crest  
et © Battesti associés pour la perspective

## Transformer des anciens bureaux en hypercentre



ÉTAT PROJETÉ

Vacant depuis le départ de la Chambre de Commerce et d'Industrie en 2019, le 8 rue de Bailly à Fécamp (76), ancienne adresse des ateliers de confection de la célèbre entreprise Couturier, a été acquis par Logeo Seine en mars 2020. L'idée est de transformer ce vaste bâtiment de bureaux des années 60, à la façade tramée de larges ouvertures, en 35 logements sociaux basse consommation, très lumineux, donnant sur un jardin commun, et disposant pour 11 d'entre eux, d'une cave en sous-sol. Destinés à de jeunes actifs et des personnes âgées, les logements

sont de petites typologies : 18 T1 et 15 T2, 3 T3 et de loyers diversifiés en PLUS, PLAI et PLS. Les services actuels du rez-de-chaussée, la Mission locale et ADEN Formations, resteront en place, seuls les étages seront reconvertis en logements.

Après des travaux de grande ampleur d'environ 20 mois et près de 4,5 M d'euros d'investissement, l'entrée des habitants se fera par un sas et hall séparé donnant sur la rue Bailly.

Le parti architectural adopté par l'agence Artefact respecte l'apparence

de cette façade d'origine, bien connue de la rue de Bailly, en site patrimonial remarquable : châssis de dimensions, couleurs identiques aux précédents, et peinture ton pierre. Il réserve les quelques adaptations des ouvertures aux façades en cœur d'îlot. La couverture sera remplacée.

Cette reconversion emblématique de bureaux en cœur de ville existe grâce à l'engagement financier conséquent d'Action Logement, de Logeo Seine (mobilisant 15 % de fonds propres) et des prêts de la Banque des Territoires, et des collectivités locales.



ÉTAT PROJETÉ

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Logeo Seine

### ADRESSE

8 rue Bailly, 76400 Fécamp

### QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition-amélioration

### ÉTAT D'AVANCEMENT

Émission OS, livraison avril 2023

### ARCHITECTE

Artefact

### PRODUITS

Surface habitable : 1 986 m<sup>2</sup>

Nombre de logements : 35

17 PLUS, 11 PLAI, 7 PLS

Accession : Non, Commerce : Non

Bureaux : Oui en RDC

Typologie : 18 T1, 15 T2, 2 T3

Surface des autres affectations (m<sup>2</sup>) :

projet de convention avec la mission locale

et ADEN formation non encore validé

### LOYER

PLAI : 5,51 €/m<sup>2</sup>, PLUS : 6,21 €/m<sup>2</sup>,

PLS : 7,66 €/m<sup>2</sup>

### PRIX

4 574 500 € TTC

dont travaux : 2 423 000 € HT

### MODE PASSATION DES MARCHÉS

AO en corps d'état séparés

### FINANCEMENTS

Subvention État : 2 %

Subvention Département : 2 % env.

Subvention ACV Action Logement : 25 %

Prêt ACV Action Logement : 25 %

Prêts CDC : 30 %

Fonds propres : 15 %

### CRÉDITS PHOTOS

© Artefact Architecte

pour les perspectives



## Restructurer un ancien théâtre en 8 logements sociaux

Intégrée à la démarche « Action cœur de ville », l'opération « les Balcons de la Loire » porte sur l'acquisition-amélioration de l'ancien théâtre et collège, devenu bâtiment communal, situé Place de la Résistance, à Cosne-sur-Loire (58) au cœur du centre historique de la ville, à quelques mètres des bords de Loire.

L'opération « Les Balcons de Loire » porte sur la transformation complète d'un immeuble de trois niveaux, permettant la création d'un ensemble immobilier de huit logements et l'aménagement d'une école de théâtre en rez-de-chaussée.

« Les Balcons de Loire » se composent de huit appartements confortables,

spacieux, sécurisés par interphone et attractifs, situés au premier et deuxième étage de la résidence. Chaque appartement est desservi par une entrée indépendante et dispose d'un vaste séjour ouvert sur la cuisine, d'une douche à l'italienne et de rangements. La mise en place d'un ascenseur permet de desservir chaque étage et la création de balcons sur la façade sud de l'immeuble offre aux appartements une ouverture sur l'extérieur.

Avec un niveau de performance énergétique « BBC Rénovation », l'opération peut prétendre au dispositif « Habitat attractif » développé par la Région Bourgogne Franche-Comté et bénéficier de son soutien.



APRÈS RÉNOVATION



APRÈS RÉNOVATION



APRÈS RÉNOVATION



APRÈS RÉNOVATION

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Nièvre habitat

### ADRESSE

Place De La Résistance,  
58200 Cosne-Cours-sur-Loire

### QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition-amélioration

### ÉTAT D'AVANCEMENT

Opération livrée en octobre 2021

### ARCHITECTE

Dominique Maringe

### PRODUITS

Surface habitable (m<sup>2</sup>) : 520  
Nombre de logements : 8  
5 PLUS, 3 PLAI  
Typologie : 4 T2 (de 52 à 57 m<sup>2</sup>)  
4 T3 (de 73 à 75,5 m<sup>2</sup>)  
Surface des autres affectations : 274 m<sup>2</sup>  
École de théâtre du RDC

### LOYER

PLUS : 5,5 €/m<sup>2</sup>/SU, PLAI : 5,20 €/m<sup>2</sup>/SU

### PRIX

1780 445 € TTC  
dont travaux : 1194 652 € TTC

### MODE PASSATION DES MARCHÉS

Allotissement en lots séparés

### FINANCEMENTS

Subvention État : 0,7 %  
Subvention Région : 16,5 %  
Subvention Département (PDALHPD + conv CD / NH) : 6,4 %  
Subvention Ville de Cosne-Cours-sur-Loire : 8,4 %  
Subvention CARSAT : 5,7 %  
Prêt CARSAT : 18,0 %  
Subvention ACV Action Logement : 8,7 %  
Prêt ACV Action Logement : 20,3 %  
Fonds propres : 15,3 %

### CRÉDITS PHOTOS

© Dominique Maringe, architecte et  
© Nièvre habitat

# Rénover des logements «Malraux»



Au cœur du Saumur (49) historique, façades en pierres de tuffeau, combles en ardoise, cour pavée et arborée, cet immeuble avait été réhabilité grâce à l'investissement Malraux dans les années 90, afin de créer 8 logements locatifs privés. Mis en vente en bloc par la SCI ayant fait réaliser ces travaux, Saumur Habitat s'est porté acquéreur en 2018 des étages et des combles de ce bâti historique du 30 rue Dacier (angle de la rue Dacier et de l'ancienne Messagerie), dans le cadre d'une division en volumes (657512 euros). Le rez-de-chaussée reste occupé par l'agence BNP Paribas.

Les quelque 250 000 euros de travaux ont été réalisés par des entreprises

essentiellement locales afin de livrer début 2021, 9 logements sociaux totalement rénovés (2 T1, 2 T2, 1 T3, 4 T4) et à faibles loyers [de 188,23 euros pour un T1, jusqu'à 567,25 euros pour un T4].

Le programme de Saumur Habitat, conduit en maîtrise d'œuvre interne, a visé en l'amélioration substantielle de la performance énergétique des logements, pour la porter aux standards du logement social [DPE en classe C] : installation de pompes à chaleur, remplacement des radiateurs électriques par des radiateurs à énergie douce, ballons thermodynamiques, isolation des plafonds. En parallèle, les typologies



ont été retravaillées pour s'adapter à la solvabilité des ménages en demande de petites typologies en centre historique. Parquets de chêne, cheminées, jolies cages d'escalier, travaux d'embellissement révèlent le cachet de l'ensemble.

Ce projet s'inscrit dans la stratégie de la ville de créer une offre locative sociale, disséminée dans le cœur de Saumur. Il a été financé aux deux tiers par Saumur Habitat et complété par les subventions « Action cœur de ville » d'Action Logement, de l'État et de l'agglomération.

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Saumur Habitat

## ADRESSE

30 Rue Dacier, 49400 Saumur

## QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition-amélioration

## ÉTAT D'AVANCEMENT

Opération livrée en janvier 2021

## ARCHITECTE

Maîtrise d'œuvre interne Saumur habitat

## PRODUITS

Surface habitable : 523 m<sup>2</sup>

Nombre de logements : 9

6 PLUS, 3 PLAI

Typologie : 2 T1, 2 T2, 1 T3, 4 T4

Surface des autres affectations :

5,05 €/m<sup>2</sup> en PLAI

## LOYER

6,07 €/m<sup>2</sup> en PLUS

## PRIX

900 000 € TTC  
dont travaux : 241 000 TTC

## MODE PASSATION DES MARCHÉS

Procédure adaptée ouverte (Articles L. 2123-1 et R. 2123-11° du code de la commande publique)

## FINANCEMENTS

Subvention État : 1,52 %

Subvention Département : 0,39 %

Subvention EPCI : 1,00 %

Subvention ACV Action Logement : 21,47 %

Prêt ACV Action Logement : 9,24 %

Prêts CDC 51,4 %

Fonds propres : 15 %

## CRÉDITS PHOTOS

© Christophe Gagneux





## Adapter des anciens bureaux en 41 logements

AVANT RÉNOVATION

Vivest (ex Logiest) propose un programme locatif neuf au centre de Thionville (57), dans les anciens locaux de France Télécom. Dans cette ville où le marché du logement est très tendu en raison de l'influence luxembourgeoise, ce projet, à proximité immédiate du centre-ville prévoit une offre nouvelle de 41 logements sociaux de prix variés -17 PLUS, 6 PLAI, et 18 PLS-, et une cellule tertiaire en rez-de-chaussée.

Les futurs logements offrent une grande qualité adaptée à l'évolution des modes de vie : surfaces généreuses y compris pour les petites typologies [certains type 2 atteindront 55 m<sup>2</sup> de surface habitable brute -SHAB-], balcons, loggias et duplex, performance énergétique (RT2012) et parkings.

L'apparence générale du bâtiment initial a été entièrement revisitée à l'occasion des travaux de grande ampleur, soumis à accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Le bâtiment a été entièrement curé et désamianté. Seuls les murs de façades, les murs porteurs, les poteaux et les dalles ont été conservés. Sur les plateaux dégagés, la conception des logements s'organisera autour de deux entrées distribuant d'un côté les logements en PLS et de l'autre, les logements en PLUS et PLAI. Une structure bois rehausse la façade prévue de couleur ocre de 3 niveaux, pour l'aligner sur la volumétrie des bâtiments de la rue Villars. Le bâtiment sera livré en deux tranches, fin 2021 et début 2022.



ÉTAT PROJÉTÉ



AVANT RÉNOVATION



AVANT RÉNOVATION

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Vivest

### ADRESSE

5 Rue Villars, 57100 Thionville

### QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition-amélioration

### ÉTAT D'AVANCEMENT

livraison prévisionnelle en 2 tranches courant 2022

### ARCHITECTE

Jean Denis Sagan, architecte et DM Ingénierie

### PRODUITS

Surface habitable : 3 032,60 m<sup>2</sup>

Nombre de logements : 41

17 PLUS, 6 PLAI, 18 PLS

Bureaux : 1 bureau

Typologie : 21 T2 (de 48 à 55 m<sup>2</sup>)

16 T3 (77 m<sup>2</sup>) dont 1 duplex

4 T4 (80 m<sup>2</sup>)

Surface des autres affectations : 148 m<sup>2</sup>

### LOYER

PLUS : 5,78 €/m<sup>2</sup>, PLAI : 5,62 €/m<sup>2</sup>,

PLS : 8,67 €/m<sup>2</sup>

### LOYER COMMERCIAL

8 €/m<sup>2</sup>

### PRIX

7,8 M€ TTC (prévisionnel)

dont travaux : 5,6 M€ TTC

### MODE PASSATION DES MARCHÉS

Lots séparés

### FINANCEMENTS

Subvention État : 1,0 %

Subvention ACV Action Logement : 4,5 %

Prêt ACV Action Logement : 10,5 %

Prêts CDC : 53,0 %

Prêt bancaire : 4,0 %

Fonds propres : 27,0 %

### CRÉDITS PHOTOS

© vivest et © Jean Denis Sagan, architecte pour la perspective



# Métamorphoser des ateliers de menuiserie et une tannerie en 18 logements



L'opération conduite par Mon Logis dans le périmètre du PSMV de Troyes [10], prend place sur une parcelle de 724 m<sup>2</sup> reliant le 37 de la rue du Cloître Saint-Étienne au n° 24 rue de la Planche Clément (un ancien canal), dans le secteur est du « Bouchon », centre historique de la ville. Cette parcelle en tissu urbain mixte du XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, était constituée d'ateliers (une menuiserie et une tannerie) distribués de part et d'autre d'une allée intérieure. Cet axe est conservé dans la proposition des architectes C. Colomes - F. Nomdedeu missionnés par Mon Logis pour cette opération couplant réhabilitation et démolition, reconstruction et changement d'usage.

Le projet prévoit en front de la rue du Cloître Saint-Étienne, la démolition

de 2 petits bâtiments, afin d'édifier sur leurs emprises, de part et d'autre d'une cour fermée par une grille métallique laquée ton rouille, deux constructions neuves en R+2 : l'une dévolue aux locaux techniques (vélos et poubelles) surmontés de deux T1, l'autre accueillant 3 T1 et un escalier de distribution. Ces deux constructions neuves auront une apparence contemporaine : bardage métallique à joints debout rouille, sur ossature bois dans les étages, menuiseries extérieures métalliques laquées rouille.

Les bâtiments de la rue de la Planche Clément seront restaurés pour accueillir 13 logements. En façade, les bardages bois sont refaits à l'identique de l'existant suivant les prescriptions de l'Architecte

des Bâtiments de France, ton sombre en rez-de-chaussée, ton gris clair en étage. Le bâtiment, à l'instar de son voisin, est précédé d'une banquette végétalisée. La porte d'entrée centrale est métallique vitrée, et doublée d'une grille qui reprend le motif du portail rue du Cloître Saint-Étienne. En cœur d'îlot, les ouvertures type atelier du rez-de-chaussée et du R+1 seront refaites en métal. Les allèges sont en maçonnerie enduite. En comble (partie haute des duplex), les ouvertures à clairevoie sont conservées (ou refaites) en bois devant des châssis vitrés. Les bâtiments en vis-à-vis donneront sur la cour pavée.

Les places de parking de ces logements seront localisées aux alentours, dans du patrimoine de Mon Logis.



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Mon logis

## ADRESSE

37 Rue Du Cloître St Étienne / 24 rue de la Planche Clément, 10420 Troyes

## QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition amélioration et construction neuve et changement d'usage

## ÉTAT D'AVANCEMENT

Démolition curage : 4<sup>e</sup> Trim 2021 - OS travaux 1<sup>er</sup> trim 2022 - livraison logements réhabilités : 1<sup>er</sup> trim 2024.  
Livraison prévisionnelle logements opération neuve : 1<sup>er</sup> trimestre 2025

## ARCHITECTE

C. Colomès F. Nomdedeu Architectes

## PRODUITS

Surface habitable : 640 m<sup>2</sup> en réhab. + 287 m<sup>2</sup> en construction neuve : 927 m<sup>2</sup>  
Nombre de logements : 18 logements : 13 réhabilitations 5 logements neufs  
12 Plus, 2 Plai, 4 Pli-Lli  
Typologie : 1 T1 bis en réhabilitation : 38 m<sup>2</sup>, 4 T2 neufs : 2 T2 de 55 m<sup>2</sup>, 1 de 57 m<sup>2</sup> et un de 45 m<sup>2</sup>, 12 T2 en réhabilitation : T2 : 61 m<sup>2</sup>, 58 m<sup>2</sup>, 45 m<sup>2</sup>, 42 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>, 54 m<sup>2</sup>, 49 m<sup>2</sup>, 47 m<sup>2</sup>, 50 m<sup>2</sup>, 47 m<sup>2</sup>, 41 m<sup>2</sup>, 50 m<sup>2</sup>, 1 T4 neuf duplex de 81 m<sup>2</sup>

## LOYER

PLI : 9,74 €/m<sup>2</sup>, PLUS : 6/m<sup>2</sup> et après RLS 5,50 €/m<sup>2</sup>, loyer moyen 468 euros pour les PLI, PLUS : 474 euros, loyer garages 40 €/m<sup>2</sup>

## PRIX

Prix de revient total TTC (prévisionnel) 3 240 M€ TTC  
dont travaux : construction 1 750 € TTC + 136 000 € TTC (démolition et désamiantage)

## MODE PASSATION DES MARCHÉS

Lots séparés

## FINANCEMENTS

Subvention État : 2 %  
Subvention ACV Action Logement : 17 %  
Prêt ACV Action Logement : 12 %  
Prêts CDC : 54 %  
Fonds propres : 15 %

## LIVRAISON

Logements réhabilités : 1<sup>er</sup> trimestre 2024.  
Logements neufs : 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

## CRÉDITS PHOTOS

© C.Colomes-F. Nomdedeu Architectes / Mon Logis



APRÈS RÉNOVATION

## Faire d'une clinique désaffectée des logements familiaux



AVANT RÉNOVATION

La Clinique Sainte-Thérèse, située 4 rue Derieux à Villeneuve-sur-Lot (47), était connue pour sa maternité qui avait vu naître de nombreux Villeneuvois, depuis son ouverture en 1944. Fermée en 2014 et restée vacante depuis, les locaux de près de 5 000 m<sup>2</sup> étaient à l'abandon en l'attente d'un repreneur.

Avec l'aide de l'État, de la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois et d'Action Logement, Habitallys a proposé d'inclure cet espace dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de Villeneuve-sur-Lot pour redonner vie à ce site. Habitallys s'est porté acquéreur de la parcelle et a élaboré un programme de logements, intitulé « la Plaine », prenant place sur 2035 m<sup>2</sup> composé de 19 logements collectifs (Plaine 1) et de 3 logements individuels (Plaine 2).

Ce site accueillera ultérieurement 3 nouvelles offres de logements inscrites à la programmation de l'État :

- une résidence sociale : « Familles Gouvernantes » qui sera gérée par l'UDAF (Union départementale des associations familiales);

- 6 nouveaux logements individuels;
- 6 maisons en accession sociale à la propriété.

Ce programme en acquisition-amélioration d'un bâtiment désaffecté, change l'usage initial du bâtiment pour renouveler l'offre de logements en cœur de ville, en offrant des extérieurs balcons et terrasses, à proximité de l'Hôtel de Ville. Les locataires bénéficient d'un accès direct aux commerces et aux services du centre-ville. Pourvue d'un ascenseur et d'emplacements de stationnement au pied de la résidence, cette résidence répond aussi aux besoins des personnes âgées et des familles avec enfants.

- 8 T2 de 48 m<sup>2</sup> ou 60 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée ou à étage avec balcon ou terrasse;
- 10 T3 d'environ 70 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée ou à étage avec balcon ou terrasse et 3 logements individuels;
- 1 T4 de 87 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée avec une terrasse de 12 m<sup>2</sup>.



APRÈS RÉNOVATION

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Habitallys

### ADRESSE

4 Rue du Docteur Derieux,  
47300 Villeneuve-sur-Lot

### QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition-amélioration  
+ changement d'usage

### ÉTAT D'AVANCEMENT

Livré juillet 2021 après 14 mois de travaux

### ARCHITECTE

Archi Conseil

### PRODUITS

Surface habitable : 1 413 m<sup>2</sup>  
Nombre de logements : 22 (Plaine 1 et 2)  
15 PLUS, 7 PLAI  
Typologie : 8 T2, 13 T3  
(dont 3 en individuel), 1 T4  
Surface des autres affectations : 2 m<sup>2</sup>  
garages fermés non affectés à un logement au loyer mensuel de 32,64€/mois

### LOYER

5,78 €/m<sup>2</sup>/SU en PLUS en collectif  
et en individuel 5,68 € ;  
pour les PLAI : 5,31 €/m<sup>2</sup>/SU  
et en individuel 5,04 €/m<sup>2</sup>/SU

### PRIX

2 518 430 € TTC

### MODE PASSATION DES MARCHÉS


Lots séparés

### FINANCEMENTS

Pour les 19 collectifs :  
Subvention État : 1,3 %  
Subvention EPCI : 1,6 %  
Subvention ACV Action Logement : 12,7 %  
Prêt ACV Action Logement : 19,1 %  
Prêts CDC : 48,3 %  
Fonds propres : 17 %  
Pour les 3 individuels :  
Subvention État : 1,4 %  
Subvention EPCI : 1,8 %  
Subvention ACV Action Logement : 8,6 %  
Prêt ACV Action Logement : 12,9 %  
Prêts CDC : 59,8 %  
Fonds propres : 15,5 %


### CRÉDITS PHOTOS

© Archi Conseil



# 03

## FAIRE (RE)VIVRE LE CENTRE



Le maintien d'une offre de commerces et d'habitat de qualité nourrit le dynamisme du centre-ville. Associés dès l'amont aux démarches des collectivités, les organismes Hlm accompagnent leurs stratégies de revitalisation. Ils proposent et aménagent au mieux les centres durables de demain : requalification des immeubles stratégiques du centre, des îlots entiers, et création de nouveaux quartiers. Ces opérations complexes restaurent l'attractivité du centre.



ÉTAT PROJETÉ

## Proposer une mixité d'usages pour un nouveau lieu de vie(s)

Ce futur immeuble neuf d'habitat intergénérationnel de 4 étages, accueillant cuisine et restaurant de l'école voisine et l'association d'aides à domicile en milieu rural (ADMR), densifie le maillage des équipements du centre d'Ambérieu-en-Bugey (01) dans lequel il s'insère, et participe à sa stratégie Action Cœur de Ville.

Avec les collectivités locales, Dynacité maître d'ouvrage de l'opération a construit une réponse partenariale, adaptée à la pluralité des besoins en services et en logements à tous les âges de la vie. Une attention particulière est portée aux besoins des personnes

vieillissantes qui bénéficieront d'un étage réservé, où chaque logement est équipé pour s'adapter à la diminution de l'autonomie des habitants, en intégrant de la domotique et des accès sécurisés. L'ADMR, choisie pour développer des animations à destination des résidents de l'immeuble, et les 8 T2 destinés aux personnes âgées, conçus selon le concept Habitat intégré service solidaire regroupé (Haissor) développé par le Département de l'Ain, auront à leur disposition une vaste salle commune dotée d'un balcon, ainsi qu'un « toit-jardin », qui domine le quartier et offre des vues sur les monts du Bugey. Les jeunes actifs et les

familles disposeront de plusieurs logements spacieux dotés d'une petite terrasse ou d'un grand balcon, d'un parking souterrain accessible par l'avenue Léon Tournier-Billon et de la proximité des équipements scolaires, sportifs et culturels.

Afin d'assurer la qualité du vivre ensemble, malgré la diversité des usages, le projet développé par l'agence d'architecture AMD-ai, veille à un niveau élevé de performances thermiques et acoustiques du bâtiment, et à la gestion fine des accès et des circulations. L'atelier Chardon, paysagiste, a conçu l'aménagement du toit terrasse en jardin.



### MAÎTRE D'OUVRAGE

Dynacité

### ADRESSE

Place Jules Ferry,  
01500 Ambérieu-en-Bugey

### QUALIFICATION DE L'ACTION

Démolition - reconstruction

### ÉTAT D'AVANCEMENT

Livraison prévue en octobre 2022

### ARCHITECTE

AMD-ai architecte et  
Atelier Chardon paysagiste

### PRODUITS

**Surface habitable** : 1 055 m<sup>2</sup>  
**Nombre de logements** : 21  
9 PLUS, 7 PLAI, 5 PLS  
**Bureaux** : restaurant scolaire et bureaux de l'ADMR  
**Typologie** : 13 T2 (dont 8 HAISSOR entre 30 et 35 m<sup>2</sup>) et 5 en logement social (de 45 à 50 m<sup>2</sup>), 6 T3 (de 62 à 64 m<sup>2</sup>), 2 T4 (84 m<sup>2</sup>)  
**Surface des autres affectations** : 1 m<sup>2</sup> salle commune de 44 m<sup>2</sup> réservée aux résidents Haissor, bureaux ADMR 120 m<sup>2</sup> + 330 m<sup>2</sup> restaurant scolaire

### LOYER

PLUS logements familiaux « classiques » : 5,53 €/m<sup>2</sup> SU, PLUS HAISSOR : 6,15 €/m<sup>2</sup> SU, PLAI lgts familiaux « classiques » : 5,00 €/m<sup>2</sup>/SU, PLAI HAISSOR : 5,56 €/m<sup>2</sup>/SU, PLS logements familiaux « classiques » : 9,25 €/m<sup>2</sup>/SU, PLS HAISSOR : 9,25 €/m<sup>2</sup>/SU

### PRIX

3,576 millions d'€ TTC  
dont travaux : 3,058 millions d'€ TTC

### MODE PASSATION DES MARCHÉS

Lots séparés

### FINANCEMENTS

Subvention État : 2 %  
Subvention Département : 4 %  
Subvention EPCI : 3 %  
Subvention ACV Action Logement : 17 %  
Prêt ACV Action Logement : 17 %  
Prêts CDC : 39 %  
Fonds propres : 17 %

### PUBLIC VISÉ

Intergénérationnel

### CRÉDITS PHOTOS

© perspectives : AMD-Ai



ÉTAT PROJETÉ

# Réduire une verrière en hypercentre, restructurer et créer trois logements traversants



APRÈS RÉNOVATION

La rue de la Maix, située en plein cœur historique de la commune d'Épinal (88), au pied du château, dispose d'un patrimoine architectural varié, riche de bâtisses médiévales, immeubles du XIX<sup>e</sup> siècle et réhabilitations de toutes époques. L'immeuble du 23 rue de la Maix qui avait fait l'objet d'une auto-réhabilitation jamais aboutie, dégradait la qualité architecturale de cette rue piétonne accueillant terrasses de cafés et restaurant à proximité de la fac de droit.

Cherchant à parachever la requalification de la rue, la Ville d'Épinal a confié un bail à réhabilitation à Épinal Habitat. Cette opération s'inscrit pleinement dans le réinvestissement du tissu urbain existant du programme Cœur de ville afin de proposer des logements de qualité en centre-ville.

La bâtisse avait subi de multiples transformations ne respectant pas les règles de l'art. Du fait de sa mitoyenneté et son imbrication dans le tissu bâti, Épinal Habitat a engagé une procédure de référé préventif.



AVANT RÉNOVATION

Le projet architectural poursuivi par le cabinet Bouillon Bouthier, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France notamment pour le choix des matériaux, ambitionne de redonner à ce bâtiment un ordonnancement des niveaux cohérent avec le patrimoine de la rue, tout en répondant usages actuels. Les menuiseries sont marquées par des pré-cadres en saillie, rosés comme le grès des Vosges, présent dans la rue. Une corniche vient souligner les niveaux comme pour les immeubles voisins. Le dernier étage est mansardé à l'instar des immeubles du XIX<sup>e</sup> rue Maix. L'ensemble se veut sobre et contemporain tout en gardant l'harmonie architecturale d'une rue qui a su s'enrichir au fil de ses réhabilitations tout au long des siècles.

Le chantier a été organisé et planifié de façon à minimiser les nuisances pour le voisinage commerçant [échafaudage, toiture, enduit...] et la base vie a été placée à 200 m du chantier dans un logement vacant du parc d'Épinal Habitat.

**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
Épinal Habitat

**ADRESSE**  
23 rue de la Maix, 88000 Épinal

**QUALIFICATION DE L'ACTION**  
Acquisition-amélioration

**ÉTAT D'AVANCEMENT**  
Opération livrée fin 2021

**ARCHITECTE**  
Cabinet Bouillon Bouthier

**PRODUITS**  
Surface habitable : 157 m<sup>2</sup>  
Nombre de logements : 3  
PLUS : 3  
Typologie : 2 T2 (36 m<sup>2</sup> et 45 m<sup>2</sup>)  
1 T3 : 1 (69 m<sup>2</sup>)

**PRIX**  
410 389 € HT  
dont travaux, 356 831 € HT

**MODE PASSATION DES MARCHÉS**  
Lots séparés

**FINANCEMENTS**  
Subvention Ville (via FSI de l'État) : 24 %  
Subvention ACV Action Logement : 22 %  
Prêt ACV Action Logement : 22 %  
Prêts CDC : 15 %  
Fonds propres : 17 %

**CRÉDITS PHOTOS**  
© Cabinet Bouillon Bouthier,  
Architecte y compris la perspective

## Rénover trois immeubles mitoyens et leurs cellules commerciales



AVANT RÉNOVATION

Évoléa a procédé à l'acquisition des immeubles contigus des n° 7, 9 et 11 rue de l'Horloge à Moulins (Allier). Leurs locaux commerciaux en rez-de-chaussée, vacants depuis plusieurs années abritaient autrefois trois boutiques de vêtements et d'accessoires de mode. Cette rue, qui tient son nom de la tour de l'Horloge Jacquemart édifée en 1455 étant au cœur du centre historique, réoccuper ses commerces est essentiel à la réussite du projet Action Cœur de Ville de Moulins Communauté.

L'objectif du projet porté par la coopérative habitat de l'Allier Évoléa consiste à regrouper trois bâtiments au parcellaire étroit, dont les niveaux supérieurs étaient uniquement desservis par les locaux commerciaux du rez-de-chaussée.

L'opération permet de rénover l'ensemble très dégradé (des traces d'anciens incendies ont été retrouvées) en y créant un seul local commercial moderne de 75 m<sup>2</sup> (et 30 m<sup>2</sup> de réserve), résultant de la fusion des locaux vacants, plus adapté aux besoins actuels. Un nouvel accès indépendant conduit aux étages supérieurs, où sont créés 6 logements sociaux confortables (290 m<sup>2</sup> de surface habitable), performants et adaptés à la demande de petites typologies en centre-ville mais de belles surfaces.

La maîtrise d'œuvre de l'opération a été confiée à Jean-Luc Darque, architecte du cabinet « Élément Architecture » à Saint-Pourçain-sur-Sioule. Le parti architectural respecte l'apparence des trois façades initiales des étages, mais permet de créer un linéaire de vitrine attractif en rez-de-ville.

Les travaux se termineront fin 2022.



ÉTAT PROJETÉ

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Evoléa

### ARCHITECTE

Jean-Luc Darque « Élément Architecture »

### QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition-amélioration

### ÉTAT D'AVANCEMENT

En travaux, livraison fin 2022

### ADRESSE

7,9,11 rue de l'Horloge, 03000 Moulins

### PRODUITS

Surface habitable : 290 m<sup>2</sup>

Nombre logements : 6

3 PLUS, 3 PLS

Commerce : 1 commerce

Typologie : 1 T1, 5 T2 (dont 2 de + de 60 m<sup>2</sup>)

Surface des autres affectations : 75 m<sup>2</sup> en commerce (+30 m<sup>2</sup> de réserve)

### LOYERS

PLS : 6,50 €/m<sup>2</sup>, PLUS : 6,03 €/m<sup>2</sup>,

loyer commercial : 13,95 €/m<sup>2</sup>

### PRIX

1 318 800 € TTC

dont travaux, 942 000 € TTC

### MODE PASSATION DES MARCHÉS

Lots séparés

### FINANCEMENTS

Subvention Département : 2,2 %

Subvention EPCI : 2,7 %

Subvention ACV Action Logement : 16,2 %

Prêt ACV Action Logement : 10,8 %

Prêts CDC : 27,3 %

Prêt libre : 14,3 %

Fonds propres : 26,6 %

### CRÉDITS PHOTOS

© Evolea et perspective de JL Darque



AVANT RÉNOVATION



AVANT RÉNOVATION

AVANT RÉNOVATION



## Réinterpréter le tissu existant avec des logements neufs

Flandre Opale Habitat intervient aux côtés de deux autres bailleurs dans le cadre d'une opération de restauration immobilière multi-sites dans le centre-ville de Dunkerque (59). Ce programme de 4 logements neufs en fait partie. Il prend place sur deux parcelles totalisant près de 140 m<sup>2</sup> situées à l'angle de la rue Marengo (n° 19) et de la rue de Sécheltes (n° 45). Libres depuis la démolition en 2012 des deux petits bâtiments abritant notamment « le P'tit Resto » et des logements dégradés, ce carrefour avait perdu sa vitalité depuis la désaffectation du café lui faisant face.

Le projet conçu par l'Atelier d'Architecture Ruyant & Holuigue, réinvestit totalement ces parcelles avec deux bâtiments neufs contigus mais d'apparences et d'orientations

différentes, destinés à une offre de qualité en logement locatif intermédiaire (duplex, double exposition et terrasse). Les deux bâtiments sont desservis par une cage d'escalier unique, et dotés d'un local technique et de poubelles commun, mais le parti architectural traduit le souhait de différencier les bâtiments pour mieux insérer ces logements neufs dans le tissu existant.

Un premier bâtiment en R+3 d'angle orienté sud, le long de la rue Marengo, accueille deux logements : au 1<sup>er</sup> étage, un T2 de 51 m<sup>2</sup> surmonté d'un T3 en duplex sous comble en R+3 de 77 m<sup>2</sup>. Il s'aligne sur le gabarit de la façade du numéro n° 21, et en reprend les briques de teintes rouge orangé. Il est surmonté d'une toiture à double pente dont le comble doté de 2 vélux et de

ÉTAT PROJETÉ



3 fenêtres en pignon, constitue la partie « nuit » du duplex (2 chambres, buanderie et salle d'eau). Le pignon de ce bâtiment offre des ouvertures vers l'ouest rue de Sécheltes (dont une baie vitrée au 2<sup>e</sup> étage). En rez-de-chaussée, une large entrée vitrée commune aux deux bâtiments ouvre sur le local technique, le local poubelles et sur la cage d'escalier. Deux places de parkings donnent rue Marengo.

Côté rue de Sécheltes, le bâtiment en forme de parallélépipède, est en briques colorées de gris. Il réserve la totalité de son rez-de-chaussée à 2 places de parking. Au 1<sup>er</sup> étage, un T2 de 40 m<sup>2</sup> et en 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage, un vaste T3 de 90 m<sup>2</sup> en duplex ménage une terrasse plein ciel.

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Flandre Opale Habitat

### ADRESSE

19 Rue Marengo, 59140 Dunkerque

### QUALIFICATION DE L'ACTION

Démolition - reconstruction

### ÉTAT D'AVANCEMENT

Démarrage des travaux dernier trimestre 2021, livraison prévisionnelle dernier T 2022

### ARCHITECTE

Atelier d'Architecture Ruyant & Holuigue

### PRODUITS

Surface habitable : 258 m<sup>2</sup>

Nombre de logements : 4

4 PLI-LLI

Typologie : 2 T2, 1 T2 (51 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup>)

2 T3 en duplex (77 m<sup>2</sup> et 90 m<sup>2</sup>)

Surface des autres affectations (m<sup>2</sup>) :

en RDC : 4 garages et local technique

### LOYER

8 €/m<sup>2</sup>/SU

### PRIX

1 060 800 € TTC

### MODE PASSATION DES MARCHÉS

Lots Séparés

### FINANCEMENTS

Subvention ACV Action Logement : 18 %

Prêt ACV Action Logement : 18 %

Prêts CDC : 44 %

Fonds propres : 20 %

### CRÉDITS PHOTOS

© Atelier d'Architecture Ruyant & Holuigue pour la perspective

# Reconquérir un îlot obsolète



AVANT RÉNOVATION

## MAÎTRE D'OUVRAGE

France Loire

## ADRESSE

20, rue Viala, 18033 Bourges

## QUALIFICATION DE L'ACTION

Démolition reconstruction restructuration-réhabilitation

## ÉTAT D'AVANCEMENT

Relogements effectués, démolition prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2022

## ARCHITECTE

SCP V. Brunet J.L. Vignon

## PRODUITS

Surface habitable : 1382 m<sup>2</sup>  
 Nombre de logements : 24  
 6 PLUS, 6 PLAI, 6 PLS  
 Réhabilité PMR : 8, commerce : 1  
 Atelier / Bureaux : 3  
 Typologie : 3 T1 (de 39 m<sup>2</sup> moyen)  
 13 T2 (de 46 m<sup>2</sup> moyen)  
 10 T3 (de 71 m<sup>2</sup> moyen)  
 Surface des autres affectations : 130 m<sup>2</sup>  
 commerces, ateliers d'artistes, coWorking

## LOYER

PLUS : 6,30 €/m<sup>2</sup>/SU, PLAI : 5,65 €/m<sup>2</sup>/SU  
 PLS : 8,30 €/m<sup>2</sup>/SU,  
 Réhab : PMR = 4,29 €/m<sup>2</sup>/SU  
 Loyer commercial : Local vendu à l'achèvement

## PRIX

4 895 000 € TTC  
 dont travaux : 3 908 525 € TTC

## FINANCEMENTS

Subvention État : 1 %  
 Subvention Région : 2 %  
 Subvention EPCI : 4 %  
 Subvention ACV Action Logement : 21 %  
 Prêt ACV Action Logement : 5 %  
 PIV Démolition Action Logement 1 %  
 Prêts CDC : 51 %  
 Fonds propres : 15 %

## CRÉDITS PHOTOS

© SCP V. Brunet J.L. Vignon pour la perspective

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville de Bourges (18), France Loire renouvelle et développe une offre de logements locatifs pour contribuer à l'attractivité résidentielle du centre-ancien de Bourges. Le projet de France Loire qui renouvelle un ensemble immobilier de la fin des années 1970 rue Viala-Calvin, s'inscrit pleinement dans la stratégie de revitalisation de Bourges et vise à refaire « la ville sur ville ».

Localisé en secteur sauvegardé, face au couvent des Augustins (monument historique classé en cours de réappropriation grâce à la démarche « Réinventons nos cœurs de ville »)

dont il est co-visible, cet îlot mixte ayant partiellement conservé des habitants et un opticien, bénéficie d'un emplacement stratégique entre le nouveau centre commercial Avaricum (au nord), la boucle marchande rue Mirebeau du centre historique et la place Gordaine (au sud).

Le projet prévoit une restructuration de grande ampleur du bâti (déconstruction de 9 logements et 3 locaux commerciaux) permettant d'assurer une nouvelle offre locative répondant aux attentes de proximité commerciale et culturelle des Berruyers et de confort de leur habitat. Conçu dans le cadre de l'indispensable

dialogue amont avec l'Architecte des Bâtiments de France, il comprend :

- une offre de 26 logements locatifs - du studio au T3 - au sein d'un bâtiment en R+3, associant 18 logements neufs, et 8 logements (du studio au T2) restructurés ;
- un niveau de confort amélioré (performance thermique, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...);
- la transformation en logements et en parties communes de 1000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux inoccupés ;
- la création d'un espace « atelier d'artistes » /coworking de 50 m<sup>2</sup> ;

- la création de 11 places de stationnements pour les habitants, en cœur de Ville ;
- l'installation d'ascenseurs dans les parties neuves, ouvrant l'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR) de l'ensemble des logements ;
- la création de balcons en cœur d'îlot.

Le savoir-faire de France Loire a permis le relogement des 15 familles concernées par les démolitions du bâti en un an (mars 2020/mars 2021), essentiellement dans les logements du centre-ville de l'organisme.



ÉTAT PROJETÉ



APRÈS RÉNOVATION



## Recomposer un îlot au service de la sécurité et de l'ensoleillement des logements

Habitat Sud Atlantic (HSA) a été sollicité par la ville de Bayonne (64) pour le portage de projets de restructuration urbaine dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés.

Les objectifs de ce programme sont :

- l'éradication des poches d'insalubrité et le traitement des dysfonctionnements en matière de sécurité incendie;
- la mise en œuvre de réhabilitations immobilières respectueuse de l'équilibre social, de la préservation patrimoniale et de la valorisation environnementale;
- la reconquête du centre ancien et de la qualité urbaine.

HSA positionné en tant qu'Office Public de l'Habitat de l'agglomération Pays Basque et en tant que propriétaire d'un parc de près de 100 logements en secteur sauvegardé, s'inscrit

APRÈS RÉNOVATION



pleinement dans cette démarche, reprise dans le projet Action Cœur de Ville de la collectivité.

Le projet de restauration du 26-28 rue de la Salie, s'étend sur 2 immeubles mitoyens et intervient à l'échelle de l'îlot, en secteur sauvegardé. La rue de la Salie, piétonne, offre un linéaire dense de commerces en pied d'immeubles. Dans ce quartier historique et central, le parcellaire, en lanières, est perpendiculaire à la rue. Outre les difficultés d'interventions sur des constructions mitoyennes et anciennes, en raison d'une accessibilité réduite au cœur de l'îlot, ces opérations de restructuration en tissu urbain intriqué, doivent résoudre les questions d'ensoleillement et de sécurité incendie. Le projet conçu par l'architecte prévoit en fond de parcelle, un curetage, de manière à rouvrir une cour d'une dimension confortable permettant de faire bénéficier, non seulement les deux

immeubles réhabilités, mais également tous les bâtiments alentour, d'un éclairage et d'une ventilation naturels.

Le maintien des deux cages d'escalier existantes garantit la sécurité des futurs occupants, même pour les logements situés côté cour, qui ne peuvent être évacués, en cas d'incendie, par la façade.

Un volume a, de plus, été réservé, dans l'emprise du n° 28, pour permettre à la copropriété voisine du n° 30 d'y installer son escalier de secours.

Au rez-de-chaussée, ont été préservés deux petits locaux commerciaux qui contribuent au dynamisme économique du centre ancien, en concurrence avec les grands centres commerciaux de la périphérie de l'agglomération.

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Habitat Sud Atlantic (HSA)

### ADRESSE

24-26 rue de la Salie, 64100 Bayonne

### ÉTAT D'AVANCEMENT

Finition intérieures et parties communes - inauguration mars 2022

### QUALIFICATION DE L'ACTION

Acquisition-amélioration

### ARCHITECTE

Isabelle Joly

### PRODUITS

Surface habitable : 468 m<sup>2</sup>

Nombre de logements : 9

6 PLUS, 3 PLAI

Typologie : 5 T2 (de 35,2 m<sup>2</sup> à 48,05 m<sup>2</sup>)

3 T3 (de 55,6 m<sup>2</sup> à 66,45 m<sup>2</sup>), 1 T4 de 79,5

Surfaces des autres affectations : 70 m<sup>2</sup> pour 2 commerces et réserves

### LOYER

PLUS : 6,49 €/m<sup>2</sup>, PLAI : 6,07 m<sup>2</sup>

Loyer commercial :

Pour le « tabac »oyer mensuel est de 537,44 € par mois

### PRIX

2 981 526 € TTC

dont travaux : 1 501 772 €

### MODE PASSATION DES MARCHÉS

Lots séparés

### FINANCEMENTS

Subvention État : 3 %

Subvention Département : 2 %

Subvention EPCI : 4 %

Subvention Ville de Bayonne : 12 %

Subvention ANRU : 12 %

Subvention ACV Action Logement : 16 %

Prêt ACV Action Logement : 2 %

Prêt CDC : 34 %

Fonds propres : 15 %

### CRÉDITS PHOTOS

© HSA et Isabelle Joly (Architecte)  
Atelier Côté Sud photo, photographe :  
Boris Sensamat

APRÈS RÉNOVATION

# Créer une offre d'accession associant le neuf et la réhabilitation



La résidence Amassade au 15 rue Lespy, au cœur de la commune de PAU (64) et à proximité du Centre Commercial Bosquet, est un projet d'habitat participatif accompagné par le Comité Ouvrier du Logement (COL), coopérative Hlm, agréé Organisme de foncier solidaire en sud Aquitaine.

Livrée début avril 2021, cette opération vise à offrir un parcours d'accession à la propriété en centre-ville à faible coût grâce à deux dispositifs destinés aux ménages modestes et sans apport personnel :

- le Prêt Social Location-Accession, dispositif permettant à des ménages bénéficiant de ressources modestes de devenir propriétaires du logement qu'ils occupent à des conditions avantageuses, au terme d'une phase locative;
- la dissociation entre le prix du foncier (possédé par un organisme de foncier solidaire auquel l'acquéreur paie une redevance encadrée par un Bail Réel Solidaire - BRS) et le bâti qui permet d'abaisser le prix d'acquisition.

La résidence Amassade se compose de 15 logements neufs, allant de 35 m<sup>2</sup> à 90 m<sup>2</sup>, bénéficiant tous, soit d'un balcon, soit d'une terrasse, soit d'un

jardin privé. Chaque logement offre tout le confort nécessaire et dispose d'une place de parking couverte et sécurisée. Des communs contribuent à offrir des espaces de partage entre les habitants : un studio pour les invités, une buanderie, une large terrasse commune.

Quatre espaces distincts composent la résidence Amassade, édifiée sur une parcelle ceinturée de murs :

- un bâtiment sur rue en R+3, surmonté de combles s'intègre dans la volumétrie des immeubles mitoyens, avec une toiture à 2 pentes recevant des tuiles;
- des logements en R+1 sur la largeur nord-ouest de la parcelle d'architecture contemporaine avec des bardages bois;
- une terrasse commune au R+1 en façade sud-ouest du bâtiment sur rue. Elle permet de s'élever du sol, pour bénéficier d'une lumière accrue et ne pas se sentir enfermé entre les hauts murs des parcelles voisines;
- un jardin partagé en rez-de-chaussée sur la largeur sud-est de la parcelle. Une grande place est accordée ainsi aux espaces extérieurs sur lesquels ouvrent les logements.

APRÈS RÉNOVATION



APRÈS RÉNOVATION



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Le COL

## ADRESSE

15 Rue Lespy, 64000 Pau

## QUALIFICATION DE L'ACTION

Démolition reconstruction

## ÉTAT D'AVANCEMENT

Opération livrée depuis le 30 mars 2021

## ARCHITECTE

Agence Bloom Architectes Sylvie Cillaire

## PRODUITS

Surface habitable : 1 007 m<sup>2</sup>  
Nombre de logements : 15  
Accession : 15 (13 BRS et 2PSLA)  
Typologie : 1 T1, 4 T2, 6 T3, 3 T4, 1 T5

## LOYER

Redevance BRS = 0,88 €/m<sup>2</sup>/SU

## PRIX

2 410 000 € HT  
dont travaux : 1 587 413 € HT

## MODE PASSATION DES MARCHÉS

Lots séparés

## FINANCEMENTS

BRS : Subvention ACV Action Logement : 6 %  
Prêt court terme ACV Action Logement : 35 %  
Prêt CDC (y.c Gaïa) : 10 %  
PSLA : Prêt Arkéa : 15 %  
Fonds propres : solde  
Cession de l'immeuble Ville de Pau : 1 €

## CRÉDITS PHOTOS

© Patrick Valteau



## Proposer un habitat contemporain en secteur sauvegardé

Dans le cadre de son projet d'Action Cœur de Ville, la Ville de Laon (02) a sollicité l'OPAL pour réaliser une étude de faisabilité autour du devenir de 3 immeubles contigus lui appartenant. Aujourd'hui inoccupés, ils abritaient des commerces en rez-de-chaussée. Les parcelles sont en secteur sauvegardé à proximité de la cathédrale sur un ensemble de fondations et de caves datant du Moyen-Âge. Les façades datent de 1830.

Le diagnostic structurel a démontré le délabrement des éléments structurels intérieurs : planchers et charpentes risquent de s'effondrer à moyen terme. Les bâtiments mitoyens du chantier nécessitent par ailleurs d'être confortés.

Le programme ambitionne de reconverter ces 3 petits immeubles en 4 logements modernes, pour certains traversants, dotés de parkings, balcons et d'une terrasse. Les contraintes techniques du projet sont essentiellement liées à la densité du tissu urbain (étroitesse de la rue Sérurier) contraignant fortement la conduite du chantier sur un sous-sol fragile, et à la nécessité de maintenir et conserver les façades en secteur sauvegardé.

Pour résoudre ces contraintes, le projet prévoit de sécuriser les façades par un système d'étalement, de démolir l'intérieur du bâtiment et de le remplacer par une structure composée de modulaire bois (préparée et préfabriquée en caisson en usine) et d'assembler sur site la construction.

Le recours à la technique du modulaire bois est choisi pour des raisons :

- techniques : les fondations très anciennes et fragiles (sur micropieux) nécessitent d'utiliser le bois, matériau plus léger que la pierre ;
- de délais : la réalisation du préfabriqué peut se faire intégralement en usine avant une pose directe, d'où une durée de chantier réduite ;
- limitation des nuisances du chantier auprès des voisins : réductions de la durée du chantier estimée à près de 6 mois comparativement à une opération classique, réduction du bruit du chantier et chantier « propre » car tous les éléments seront déjà sur-mesure.

La conception architecturale prévoit l'accueil de colataires dans les T4.



### MAÎTRE D'OUVRAGE

OPAL 02

### ADRESSE

6,8,10 Rue Sérurier, 02000 Laon

### QUALIFICATION DE L'ACTION

Démolition reconstruction avec conservation des façades

### ÉTAT D'AVANCEMENT

Lots attribués aux entreprises en février 2022, date de livraison prévisionnelle décembre 2023

### ARCHITECTE

Paul Ficheux

### PRODUITS

Surface habitable : 319 m<sup>2</sup>

Nombre de logements : 4

4 PLUS

Typologie : 2 T2, 2 T4

Surface des autres affectations : parties communes 238 m<sup>2</sup> dont 184 m<sup>2</sup> de stationnement et locaux divers (techniques)

### LOYER

5,24 €/m<sup>2</sup>/SU

### PRIX

1 961 853 € TTC (prévisionnel)  
dont travaux : 1 400 000 € TTC  
(prévisionnel - en cours Appel d'offres)

### MODE PASSATION DES MARCHÉS

Lots séparés

### FINANCEMENTS

Subvention État : 2 %  
Subvention Département : 1 %  
Subvention Ville de Laon : 31 %  
Fonds friches : 23 %  
Subvention ACV Action Logement : 17,76 %  
Prêt ACV Action Logement : 6,24 %  
Prêt BDT : 9 %  
Fonds propres : 10 %

### CRÉDITS PHOTOS

© Paul Ficheux, y compris la perspective

# Intervenir sur une restructuration lourde grâce aux missions sociales d'une SACICAP

Le Groupe MIDI HABITAT (GMHA), membre des réseaux Batigère et Procivis, participe à la redynamisation des centres-villes en réalisant des missions sociales dans le cadre de la Convention Action Cœur de Ville d'Albi (siège historique du groupe) et avec l'appui de tous les partenaires de cette convention.

La SACICAP MHA, holding du Groupe MIDI HABITAT, s'est à ce titre portée acquéreur de 3 immeubles pour un montant global de plus d'1,5 million d'euros. L'objectif est de réaliser 19 logements sociaux sur des immeubles anciens du secteur sauvegardé d'Albi : Une opération sera traitée par la Coopérative d'Habitations – organisme de foncier solidaire du Groupe MIDI HABITAT pour la réalisation de 10 logements en accession sociale (étude en cours pour un montage en bail réel solidaire). Pour les deux autres, un bail à

réhabilitation a été confié au bailleur Social du Groupe GMHA, Patrimoine SA Languedocienne, pour porter des restructurations lourdes permettant la création de 9 logements. En ce sens, la holding réinjecte en un cycle vertueux une partie des dividendes qu'elle perçoit de ses filiales pour réaliser des actions d'utilité publique : les missions sociales. Cette dynamique d'économie circulaire permet la réalisation par sa filiale H1m d'opérations de réhabilitation concourant à la revitalisation locale.

Le projet du 10 rue du Puits de la Grâce à Albi [81] consiste à réhabiliter un petit immeuble d'angle vacant pour y créer 3 PLUS et 1 PLAI. Dans ce quartier très proche du centre historique en secteur sauvegardé et soumis à prescription architecturale de l'Architecte des Bâtiments de France [parements des portes de garage en bois peint, menuiseries traditionnelles,

volets en persiennes...], la qualité architecturale doit permettre une intégration optimale dans le cœur historique albigeois. Les travaux qui ont débuté en septembre 2021 pour une livraison sous un an, permettront de livrer des logements dotés de prestations à la hauteur du neuf [confort thermique, économies d'énergies, VMC, placards, WC séparés] tout en bénéficiant du charme de l'ancien [configuration en duplex, surfaces confortables, aménagement intérieur optimisé et non standardisé]. 4 places de garage sont aménagées au rez-de-chaussée du bâtiment.



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Patrimoine SA Languedocienne

## ADRESSE

10 rue du Puits de la Grâce,  
81000 Albi

## QUALIFICATION DE L'ACTION

Bail à réhabilitation

## ÉTAT D'AVANCEMENT

OS lancé en septembre 2021 – livraison prévisionnelle 2022

## ARCHITECTE

SCP d'architecture François et Dominique Lawrence (Toulouse)

## PRODUITS

Surface habitable : 287,81 m<sup>2</sup>  
Nombre de logements : 4  
3 PLUS, 1 PLAI  
Typologie : 1 T2 (52,61 m<sup>2</sup>), 1 T3 (63,77 m<sup>2</sup>),  
2 T4 en duplex (89,34 m<sup>2</sup> et 82,76 m<sup>2</sup>)

## LOYER

PLUS : 5,36 €/m<sup>2</sup>/SU  
PLAI : 4,75 €/m<sup>2</sup>/SU

## PRIX

565 790 € TTC (prévisionnel) y compris frais notariés et coûts internes dont travaux : 471 679 € TTC (prévisionnel y compris honoraires)

## MODE PASSATION DES MARCHÉS

Lots séparés

## FINANCEMENTS

Subvention État : 1,45 %  
Subvention Région : 1,41 %  
Subvention Département : 1,59 %  
Subvention EPCL : 1,77 %  
Subvention ACV Action Logement : 40,65 %  
Prêt ACV Action Logement : 9,90 %  
Prêt CDC : 43,23 %  
Fonds propres : 0 %

## CRÉDITS PHOTOS

© SCP d'Architecture François et Dominique Lawrence pour la perspective

# Allier subtilement requalification, réaménagement et reconstruction d'un îlot



ÉTAT PROJETÉ

Située dans le cœur historique de Valenciennes [59], cette opération s'inscrit dans un îlot du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) dont les objectifs sont le renouvellement de l'offre existante, la requalification des espaces publics, la valorisation du patrimoine et l'amélioration du cadre de vie.

La complexité de l'opération et son environnement contraint ont orienté avec évidence la constitution d'un groupement de commande entre Valenciennes Métropole et la Société Immobilière du Grand Hainaut - SIGH pour organiser un concours de maîtrise d'œuvre unique avec une approche pluridisciplinaire concernant les missions de construction et d'aménagement au bénéfice de la transversalité.

Les contraintes techniques sont multiples et rythment l'opération : deux phases de fouilles archéologiques, la présence de bâtiments très dégradés, des interventions en secteur patrimonial et environnement contraint par les mitoyennetés, les difficultés d'accès...

Le projet d'ensemble recherche une forme de justesse et d'équilibre permettant aux nouvelles constructions de s'insérer « en douceur » dans le tissu urbain existant. Issues d'un travail patient d'arpentage et de relevé des existants, les accroches urbaines et les volumétries proposées répondent par leur composition « en addition » à l'échelle des maisons de villes anciennes environnantes. Elles amènent de la diversité dans le plan masse, multipliant les situations et donnant



ÉTAT PROJETÉ

le sentiment à chaque logement d'être unique. Le projet se révèle par son caractère contemporain, écrivant une nouvelle étape de ce lent processus de constitution de la ville et de son territoire.

La réussite de ce projet tient principalement à la qualité de la collaboration avec la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole et la ville de Valenciennes et au partenariat étendu à toutes les phases du projet : concertation avec l'Architecte des bâtiments de France et l'Architecte conseil de l'État, les habitants, les services de l'État (DDTM, DRAC), l'ANRU, Action Logement (programme Action Cœur de Ville)...



ÉTAT PROJETÉ

**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
SIGH

**ADRESSE**

Place de la Barre, place du Pont Delsaux, rue Delsaux, impasse Onesime Leroy, 59300 Valenciennes

**QUALIFICATION DE L'ACTION**  
démolition reconstruction

**ÉTAT D'AVANCEMENT**

Appel d'offres des entreprises - Livraison prévisionnelle fin 2023/début 2024

**ARCHITECTE**

Tandem Plus en groupement avec le cabinet d'architecte Angez, Nortec ingénierie et Kiétudes

**PRODUITS**

Surface habitable : 1 411 m<sup>2</sup>  
Nombre de logements : 25  
15 PLUS, 6 PLAI, 4 PLS  
Typologie : 14 T2, 11 T3

**PRIX**

5 071 000 € TTC  
dont travaux : 3 864 000 € TTC

**MODE PASSATION DES MARCHÉS**

Lots séparés

**FINANCEMENTS**

Subvention EPCI : 2 %  
Subvention ACV Action Logement : 25 %  
Prêt ACV Action Logement : 16 %  
Prêt CDC : 30 %  
Fonds propres : 27 %

**CRÉDITS PHOTOS**

Tandem+Architecture plus urbanisme pour les perspectives

# GLOSSAIRE

---

**ACV** : Action Cœur de Ville

**A'O** : Appel d'offres

**BET** : Bureau d'études techniques

**CARSAT** : Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail

**CN** : Construction neuve

**DCE** : Dossier de consultation des entreprises

**EPCI** : Établissement public de coopération intercommunale

**LLI** : Logements locatifs intermédiaires

**ODC** : Ordre de service

**OPAL** : Office Public de l'Habitat de l'Aisne

**PDALHPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

**PLAI** : Logement financé à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration

**PLUS** : Logement financé à l'aide d'un prêt locatif à usage social

**PLS** : Logement financé à l'aide d'un prêt locatif social

**PMR** : Personnes à mobilité réduite

**PIV** : Plan d'Investissement Volontaire d'Action logement

**PLI** : Logement financé à l'aide d'un prêt locatif intermédiaire

**PSLA** : Prêt social location-accession

**PSMV** : Plan de sauvegarde et de mise en valeur

**Réhab** : Réhabilité

**SACICAP** : Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété

**SPL** : Société publique locale

**YC** : Y compris

**VRD** : Voiries et réseaux divers

## CONCEPTION ET COORDINATION

Union sociale pour l'habitat

## DESIGN GRAPHIQUE

Luciole

## IMPRESSION

Déjà Link - Juin 2022

