



# Hlm en centres anciens, des interventions remarquables !







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

# Introduction

## QUATRE QUESTIONS À JEAN-LOUIS DUMONT, PRÉSIDENT DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

### Pourquoi ce catalogue ?

Le savoir-faire de la maîtrise d'ouvrage Hlm dans les centres anciens reste trop peu connu. Et pourtant les 29 opérations que nous avons réunies dans cette publication montrent que le Mouvement Hlm intervient dans une grande diversité de territoires, à toutes les échelles de projet, en mandataire de la commune ou co-maîtrise d'ouvrage, voire en aménageur. Et ce n'est pas nouveau : dès 1978 des prêts spécifiques ont permis aux organismes Hlm d'acquiescer et améliorer des logements privés ou de faire du suivi d'OPAH\*. Au moment où montent en puissance des politiques publiques en faveur de l'intervention dans les centres-villes et sur le bâti existant (Action cœur de ville et Plan Initiatives Copropriétés), il nous semble important de rappeler que la compétence d'intervention des organismes Hlm dans les centres anciens est une réalité concrète et éprouvée. Nous avons souhaité en présenter quelques exemples qui répondent aux préoccupations des élus : la sauvegarde d'un patrimoine emblématique de la commune, la réutilisation de bâtiments commerciaux et résidentiels, l'apport d'une offre de logement répondant à la diversité des besoins des ménages, dont l'accueil des plus fragiles, et la reconstitution de nouveaux quartiers de centralité pour répondre aux enjeux urbains de demain.

### Quelle est la spécificité de la maîtrise d'ouvrage Hlm dans ces contextes ?

Les organismes Hlm sont en capacité de proposer une intervention globale et calibrée « sur mesure » pour répondre aux attentes spécifiques du territoire. Une fois levés les obstacles économiques et administratifs ou bien les aléas techniques, ces chantiers parfois très complexes permettent de produire l'offre de logements de la ville de demain : logements traversants, aérés, lumineux, adaptés et accessibles. Ce sont aussi des opérations qui contribuent à la performance environnementale des centres-villes, et qui permettent également à un élu de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

### Quels sont les gages de réussite des interventions des organismes Hlm dans les centres anciens ?

J'en vois quatre :

- 1. Associer** les organismes Hlm dès l'amont du projet. C'est essentiel ! Depuis la loi Elan les organismes peuvent réaliser des études urbaines pour le compte des collectivités locales. Ils savent également travailler avec les opérateurs publics et privés pour anticiper les coopérations éventuelles sur les projets.
- 2. Inscrire** l'opération dans un projet stratégique d'ensemble, mais aussi accepter de l'adapter à la réalité du terrain et ses aléas. Intervenir sur un bâti ancien... c'est remonter dans le temps ! Ici on découvrira une fragilité de la structure, là un four de village... Il faut parfois se mettre en capacité de revoir totalement l'opération et passer d'une logique de conservation à une logique de reconstruction, ou même à changer de parcelle tout en servant le projet urbain d'ensemble.

**3. Œuvrer** à la levée des freins réglementaires et techniques collectivement dans un comité de projet partenarial monté dès le début du projet, et sur toute sa durée : services de la mairie, Architectes des Bâtiments de France, entreprises... Un dialogue constructif associant collectivités locales, administrations, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre est toujours fructueux. D'ailleurs, les opérations que nous présentons ici sont souvent reconnues et primées par nos partenaires.

**4. Mobiliser** un partenariat juridico-financier élargi et stable notamment en s'appuyant sur l'établissement public foncier s'il existe et faire preuve de créativité : envisager des montages fonciers de longue durée (bail emphytéotique, organisme de foncier solidaire et bail réel solidaire...), ou compenser le surinvestissement nécessaire à ce type d'opérations par l'accès à une autre opération plus simple à monter.

### Quels sont les enjeux pour demain ?

Il semble surtout important de travailler à pérenniser un cadre opérationnel, juridique et financier qui permette aux organismes Hlm de réinvestir durablement les centres existants. À cette condition, le Mouvement Hlm pourra une nouvelle fois démontrer qu'il est un partenaire fiable et constant au cœur de la ville.

\* OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

# 01

## SAUVER DES PATRIMOINES EMBLÉMATIQUES

- P. 12 La reconquête d'un centre médiéval
- P. 14 Une seconde vie pour la maison Etchegaray
- P. 16 La remise à neuf de maisons délabrées
- P. 18 La remise en valeur d'un centre historique très dégradé et inondable
- P. 20 La rénovation d'un immeuble frappé d'arrêté de péril
- P. 22 Une nouvelle jeunesse pour le « Palais Quenot »

# 02

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

- P. 26 La rénovation d'un immeuble mitoyen d'une église classée Monument Historique
- P. 28 La reconversion d'un ancien chai comme offre alternative à la maison individuelle
- P. 30 La restructuration d'une ancienne école en logements sociaux
- P. 32 La transformation d'une ancienne école en deux grands logements
- P. 34 La reconversion du site d'un ancien lycée hôtelier en un projet d'habitat performant
- P. 36 La reconversion en moins de 2 ans d'une maternité en logements sociaux

# 03

## FAIRE (RE)VIVRE LE CENTRE

- P. 40 La reconversion d'un hôtel particulier en logements sociaux et musée en plein centre historique
- P. 42 L'intégration d'une opération neuve dans un village perché
- P. 44 Une réhabilitation en soutien de l'activité locale
- P. 46 La vitalité d'un centre-bourg renforcée par la reconversion d'un presbytère
- P. 48 Un retour des habitants en centre-bourg grâce à la création de logements sociaux passifs
- P. 50 La requalification des immeubles au service de l'attractivité commerciale de la rue

# 04

## RENDRE LE CENTRE INCLUSIF

- P. 54 Des logements en plein centre-ville pour préserver l'autonomie
- P. 56 Des solutions semi-collectives pour vivre ensemble malgré des difficultés psychiques
- P. 58 Des maisons partagées pour se reconstruire après un accident
- P. 60 Une maison-relais au cœur de la vie de la cité pour se réinsérer progressivement
- P. 62 De nouvelles formules immobilières pour décroisonner hébergement et logement

# 05

## DÉVELOPPER DES NOUVEAUX QUARTIERS DANS LE CENTRE

- P. 66 Le réaménagement d'un patrimoine historique en quartier innovant
- P. 68 Un renouvellement du centre-bourg par un mélange de réhabilitations et de logements neufs
- P. 70 Des services et des logements dans un nouveau quartier
- P. 72 Une friche urbaine enclavée réinvestie à l'aide de la maquette numérique
- P. 74 Le réaménagement d'un centre-village à l'aide d'un programme de logements sociaux
- P. 76 Une rénovation urbaine ambitieuse et en dentelle dans le centre médiéval



# 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.

# La reconquête d'un centre médiéval



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Lot Habitat

## ARCHITECTE

Sans architecte

## PROGRAMME

Résidence La Daurade

## PRODUITS

4 PLUS (2 T2 de 36 m<sup>2</sup> et 47 m<sup>2</sup>,  
2 T3 de 70 m<sup>2</sup> et 72 m<sup>2</sup>)  
et 2 commerces (21 m<sup>2</sup> et 35 m<sup>2</sup>)

## ADRESSE

12 rue Daurade, 46000 Cahors

## PRIX

312 000 €

## FINANCEMENTS

État : 3,5 %  
Département du Lot : 5,8 %  
Prêt Caisse des dépôts : 73,1 %  
Fonds propres de Lot Habitat : 17,6 %

## LIVRAISON

2007 et 2015 (pour l'opération façades  
subventionnée à 23 % par la Ville)

## CRÉDITS PHOTOS

©DR Lot Habitat

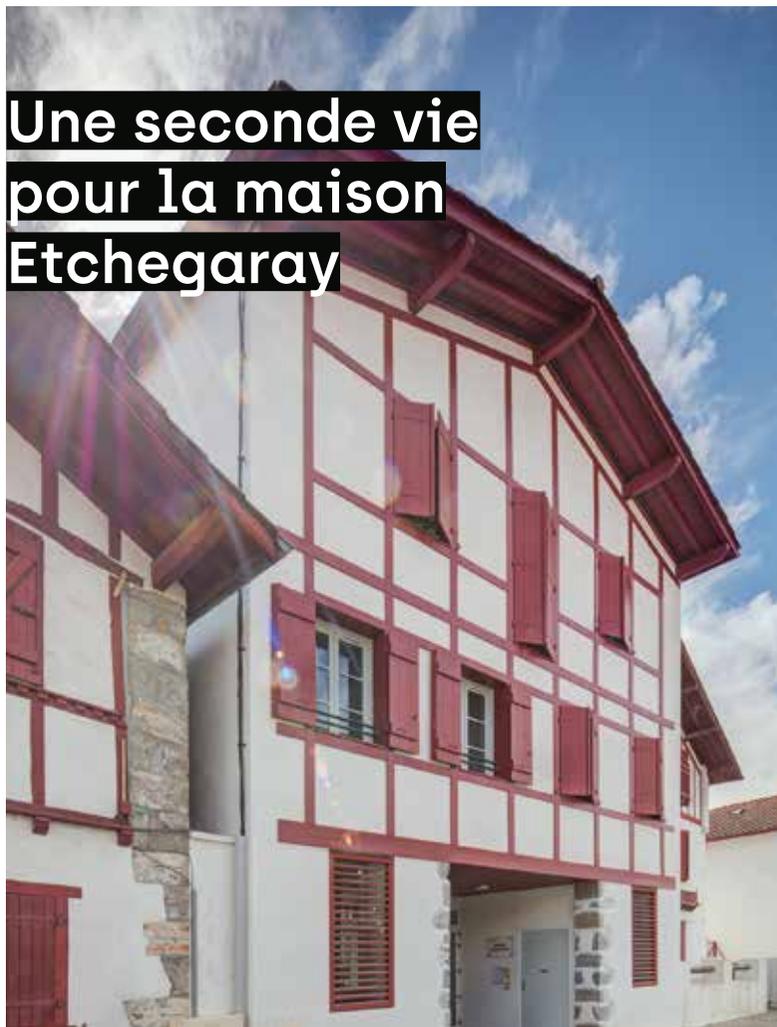
Cahors (19 000 habitants), préfecture et principale commune du Lot, est dotée d'un centre ancien médiéval édifié dans la partie est du méandre du fleuve, en secteur sauvegardé depuis 1988. En 2008, lors de la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, la ville s'est engagée dans une stratégie de reconquête de son centre sur la base d'un inventaire exhaustif des parcelles. De 2010 à 2015, une opération façades est mise en œuvre mobilisant des aides financières des collectivités (Commune, Grand Cahors, Lot, l'ex Région Midi-Pyrénées), permettant de restaurer une cinquantaine de façades. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) 2015-2020 vise 500 réhabilitations, dont 75 par des bailleurs sociaux.

Lot Habitat, office public du département, accompagne la collectivité depuis le début de cette reconquête. Il a développé une stratégie d'acquisition foncière

et un savoir-faire spécifique dans le pilotage d'interventions complexes sur des bâtiments médiévaux y compris sans l'appui d'architecte. À proximité de la cathédrale, les résidences Clément Marot (20 logements) et Daurade (4 logements) de Lot Habitat ont été constituées, au fur et à mesure d'acquisitions-améliorations d'immeubles auprès de particuliers. La résidence « Daurade » comprend l'emblématique maison d'angle « Hérétique » du XIV<sup>e</sup> siècle, architecture cadurcienne où les deux étages de colombages sont en encorbellement sur des chevrons en large débord du rez-de-chaussée. 312 000 € de travaux ont permis de réhabiliter 4 logements (PLUS) et les 2 commerces du rez-de-chaussée. Le bâtiment a été livré en 2007, et la façade restaurée en 2015. Peu des nombreux touristes qui photographient ce bâtiment historique doivent savoir qu'il offre aujourd'hui du logement social, acquis et amélioré grâce à Lot Habitat.



## Une seconde vie pour la maison Etchegaray



### MAÎTRE D'OUVRAGE

Office 64 de l'Habitat

### ARCHITECTE

Arteona

### PROGRAMME

Maison Etchegaray

### PRODUITS

5 T1 bis (3 PLA1 et 2 PLUS) et 2 T2 (PLUS)

### ADRESSE

78 Xerri Karrika, 64250 Espelette

### PRIX

612 108 €

### FINANCEMENTS

État : 4 %  
Commune : 3 %  
Département : 15 %  
Prêt CDC : 50 %  
Prêt Alliance Territoires : 3 %  
Fonds propres de l'Office 64 : 25 %

### LIVRAISON

2018

### CRÉDITS PHOTOS

© OFFICE64-X.Dumoulin

Léguée à la commune d'Espelette (2060 habitants), la maison de la famille Etchegaray occupe une parcelle dans le centre-bourg. À la demande de Monseigneur Etchegaray, le projet devait bénéficier en priorité aux personnes âgées et leur permettre de rompre leur isolement, par une mixité d'usages et d'habitants. Afin de respecter la volonté des donateurs, la commune s'est adressée à l'Office 64 de l'Habitat afin qu'il l'accompagne dès l'amont pour la réalisation de ce projet initié par une personnalité d'Espelette. Dans le cadre d'une convention entre l'Office 64 de l'Habitat et la commune d'Espelette, un programme d'ensemble gardant le cachet du bâti basque traditionnel (maçonnerie pierre, façade à

colombages, toiture à tuiles plates] a été élaboré pour cette parcelle en dénivelé donnant d'un côté sur une des rues principales du centre-bourg et de l'autre, sur un chemin en contrebas. Le bâtiment sur rue est rénové pour accueillir sept logements adaptés à des personnes à mobilité réduite aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages. Le rez-de-chaussée accueille une bibliothèque et une salle associative, qui donne sur un jardin en espaliers jusqu'au chemin. Un patio entre la bibliothèque et la salle associative assure un espace extérieur convivial permettant d'apporter de la lumière dans le grand volume de la bibliothèque. L'ensemble est accessible par ascenseur et à proximité immédiate des commerces.

Les étages du bâtiment sur rue sont mis à la disposition de l'Office 64 de l'habitat, via un bail à réhabilitation de 55 ans signé pour un euro symbolique entre l'office et la ville. En contrepartie, l'organisme Hlm aménage et assure la gestion des 7 logements sociaux. Pour la bibliothèque et la salle associative, l'office est intervenu en tant que maître d'ouvrage délégué. La réalisation des travaux a été rapide : lancés en novembre 2016, l'ensemble est livré en mai 2018. Au final, l'intérieur des bâtiments totalement rénovés confère à chaque logement un confort thermique et des charges d'occupation maîtrisées.

# La remise à neuf de maisons délabrées



Situées en cœur de bourg de Dingé (1650 habitants), à l'angle de ses deux rues principales et face à la mairie, trois maisons anciennes en pierre, contiguës et en très mauvais état ternissaient l'image du bourg. Le travail programmatique et architectural lancé par Néotoa, a permis de constituer un bel ensemble de quatre maisons de ville à proximité immédiate des commerces avec une cour intérieure privative où chaque logement dispose d'un accès, d'une terrasse et d'un cellier. Pour conserver le caractère historique du bâtiment et le charme de la pierre, seules les façades et la toiture ont été conservées, l'intérieur étant totalement neuf. La polychromie des menuiseries extérieures a été déclinée pour marquer subtilement l'identité de chaque maison. Un ensemble de 4 celliers, avec bardage bois, est accessible depuis la cour intérieure. Chaque porte est matérialisée par une couleur différente faisant écho aux couleurs de chaque maison. La surface moyenne pour les 3 T3 est d'environ 62 m<sup>2</sup> et de 74 m<sup>2</sup> pour le T4.

Le montage de cette opération s'est réalisé dans le cadre d'un bail emphytéotique à l'euro symbolique passé entre Néotoa et le Centre communal d'Action sociale de la commune de Dingé pour une durée de 55 ans. Cette opération s'inscrit dans un partenariat historique entre Néotoa et la commune. Depuis, la ville de Dingé a confié à l'organisme Hlm une nouvelle opération locative neuve plus classique.

Le coût total de l'opération est de 613 000 €, subventionnés à hauteur de 1 % par l'État, 5,2 % par le Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, et 3,3 % par la Communauté de commune Bretagne Romantique. Le reste du financement est composé à 55 % de prêts par la Caisse des Dépôts et 35,5 % de fonds propres de Néotoa.

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Néotoa

## ARCHITECTE

Laurence Croslard

## PROGRAMME

Centre bourg de Dingé

## PRODUITS

3 PLUS et 1 PLAI

## ADRESSE

1 bis rue du Canal, 35440 Dingé

## PRIX

613 000 €

## FINANCEMENTS

État : 1 %  
Département d'Ille-et-Vilaine : 5,2 %  
Communauté de commune  
Bretagne Romantique : 3,3 %  
Prêts Caisse des dépôts : 55 %  
Fonds propres de Néotoa : 35,5 %

## LIVRAISON

2018

## CRÉDITS PHOTOS

©Néotoa



# La remise en valeur d'un centre historique très dégradé et inondable



Le centre historique de Sommières [4860 habitants] soumis aux épisodes des crues cévenoles [notamment en 2002], a un secteur sauvegardé depuis mars 2000, en raison de la grande qualité patrimoniale de son ensemble urbain. L'îlot Mazère, composé de trois bâtiments de 3 étages et d'un bâtiment de 4 étages, est dévolu à l'habitation depuis le XVII<sup>e</sup> siècle. Dans les années 2000, le défaut d'entretien et d'occupation, puis les inondations ont entraîné un effondrement de certains bâtiments. Face à cette situation, la ville, avec le soutien du département du Gard, a engagé des études afin de limiter les risques inhérents à ces interventions en centres historiques et préciser le chiffrage des travaux. Elle a aussi fait réaliser les travaux indispensables à la sécurisation des constructions mitoyennes, avant de céder 4 bâtiments de l'îlot à Grand Delta Habitat [ex Vaucluse Logement]. C'est ce qui a permis à l'organisme Hlm de relever le défi de livrer, en

2 ans, 18 logements totalement rénovés et restructurés qui répondent aux exigences actuelles des habitants [lumière, terrasse, duplex] et se plient aux contraintes de la zone inondable [zones refuges dans les logements, RDC libres d'occupation pour faciliter la décrue...]. Cette opération de résorption de l'habitat insalubre s'est inscrite dans les fortes contraintes architecturales et techniques du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et du Plan de Prévention des Risques d'Inondations : restauration du bâti dans les règles de l'art – notamment en ayant recours à des tailleurs de pierre pour les façades et escaliers intérieurs - reconstruction à l'identique des bâtiments effondrés, techniques traditionnelles de ravalement, matériaux d'origine, aménagement des logements pour être hors d'atteinte des inondations... Grand Delta Habitat et ses partenaires ont mobilisé un investissement important pour équilibrer cette opération et redonner vie au cœur historique de Sommières.



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Grand Delta Habitat

## ARCHITECTES

Olivier Mouton et Nathalie d'Artigues

## PROGRAMME

Îlot Mazère : 2 immeubles de 3 étages et un de 4 étages

## PRODUITS

18 logements (11 PLUS, 7 PLAI) :  
1 T1 30 m<sup>2</sup> (165 €), 6 T2 dont 3 duplex de 36 à 77 m<sup>2</sup> (de 181 à 440 €), 9 T3 dont 1 duplex et 1 avec mezzanine de 61 à 77 m<sup>2</sup> (de 310 à 483 €), 2 T4 de 73 à 89 m<sup>2</sup> (de 372 à 453 €)

## ADRESSE

Rue Mazère, 30250 Sommières

## PRIX

2 175 154 €

## FINANCEMENTS

Emprunts : 67 %  
Fonds propres de Grand Delta Habitat : 14 %  
Région : 9 %  
État : 7 %  
Département : 2 %  
Action logement (ex Vilogia entreprises) : 1 %

## LIVRAISON

2012

## CRÉDITS PHOTOS

©Grand Delta Habitat

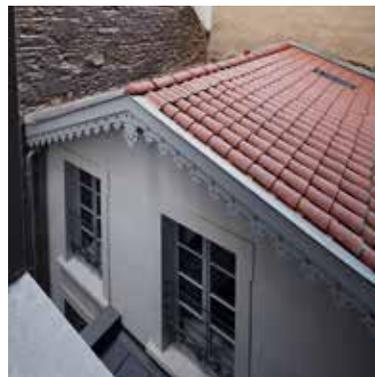
# La rénovation d'un immeuble frappé d'arrêté de péril



Dans le quartier historique d'Ainay à Lyon (515 700 habitants), près de la place Antoine-Vollon et des quais de Saône, l'immeuble étroit de cinq étages était vacant depuis 50 ans. Le propriétaire qui refusait la vente étant décédé en 2007, la Métropole a pu préempter ce bien avec le projet d'y réaliser un musée. Le projet ayant été abandonné, Alliade Habitat, filiale d'Action Logement, saisit l'opportunité en 2011 d'acquérir cet immeuble très bien situé, libre de toute occupation car frappé d'un arrêté de péril, en vue de sa rénovation complète : le bâtiment élevé sur sous-sol en mauvais état est composé d'un rez-de-chaussée, de quatre étages, d'un grenier et de combles ainsi que d'une petite bâtisse (R + 1) en fond de cour servant initialement d'entrepôt. Durant 18 mois, d'importants travaux

sont lancés au cours desquels Alliade Habitat et le cabinet AP-Hi Architecture s'attachent à préserver les éléments du patrimoine. Ainsi, le mur en pierres sèches dans le couloir d'entrée est restauré. La cage d'escalier en pierres, les revêtements muraux traditionnels à la chaux et la petite maison transformée en T4 duplex sont préservés. Un ascenseur est installé.

Au total, 15 logements meublés locatifs et la maison sur cour pouvant accueillir des colocataires bénéficient du label BBC-Effinergie rénovation. La résidence étant essentiellement dévolue aux jeunes travailleurs, elle permet d'offrir une solution de logement dans un quartier où les logements du secteur privé sont très onéreux.



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Alliade Habitat

## ARCHITECTE

Cabinet AP-Hi Architecture

## PROGRAMME

Bizolon acquisition-amélioration d'un immeuble de 5 étages sous comble

## PRODUITS

16 logements en PLAI (14 T1-T1 bis, 1 T2 et 1 maison T4 en duplex) avec un loyer mensuel moyen HC de 150 €

## ADRESSE

7 rue Clotilde Bizolon, 69002 Lyon

## PRIX

2,3 M€

## FINANCEMENTS

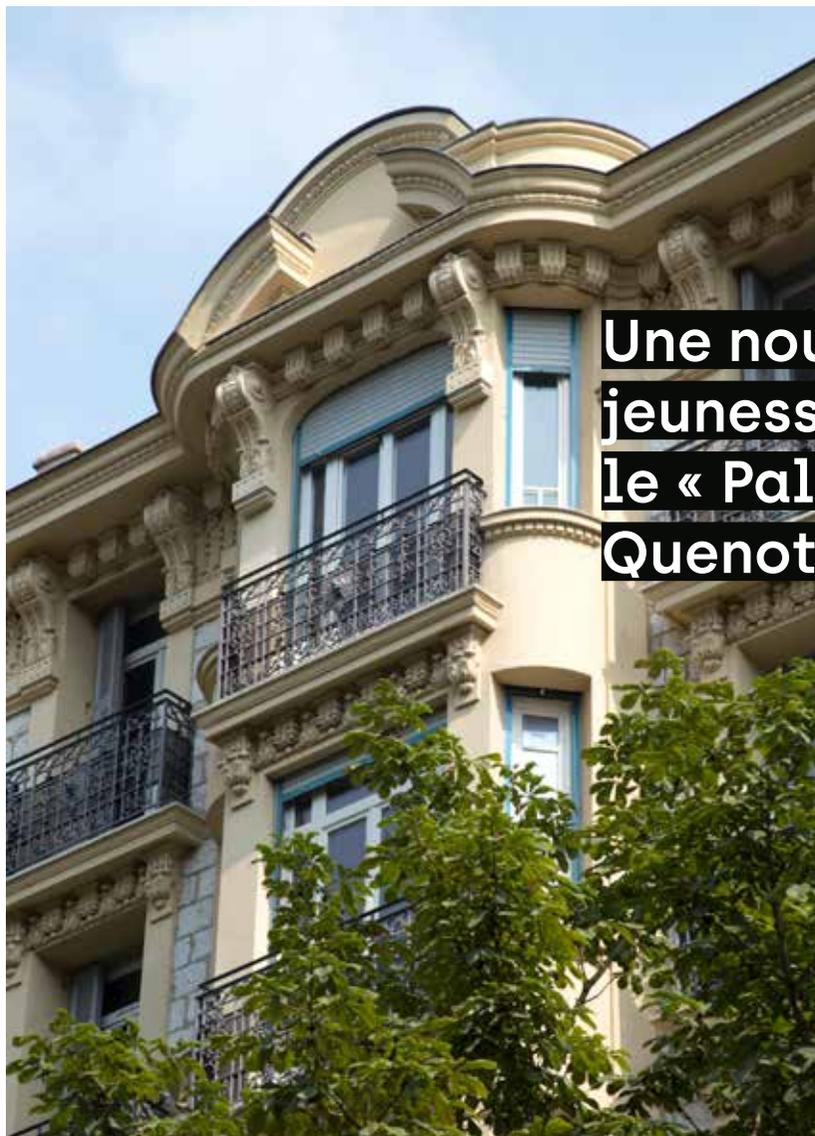
Prêts d'Action Logement : 28 %  
Prêts Caisse des dépôts : 27 %  
Fonds propres Alliade Habitat : 20 %  
État : 13 %  
Métropole de Lyon : 6 %  
Ville de Lyon : 6 %

## LIVRAISON

2016

## CRÉDITS PHOTOS

©Renaud Araud Photographe



## Une nouvelle jeunesse pour le « Palais Quenot »

Ce bel immeuble d'angle de l'architecte niçois René Gastaldi, édifié en 1913 à la demande d'un particulier dénommé Quenot, comptait initialement 17 appartements - 1 au rez-de-chaussée, 1 au 6<sup>e</sup> étage et 3 par étage courant, ainsi que des chambres de bonne sous combles et deux commerces en rez-de-chaussée. Seuls 3 ménages habitaient encore cet immeuble dégradé de Nice (342 637 habitants) lorsque Logirem, approchée par Nice Côte d'Azur Métropole suite à l'opération du Palais Garnier, a acquis l'ensemble en 2016. Dès 2017, Logirem y a engagé une vaste opération de

réhabilitation et restructuration intérieure, accompagné par l'agence One Way 4 Architectes : le projet inclut la rénovation et restructuration des appartements et commerces, la remise aux normes des équipements techniques, le remplacement des menuiseries extérieures et des volets persiennes à l'identique de l'existant, et le rehaussement des garde-corps. La découverte de mères lors du chantier a obligé la dépose d'éléments de bois y compris structuraux. Au final, 23 appartements ont été livrés après deux ans de travaux, les chambres de bonne sous combles

ayant été intégrées comme pièces de vie pour les appartements du 5<sup>e</sup> étage transformés en duplex.

Cette opération permet aujourd'hui à vingt-trois familles modestes (environ 70 personnes) d'habiter des logements remis à neuf, en plein centre de Nice. L'isolation thermique et acoustique (les logements initialement classés en étiquette D - énérgivore - passent en étiquette B et B + sobre) ainsi que le respect du style architectural de l'immeuble (menuiseries bois, persiennes niçoises), ont été les points forts de cette réhabilitation.



### MAÎTRE D'OUVRAGE

Logirem

### ARCHITECTES

Pierre-Marie Clément et Karim Tabti One Way 4 Architectes

### PROGRAMME

Palais Quenot rénovation d'un immeuble de 17 logements et de 2 commerces

### PRODUITS

23 logements (10 PLUS et 13 PLS) : 6 T2, 11 T3, 5 T4, 1 T5

### ADRESSE

12 boulevard Joseph Garnier, 06100 Nice

### PRIX

1 785 000 € HT

### FINANCEMENTS

Contribution des partenaires : 7 %  
Emprunts : 73 %  
Fonds propres de Logirem : 20 %

### LIVRAISON

2019

### CRÉDITS PHOTOS

©Edith Andreotta pour Logirem

---

# 02

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

---

De nombreux bâtiments ont perdu leur vocation d'origine : casernes, lycées, séminaires, maternité, bureaux... En les restructurant, le Mouvement Hlm permet la création de logements sociaux en hyper-centre, parfois très rapidement.

# La rénovation d'un immeuble mitoyen d'une église classée Monument Historique



Situé en plein cœur de la presqu'île de la commune de Lyon (515 700 habitants), contre Saint-Nizier, la plus ancienne église de la ville, ce projet est né de la politique de soutien au logement social de la Métropole de Lyon, et d'un partenariat amont, qui a permis de lever les freins juridiques et techniques. Depuis 15 ans, la Métropole a une politique volontariste d'acquisitions foncières. Elle sélectionne des immeubles parmi les Déclarations d'Intention d'Aliéner, qu'elle soumet à des bailleurs sociaux qui testent la viabilité économique des projets. Le droit de préemption s'exerçant dans un délai de 2 mois, la qualité de l'expertise amont est déterminante, car elle évalue les risques techniques, juridiques et financiers de l'opération (estimation des coûts de désamiantage, bâtiments mitoyens, relogements nécessaires, état de la structure, etc.). Comme l'équilibre de l'opération ne pouvait être atteint grâce à une acquisition-amélioration seule, Alliade Habitat a proposé d'être preneur d'un bail emphytéotique (de 55 ans) concédé par la collectivité en contrepartie d'une redevance, et d'acquiescer et améliorer ce bâtiment préempté.



Une coopération étroite entre Alliade Habitat, le Diocèse de Lyon (le propriétaire vendeur de cet immeuble construit en 1900 et bénéficiaire d'une salle paroissiale), le commerce de rez-de-chaussée, et l'Architecte des Bâtiments de France (le bâti étant mitoyen de l'Église Saint-Nizier, monument historique) a permis de faciliter la sortie de l'opération : un pré-projet de l'enveloppe extérieure a été négocié avec l'administration des Monuments Historiques notamment sur les ouvertures en façade, la préservation des souches de cheminée, les prescriptions classiques traitant des fenêtres, tuiles, garde-corps en façade, cage d'escalier, etc. Après deux ans de travaux, il a permis la livraison de la résidence Cybèle, immeuble de 5 étages, dont les logements rénovés proposent désormais des typologies T2 et T3 au cœur historique de la ville.

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Alliade Habitat

## ARCHITECTE

Factory

## PROGRAMME

CYBELE

## PRODUITS

7 PLUS (4 T2, 3 T3) et 2 PLAI (1 T2 et 1 T3)

## ADRESSE

1 rue de Brest, 69002 Lyon

## PRIX

1 950 000 €

## FINANCEMENTS

Fonds propres d'Alliade Habitat : 22 %

État : 6 %

Subventions des collectivités : 12 %

Prêts : 60 %

## LIVRAISON

2014

## CRÉDITS PHOTOS

©Renaud Araud Photographe



# La reconversion d'un ancien chai comme offre alternative à la maison individuelle



Aux portes de Sérignan du Comtat (2587 habitants), l'ancien chai et les remises du domaine viticole de la Renjardière restés à l'abandon durant des années, ont offert l'opportunité pour Grand Delta Habitat de lancer un programme audacieux de 25 logements locatifs sociaux, mariant la rénovation d'un bâti viticole de bonne facture, avec une architecture contemporaine dédiée à la qualité de vie des habitants : grands volumes, doubles expositions, terrasses et jardins intimes, et vues sur les vignes et oliviers alentour.

Dans le chai, une surélévation de la toiture sous forme d'attique a permis de créer un niveau de logements supplémentaire où la charpente bois fut laissée apparente. Les planchers en voûtains existants ont été conservés et mis en valeur à l'intérieur des logements. Des coursives extérieures desservent les logements traversants. Grâce aux balcons en structure métallique autoportante créés sur les façades,

chaque logement a bénéficié d'une pièce extérieure supplémentaire. L'ancienne remise, parallèle au chai et de même longueur, a été aménagée en 6 petites villas mitoyennes. Des ouvertures y ont été créées permettant d'ouvrir leurs séjours en double hauteur, avec mezzanine en comble ouverte au-dessus des chambres, sur des jardins arborés d'oliviers et de lavandes. Des fenêtres positionnées au niveau des escaliers en bois ouvrent une vue sur les anciennes vignes du domaine.

La résidence « Domaine des Costes » s'inscrit dans une démarche de respect de l'environnement et de performance énergétique. Elle a reçu la labellisation bbc® qui témoigne de ses faibles besoins énergétiques, et d'émissions réduites de gaz à effet de serre. Le soin apporté à la qualité des logements, la localisation toute proche du centre village et ses loyers abordables font de cette résidence une alternative des plus crédibles à la maison individuelle.



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Grand Delta Habitat

## ARCHITECTE

Hervé Hardy

## PROGRAMME

« Domaine des Costes »

## PRODUITS

18 logements collectifs et 6 villas mitoyennes : 14 PLUS, 1 PLUS majorés, 3 PLAI, 6 PLS

## ADRESSE

Route de Piolenc,  
84830 Sérignan du Comtat

## PRIX

3 543 113 €

## FINANCEMENTS

État : 1 %  
Département du Vaucluse : 3 %  
Fonds propres de Grand Delta : 17 %  
Emprunts Caisse des dépôts : 79 %

## LIVRAISON

2015

## CRÉDITS PHOTOS

©Grand Delta Habitat

## ● RÉCOMPENSES

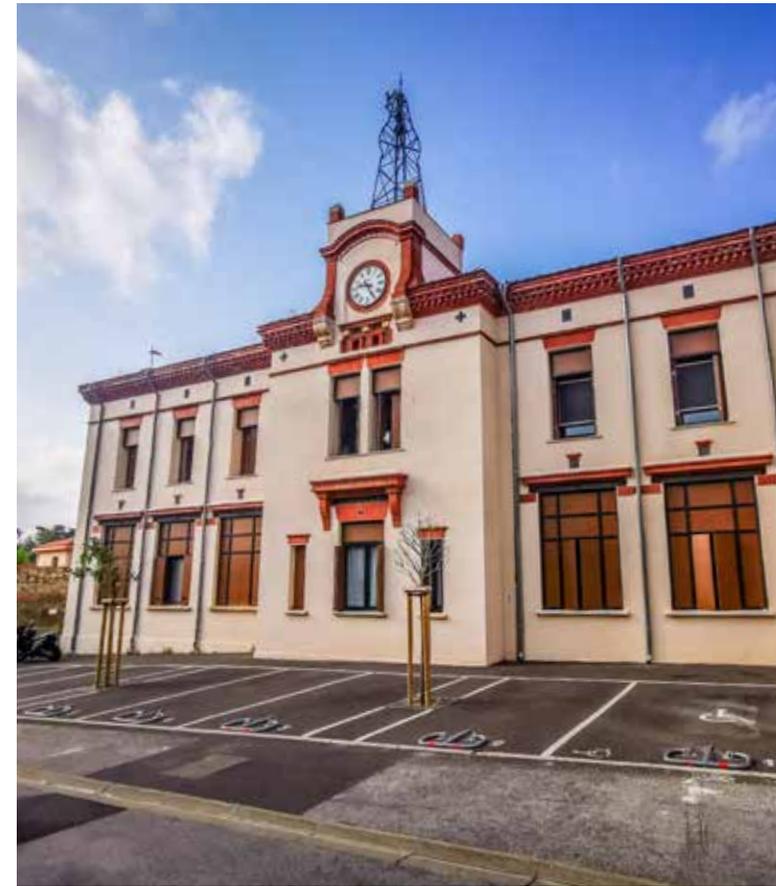
Projet coup de cœur du jury du Grand prix du Bâtiment Durable du Vaucluse en 2015

# La restructuration d'une ancienne école en logements sociaux



En 1908, alors que le village lisait l'heure au cadran solaire, le conseil municipal décida d'accrocher une horloge à la nouvelle école inaugurée le 18 juin 1910. En 1935, lors d'une tempête de neige et de vent, la foudre tomba sur le coq qui surmonte le clocher de bois. Les habitants de Saleilles l'ont remplacé par un clocher en fer forgé encore présent sur l'ancienne école, devenue un programme de 8 logements neufs dont cinq en duplex et deux aménagés pour les personnes à mobilité réduite, en plein cœur de la ville de Saleilles (5190 habitants). Les besoins en

logements augmentant dans la ville, soumise à objectifs SRU, la municipalité a décidé de réhabiliter l'ancienne école communale pour la transformer en logements sociaux et de confier la maîtrise d'ouvrage de l'opération à l'office public de l'habitat Perpignan Méditerranée par un bail à réhabilitation d'une durée de 42 ans. Ce bâtiment proche des commerces et de la mairie fournit l'occasion d'allier des enjeux de conservation du patrimoine emblématique de la commune, de transition énergétique (réutilisation d'un bâti) et de logement.



Un important travail architectural de simplification a été réalisé pour conserver l'histoire [le mécanisme de l'horloge a même été changé pour qu'elle fonctionne à nouveau!], respecter la trame du bâtiment existant et modifier la circulation dans les parties communes pour permettre la création de logements traversants, naturellement ventilés. Un deuxième étage a été créé, il accueille les chambres des appartements du 1<sup>er</sup> étage. L'isolation thermique et acoustique est assurée en tenant compte de la réglementation thermique 2012. Un nouvel escalier aux normes pour les personnes à mobilité réduite est complètement ouvert sur l'extérieur. Il permet de desservir les différents niveaux sur l'arrière du bâtiment. Aussi et afin d'exploiter au mieux les surfaces existantes, une coursive extérieure est construite en façade arrière, permettant de réaliser des logements à double orientation. En 20 mois de travaux, l'offre de logements sociaux de Saleilles a été augmentée de 8 logements, et cette ancienne école de plein centre totalement restructurée valorisant ainsi l'héritage architectural du début du XX<sup>e</sup> siècle.



**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
OPH de Perpignan Méditerranée

**ARCHITECTE**  
Yvan Morin Agena Architecture et ingénierie

**PROGRAMME**  
Rénovation de l'Ancienne école Jules Ferry, restructuration en 8 logements en bail à réhabilitation

**PRODUITS**  
2 PLAI, 6 PLUS et 8 T3

**ADRESSE**  
2 rue Jules Ferry, 66280 Saleilles

**PRIX**  
1 029 000 € (dont 15 % charge foncière)

**FINANCEMENTS**  
Ville de Perpignan : 10 %  
Perpignan Méditerranée Métropole : 3 %  
État : 3 %  
Caisse des dépôts : 62 %  
Action logement : 3 %  
Pyrénées orientales : 5 %  
Région Occitanie : 2 %  
Fonds propres de l'OPH Perpignan Méditerranée : 11 %

**LIVRAISON**  
2017

**CRÉDITS PHOTOS**  
©Steff saint-e (libres de droit)

# La transformation d'une ancienne école en deux grands logements



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Logéal immobilière

## ARCHITECTE

Atelier 251

## PROGRAMME

Fréville (ancienne école de filles)

## PRODUITS

1 PLUS et 1 PLAI R (2 types 5)

## ADRESSE

Rue de l'ancienne école Fréville,  
76190 Saint-Martin de l'If

## PRIX

332 762 € (dont 155 000 € d'acquisition  
hors frais de notaire)

## FINANCEMENTS

Subvention État : 1,5 %  
Prêt CDC pour PLUS : 45 %  
Prêt CDC pour PLAI R : 39 %  
Fonds propres de Logéal immobilière : 14 %  
Aide de la commune par garantie  
d'emprunt

## LIVRAISON

2016

## CRÉDITS PHOTOS

©Brice Desrez

Cette bâtisse de 1815 de Saint Martin de l'If (1686 habitants, commune nouvelle incluant Fréville) était une école de jeunes filles tenue par des religieuses, édifée pour faire œuvre de charité par la famille Andrieu, notable local et propriétaire du château de Fréville. Maison à colombages, caractéristique de la région, elle est ainsi dotée d'un surprenant clocher d'église surmonté d'une girouette. En 1876, après le déménagement de l'école vers celle des garçons, la famille Andrieu en fait un pavillon de chasse et y adjoint une grange. Puis au XX<sup>e</sup> siècle, plusieurs générations d'agriculteurs y auraient vécu.

Lorsqu'en 2013, Logéal acquiert cette grande bâtisse et sa grange attenante, elles sont abandonnées depuis plusieurs années. La rénovation que Logéal y engage, restaure les éléments extérieurs typiques de l'architecture d'origine : briques rouges du XIX<sup>e</sup>, bois de colombage, ardoises et toitures. Les travaux de réhabilitation sont importants : réfection de la couverture, remplacement des menuiseries extérieures, réfection complète de l'installation électrique, des doublages, de la plomberie, sols, peintures, chauffage individuel au gaz propane. À l'intérieur, tout est restructuré à l'exception de l'escalier en tourelle et des plafonds avec des dessins de fleurs de lys qui ont été conservés.

Les combles de la grange sont aménagés. Comme pour ses autres acquisitions améliorations, Logéal s'est adressé à une entreprise d'insertion qui réalise les travaux (160 000 €) en chantier-école. Après un chantier de rénovation de 15 mois, deux vastes logements de 5 pièces sont livrés : un type T5 de 116 m<sup>2</sup> pour un loyer mensuel de 587 € (PLUS) et un autre T5 de 103 m<sup>2</sup> pour un loyer mensuel de 474 €.

Cette opération a permis de restaurer un bâtiment emblématique de l'histoire de la commune, de faire travailler des jeunes en insertion, d'accueillir à prix modeste des familles qui pourront envoyer leurs enfants à l'école de Fréville et redynamiser ainsi le centre-bourg.



# La reconversion du site d'un ancien lycée hôtelier en un projet d'habitat performant



De l'ancien lycée hôtelier et boulanger du bas de la rue de l'Avalasse ne subsiste plus que la façade originelle XVIII<sup>e</sup> siècle. Après deux ans de travaux sous la maîtrise d'ouvrage d'Habitat 76, ce site a été entièrement restructuré pour proposer 28 appartements refaits à neuf. L'opération préserve la richesse historique du quartier, le bâtiment du XVIII<sup>e</sup> siècle ayant été conservé dans son aspect d'origine. À ses côtés, les caractéristiques industrielles du XIX<sup>e</sup> siècle s'exposent avec un ouvrage en ossature métallique. Alors que le troisième bâtiment des années 1970 a été démoli pour donner place à un immeuble contemporain.

L'ensemble ainsi composé se répartit autour d'une cour centrale paysagée. Seule l'enveloppe des anciens bâtiments est conservée permettant l'excellence énergétique pour un

habitat durable adapté aux modes d'occupation actuels.

Dix des 28 appartements se situent dans la partie neuve et les 18 autres, dans celle réhabilitée. Quatorze d'entre eux ont été rendus accessibles aux personnes à mobilité réduite. La résidence se compose de 9 T2, 8 T3, 6 T4 et 5 T5 et comprend également 11 places de stationnement en souterrain.

Les habitants de cette résidence trouvent ici tous les avantages et services qu'offre le cœur de la ville de Rouen (commerces et services), le tout à 400 m de la gare. Estampillée bâtiment basse consommation, cette opération mixte de réhabilitation et construction neuve, concourt à la performance énergétique des logements pour des charges locatives maîtrisées.

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Habitat 76

## ARCHITECTE

Jean-Marc Fabri

## PROGRAMME

Résidence de l'Horloge  
Réhabilitation de 2 bâtiments et construction d'un Immeuble neuf

## PRODUITS

28 logements : 9 T2 (344 € - 47 m<sup>2</sup>), 8 T3 (465 € - 63 m<sup>2</sup>), 6 T4 (612 € - 77 m<sup>2</sup>), 5 T5 (675 € - 91 m<sup>2</sup>), ces loyers moyens incluent les charges de chauffage et l'ECS, 21 PLUS, 5 PLAI-R, 2 PLS

## ADRESSE

9 rue de l'Avalasse, 76000 Rouen

## PRIX

6 860 900 € TTC

## FINANCEMENTS

État au titre de la TVA : 7 %  
Métropole Rouen Normandie : 2,2 %  
Ville de Rouen : < 1 %  
ERDF : < 1 %  
Logiliance : < 1 %  
GIC : < 1 %  
Fonds propres Habitat 76 : 24,4 %  
Emprunts : 64,4 % (Crédit Mutuel 4,6 %, Banque des territoires 59,8 %)

## LIVRAISON

2016

## CRÉDITS PHOTOS

©Fabri Architectes

## ● RÉCOMPENSES

Projet finaliste du Palmarès 2018 de l'Architecture et de l'Aménagement de la Seine-Maritime

# La reconversion en moins de 2 ans d'une maternité en logements sociaux



Située au cœur du berceau historique de la ville de Metz (117 890 habitants), la Maternité Sainte-Croix avait fait l'objet de constructions et d'extensions successives au cours des siècles, liées à sa vocation médicale originelle. La transformation par Batigère de ce site qui abrite un couvent et une chapelle, en près de 150 habitations sociales a constitué un véritable défi. La maîtrise d'ouvrage de ce vaste projet complexe a permis de limiter au maximum la période de chantier : la maternité a vu son dernier accouchement en 2013 et dès 2015 les « Résidences Morlanne » étaient livrées. Cette opération de requalification urbaine, baptisée ainsi en hommage à Étienne Pierre Morlanne fondateur de la congrégation en charge de la Maternité Sainte Croix, offre aujourd'hui 147 logements sociaux (139 réhabilités et 8 logements neufs) au cœur d'un quartier prestigieux de Metz.

Le projet a donné lieu à diverses interventions permettant de valoriser le patrimoine et d'ouvrir

le site sur le quartier : démolitions, déconstructions pour revenir à l'état initial, ou adaptations et constructions neuves. L'ancien restaurant, voué à la démolition a permis la création d'un nouvel espace vert, ouvert sur l'espace déjà boisé derrière la chapelle. Les éléments détenteurs de l'esprit des lieux, cheminées et parquets à panneaux, ont été conservés tandis que les vitraux, le béton de verre et l'escalier Art déco de la Maternité ont été mis en valeur. Les toitures jusqu'alors déformées par des surélévations liées aux besoins hospitaliers modernes, ont été remises dans leur état originel et harmonisées par une couverture appropriée.

La réussite du projet tient en grande partie à la qualité de la collaboration amont entre les différents acteurs [collectivités, EPFL, ABF...] qui a permis à Batigère de trouver dans le cadre du partenariat, un point d'équilibre économique servant l'ambition du projet, en respect des exigences de préservation du patrimoine et des contraintes réglementaires.



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Batigère

## ARCHITECTES

L'atelier Grégoire André  
et Michel Klein architecte DPLG

## PROGRAMME

Résidences Morlanne », acquisition-amélioration d'une maternité permettant la création de 147 logements dont 139 réhabilités et 8 neufs

## PRODUITS

147 logements collectifs destinés à la location (104 PLUS et 43 PLAI) en BBC Rénovation  
13 T1, 47 T2, 59 T3, 19 T4 et 9 T5, tous raccordés au chauffage urbain, 5 cages d'escalier

## ADRESSES

1 et 3 rue du Haut-de-Sainte-Croix,  
2 rue de l'Abbé Risse, 2 et 4 rue des Récollets,  
57000 Metz

## PRIX

23 773 000 € TTC dont 16 272 000 € TTC de travaux

## FINANCEMENTS

L'État : 1 %  
Emprunts Caisse des dépôts : 48 %  
Action Logement : 6 %  
Fonds propres de Batigère : 39 %  
Subvention Action logement : 1 %  
Région Lorraine : 2 %  
Metz Métropole : 2 %  
Le Fond Régional de Minoration Foncière : 1 %

## LIVRAISON

2015

## CRÉDITS PHOTOS

© OH DANCY

---

# 03

## FAIRE (RE)VIVRE LE CENTRE

---

Quelle que soit la taille du centre-ville ou du centre bourg, le maintien d'une offre de commerces et d'habitat de qualité nourrit son dynamisme. Les organismes Hlm accompagnent les stratégies de revitalisation des collectivités : ils réhabilitent des immeubles stratégiques du centre, requalifient des îlots entiers, et créent de nouveaux quartiers. Ces opérations complexes restaurent l'attractivité du centre.

# La reconversion d'un hôtel particulier en logements sociaux et musée en plein centre historique



La Ville de Sisteron (7 340 habitants) disposait d'un centre ancien dégradé qu'elle souhaitait réhabiliter et redynamiser. Dans le cadre d'une procédure de résorption de l'habitat insalubre (RHI) du centre ancien de Sisteron, trois îlots stratégiques sont identifiés. En 2009, la ville confie à la Société Habitations de Haute Provence (H2P) une mission de mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage pour la RHI sur ces trois îlots. L'un inclut « l'hôtel d'Ornano », un ancien hôtel particulier du XVII<sup>e</sup> siècle dont la porte d'entrée et les maçonneries sont classées à l'inventaire des Monuments Historiques. H2P a fait appel à l'architecte urbaniste Olivier Cadart. Un puits de lumière et une

cour donnant le jour qu'à partir du premier niveau de l'immeuble, il fut décidé que les surfaces de rez-de-chaussée et des sous-sols, impropres à une reconversion en logements, seraient aménagées en équipements publics à vocation patrimoniale et culturelle. H2P intervient en tant que maître d'ouvrage pour les logements sociaux, et pour le compte de Sisteron sur l'opération de « curetage » d'îlot, le dossier de financement RHI, l'aménagement de l'espace d'exposition de l'immeuble d'Ornano, le relogement des locataires occupants et les travaux destinés à maintenir l'activité des commerces pendant le chantier. Au final, 9 logements sociaux ont trouvé place

dans les niveaux supérieurs du bâti, autour du puits de lumière couvert et ventilé. Le musée gallo-romain et l'espace culturel d'Ornano sont installés dans les pièces voûtées des niveaux inférieurs. L'enveloppe extérieure de l'hôtel d'Ornano ainsi que son escalier monumental ont été conservés.

Cette requalification renforce l'attractivité touristique du centre historique grâce à la création d'un musée et d'un espace culturel en rez-de-chaussée. Elle en revalorise le patrimoine et permet de faire revenir des habitants dans des logements sociaux modernes et attrayants, avec des terrasses ouvertes sur la Durance.

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Habitations de Haute-Provence (H2P)

## ARCHITECTES

Olivier Cadart, Atelier Skala

## PROGRAMME

9 logements locatifs sociaux (2 T2, 5 T3, 2 T4), 5 PLA1, 4 PLUS, et en maîtrise d'ouvrage déléguée au RDC le musée gallo-romain et l'espace culturel d'Ornano

## ADRESSE

7 rue de la saunerie, Sisteron

## PRIX

(uniquement de l'opération de logements sociaux) 863 000 €

## FINANCEMENTS

Fonds propres : 1 %  
Emprunts Caisse des dépôts : 48,2 %  
État : 31,2 % (subvention AA et surcharge foncière)  
Département des Alpes de Haute Provence : 6,1 %  
Région : 9 %  
CIL : 1 %  
CCI : 3,5 %

## LIVRAISON

2014 (logements) 2016 (musée et espace culturel)

## CRÉDITS PHOTOS

©DR Habitations de Haute-Provence

## ● RÉCOMPENSES

Projet lauréat du palmarès régional de l'habitat de Provence-Alpes Côte-d'Azur 2015 (catégorie Acquisition-Amélioration)

# L'intégration d'une opération neuve dans un village perché



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Mistral Habitat

## ARCHITECTES

Frédéric Chabert, Christian Mendez, Joëlle Falgari

## PROGRAMME

La Tour, 5 logements sociaux, 2 opérations d'accompagnement réalisées par la Commune de Faucon (rénovation de l'ancien four banal et aménagement d'un local à vocation d'artisanat d'art dans les caves découvertes, dans le soubassement au début des travaux)

## PRODUITS

5 PLUS (3 T3, 1 T4, 1 T5 représentant une surface habitable de 379 m<sup>2</sup>, loyers de 342 € à 443 € pour des logements de 67 m<sup>2</sup> à 89,50 m<sup>2</sup>)

## ADRESSE

Rue de Plan de Roussier, 84110 Faucon

## PRIX

594 580 €

## FINANCEMENTS

État : 4 %  
Surcharge foncière : 3 %  
Département : 8 %  
Collecteur : 3 %  
Prêt : 69 %  
Fonds propres issus du produit de la vente : 14 %

## LIVRAISON

2008

## CRÉDITS PHOTOS

©F. Chabert et C. Mendez

Cette petite opération de logement locatif social au cœur de Faucon (432 habitants) permet de répondre à la demande en logements locatifs de la population locale tout en contribuant au renouveau de la vie du village historique. Le centre de ce village perché, très pittoresque est soumis à la pression du marché des résidences secondaires et d'hébergements touristiques. Les habitants locaux de revenus modestes, peinent à s'y loger. Ce projet participe également à la revitalisation du cœur du village historique. L'opération s'est faite dans un dialogue constructif entre la commune, le maître d'ouvrage Mistral Habitat preneur d'un bail emphytéotique de 55 ans concédé par la commune et les architectes.

Le projet en surplomb du centre ancien, se situe dans les ruines des remparts et d'une ancienne tour.

Le site qui bénéficie d'une vue exceptionnelle sur le massif du Mont Ventoux vers le sud, est visible de toute la campagne alentour. Les nouveaux bâtiments, de facture contemporaine rétablissent la silhouette du bourg médiéval. Le langage utilisé s'inspire de l'ancien, avec des références sur la volumétrie, les matériaux et les couleurs du patrimoine architectural local.

Le parti architectural s'appuie sur les lignes de force du site et les qualités du bâti existant. Il s'articule autour d'une ancienne construction qui

abrite l'ancien four banal aujourd'hui réhabilité. Une partie du programme se glisse à l'arrière des façades sauvegardées des anciennes maisons en ruine.

La construction utilise les matériaux présents sur le terrain (la pierre récupérée sur le site, la tuile de terre cuite, les menuiseries bois, toitures en pente, terrasses, murs en pierres arasés). Cette opération, qui réinvestit le centre d'un village pittoresque, démontre que la nécessité d'accueillir des locataires modestes dans un site convoité, n'est pas incompatible avec le renforcement de l'attractivité touristique du village.



# Une réhabilitation en soutien de l'activité locale



À l'arrière, des appentis en briques en mauvais état abritant le laboratoire du pâtissier ont été détruits pour laisser place aux logements neufs. Cette nouvelle construction s'intègre dans l'alignement du jardin Chabrier et de l'école et offre aux occupants balcons et terrasses. Le volume, en harmonie avec les bâtiments avoisinants crée une nouvelle façade sur le parc.

L'ensemble des travaux a été mené en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France et la Municipalité pour offrir désormais un ensemble bâti d'une grande valeur en bordure du parc Chabrier qui complète désormais l'environnement urbain de qualité du centre-ville historique d'Ambert.

## MAÎTRE D'OUVRAGE

L'Ophis du Puy-de-Dôme

## ARCHITECTES

Boris Bouchet, Gilles Malzac

## PROGRAMME

Îlot Henri IV : réhabilitation de 6 logements et d'un commerce, construction de 7 logements

## PRODUITS

5 PLAI, 8 PLUS

## ADRESSE

48/50 boulevard Henri IV, 63600 Ambert

## PRIX

1 809 000 € TTC (TVA 5.5 %) dont travaux 1 265 000 € HT

## FINANCEMENTS

Emprunts Caisse des dépôts : 61 %  
Emprunts Action logement : 3,4 %  
Département du Puy-de-Dôme : 5 %  
Région AURA : 9,6 %  
État : 1,6 %  
Fonds propres de l'OPHIS : 19,4 %

## LIVRAISON

2017 : 6 logements réhabilités et le salon de thé  
2018 : logements neufs

## CRÉDITS PHOTOS

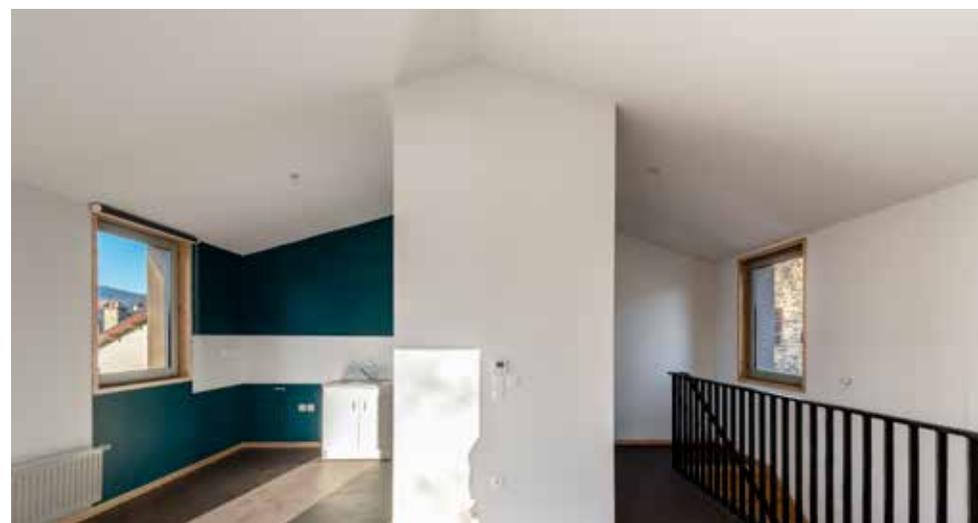
©Ophis et Benoit Alazard

Cette réalisation de l'Ophis située à l'angle entre le boulevard Henri IV et le parc Chabrier à Ambert (6 707 habitants) a consisté en la réhabilitation de 2 immeubles et la création de 7 logements neufs. Elle s'inscrit pleinement dans la politique de revitalisation de la commune. Désormais, 8 types 2 et 5 types 3 sont proposés à la location.

Le bâtiment d'origine comprenait une pâtisserie en rez-de-chaussée et des appartements vétustes à l'étage. La réhabilitation a permis la réfection complète de 6 logements de caractère qui bénéficient notamment de l'accès par un ascenseur mis en place pour permettre la location à des personnes à mobilité réduite.

L'Ophis a réalisé les travaux de réhabilitation et d'agrandissement du local commercial pour recréer un pied immeuble en cohérence avec la volonté municipale de maintien d'une activité économique.

Le rez-de-chaussée a été complètement reconfiguré par l'agrandissement de l'espace de vente du commerce qui a été réalisé en concertation avec le futur artisan-locataire pour bénéficier notamment d'une ouverture commerciale complémentaire sur le parc. Un jeune pâtissier, chocolatier, confiseur, glacier, originaire de l'Ardèche, a mis la main à la pâte pour réaliser les aménagements et finitions intérieurs, travaux qui lui ont permis d'ouvrir son premier salon de thé à l'été 2017.



# La vitalité d'un centre-bourg renforcée par la reconversion d'un presbytère



La dynamisation de Sainte-Radegonde (1766 habitants), commune rurale du Grand Rodez, mise sur la rénovation d'un presbytère. Grâce à l'intervention de Polygone SA, elle permet de créer deux logements sociaux en acquisition-amélioration face à l'église fortifiée classée à l'inventaire des monuments historiques. Au départ du prêtre, le presbytère de Sainte Radegonde est resté dans le domaine public : ce bâtiment de 1869 est stratégique pour conforter la vitalité de l'offre de services du centre-bourg historique. Le programme autour de la rénovation du presbytère est conçu en co-maîtrise d'ouvrage avec Polygone SA. Il permet de proposer à la location deux logements sociaux aux étages, une salle d'accueil Relais Assistance Maternelle en rez-de-chaussée, une nouvelle salle communale pour des réunions familiales ou associatives, et d'ouvrir au public l'ancien jardin du presbytère.

Les deux logements sociaux ont été aménagés à chaque étage du presbytère. Ils sont accessibles depuis la cour qui fait face à l'église. Pour pouvoir distribuer et aménager des logements confortables, il a été nécessaire de démolir l'ancien escalier, qui occupait le tiers central du bâtiment, ainsi que les murs de refends. En positionnant le nouvel escalier dans un angle, chaque appartement s'organise autour d'une grande pièce de vie qui distribue les deux chambres orientées vers le jardin. Cette offre permet l'accueil de familles en location en centre-bourg [T3 de 54 m<sup>2</sup> dont la somme « loyer plus charges » est inférieure à 361 €].

Le rez-de-chaussée du presbytère a été réaménagé et agrandi pour accueillir des salles destinées aux associations. Une salle a été aménagée pour accueillir le Relais des Assistantes Maternelles. Les salles communales s'ouvrent sur l'ancien jardin du presbytère par la création de 3 baies vitrées. L'extension créée s'efface face au bâtiment ancien : basse, en longueur et implantée en limite de propriété.



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Co-maîtrise d'ouvrage Commune-Polygone SA (mandataire)

## ARCHITECTE

CL Architecture - Cédric Lacombe

## PROGRAMME

Transformation de l'ancienne bâtisse, création d'une salle dans un style architectural contemporain

## PRODUITS

2 T3 (PLUS) de loyer charges comprises de 347 € et de 360 €

## PRIX

675 802 € dont 150 155 € pour les logements sociaux et 525 647 € pour le rez-de-chaussée

## FINANCEMENTS

(Logements sociaux uniquement)  
Emprunts Caisse des dépôts : 93,7 %  
Subvention Grand Rodez : 5,3 %

## LIVRAISON

2015

## CRÉDITS PHOTOS

©CL Architecture



## Un retour des habitants en centre-bourg grâce à la création de logements sociaux passifs

La municipalité de Langouët (600 habitants), constatant que le centre-bourg perdait des habitants au profit des villages de la commune, s'est portée acquéreur d'une maison située sur une parcelle stratégique de 1000 m<sup>2</sup> en cœur de bourg pour 130 000 € TTC. Sur la base d'un projet visant à accueillir la bibliothèque publique, requalifier l'habitat en centre bourg et l'espace public devant un bar associatif central, elle s'est adressée à Néotoa, office public du département, pour qu'il s'occupe de la totalité du projet. La commune est restée maître d'ouvrage pour la démolition de la maison et la conception, afin de bénéficier des aides de la Région Bretagne, alors que Néotoa, maître d'ouvrage des travaux (bibliothèque et logements) a bénéficié des aménagements extérieurs réalisés pour l'ensemble de la parcelle en contrepartie de l'occupation partielle du site par un équipement public. La bibliothèque a été acquise par la commune en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

Afin de répondre aux objectifs environnementaux très ambitieux de Langouët, le projet a été élaboré par toutes les parties prenantes en conception intégrée et accompagné par une facilitatrice. Dans ce processus ont notamment été résolues à l'amont les questions de voisinage (intimité et ombres portées), de déplacement et d'accès. Au final, le projet prévoit la possibilité d'une extension en parcelle voisine, et fournit en sus de la nouvelle bibliothèque, trois logements passifs et utilisant des matériaux écologiques. Par cette opération, Néotoa s'est affirmé comme un partenaire central de la politique écologique de Langouët.



### MAÎTRE D'OUVRAGE

Néotoa

### ARCHITECTE

Georges le Garzic

### PROGRAMME

1 bibliothèque et 3 logements

### PRODUITS

3 PLUS de type T4 (85 à 89 m<sup>2</sup>, pour un loyer de 468 €)

### ADRESSE

14 rue des chênes, 35630 Langouët

### PRIX

813 500 €

### FINANCEMENTS

Région : 5,9 %  
 Département : 3 %  
 Communauté des communes du Val-d'Ille : 9,9 %  
 Langouët : 16,2 %  
 Prêt de la Caisse des dépôts : 49,7 %  
 Fonds propres de Néotoa : 15,3 %

### LIVRAISON

2014

### CRÉDITS PHOTOS

©Néotoa

©bruded

# La requalification des immeubles au service de l'attractivité commerciale de la rue



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Mistral habitat pour les logements -  
Ville pour les commerces

## ARCHITECTE

Olivier Foulquier DPLG

## PROGRAMME

Restructuration de petits immeubles  
de 3 étages en 8 logements sociaux

## PRODUITS

2 PLAI (251 € pour 46 m<sup>2</sup>, 369 € pour  
66 m<sup>2</sup>), 6 PLUS (T2 de 45 m<sup>2</sup>, T3 de 64 m<sup>2</sup>,  
T4 de 77 m<sup>2</sup>, T5 de 90 à 101 m<sup>2</sup>)

## ADRESSE

25 rue Vigne, 84200 Carpentras

## PRIX

1 208 200 € dont 70 000 € pour le foncier

## FINANCEMENTS

État : 7 % et 8 % pour surcharge foncière  
Région : 6 %  
Département : 6 % et 3 % pour surcharge  
Foncière  
Intercommunalité COVE : 4 %  
CIL : 2 %  
Carpentras : 5 % pour surcharge foncière  
Prêt Caisse des dépôts : 48 %  
Fonds propres de Mistral habitat : 11 %

## LIVRAISON

2012

## CRÉDITS PHOTOS

©Olivier Foulquier

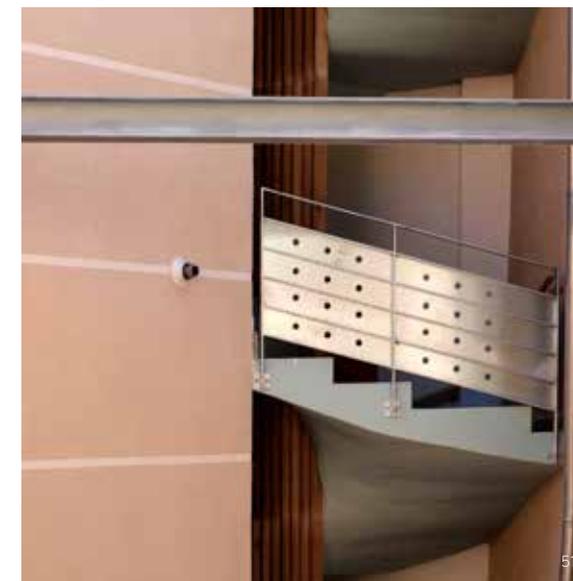
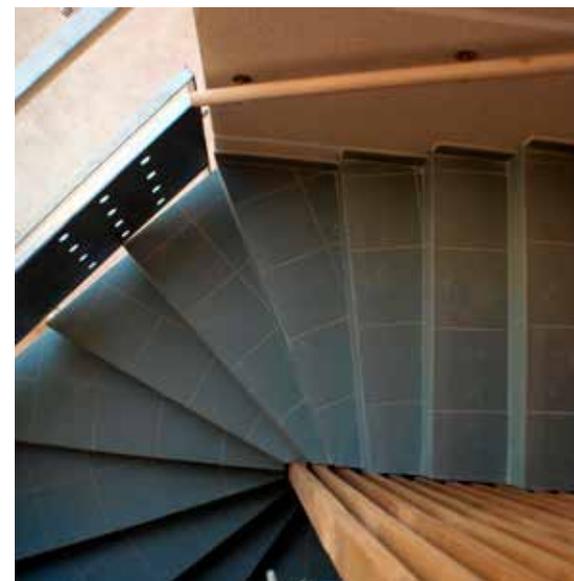
L'opération de l'îlot Vigne conduite par Mistral habitat à Carpentras (28 555 habitants) s'inscrit dans le programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés en site patrimonial remarquable. Elle permet de requalifier le bâti d'un tissu faubourien dense à proximité de la première enceinte de la ville, aux nombreuses traces du XIII<sup>e</sup> au XV<sup>e</sup> siècle. Fortement remaniés au XIX<sup>e</sup> siècle, les immeubles des parcelles du projet, constituent un ensemble relativement homogène à 3 étages avec cependant des façades de valeurs inégales. La plus belle, ordonnancée autour d'un porche monumental en pierre de très belle facture et décorée d'encadrement, couvre 2 parcelles. Les autres façades étaient ordonnancées à une ou deux

travées, dans des états inégaux d'entretien et de conservation. Chaque façade est couronnée de trois rangs de génoise comme traditionnellement dans la région.

Le projet architectural apporte une solution aux contraintes posées par la volonté de renforcer le linéaire de vitrines commerciales en rez-de-chaussée (propriétés de la ville), de restaurer le patrimoine remarquable et d'optimiser la desserte des logements de tous les immeubles pour récupérer la surface des escaliers. Afin de conserver trace du parcellaire initial, chaque façade est animée par une couleur des huisseries différentes de sa voisine. L'accès aux logements du programme s'effectue par le porche monumental

de l'hôtel du XVII<sup>e</sup> siècle qui conduit à la cour reconfigurée, dans laquelle prend place un escalier d'extérieur unique, desservant l'ensemble des logements de la résidence via des terrasses privatives. Les logements résultant pour la plupart de la fusion des habitations anciennes ont chacun leur singularité.

Ce projet a permis de réaliser 8 logements collectifs offrant une variété de typologies et de loyers (logements PLUS et PLAI allant du T2 au T5) au bénéfice de la mixité sociale du centre-ville. Conduite par Mistral habitat elle redonne vie et habitants à la rue Vigne, stratégique pour la revitalisation commerciale du centre de Carpentras.



---

04

## RENDRE LE CENTRE INCLUSIF

---

Pour un ménage, le droit d'habiter dans un logement du centre-ville, adapté à ses besoins est limité par son pouvoir d'achat et son autonomie. Ces exemples d'habitat à visée inclusive développés par les organismes Hlm, proposent un équilibre entre le collectif et l'individuel, le lien social et l'isolement, la protection et l'autonomie.

## Des logements en plein centre-ville pour préserver l'autonomie



En 2014 le groupe Prévoyance Acmil/Mutlog propose à Action Logement de réfléchir à la possibilité de faire cohabiter sous le même toit, des personnes en début de maladies cognitives mais encore en autonomie quasi totale (GIR 6 et GIR 5) et des étudiants en professions de santé. Pour les personnes âgées, il s'agit de les aider à continuer à vivre dans un logement indépendant et éviter une entrée précoce en EHPAD. Pour les étudiants, cela leur trouve une solution de logement, un petit complément de ressources et les sensibilise au secteur gériatrique.

Action Logement, propose à la ville de Limoges (132 660 habitants) de réaliser ce projet sur la commune, ce qu'elle accepte. Un comité de pilotage partenarial associe Action Logement, Acmil/Mutlog, la Mutualité Française Limousine et les services de Gériatrie du CHU de Limoges. Un immeuble d'hyper centre, propriété de la ville de Limoges est retenu. Noalis (ex Dom'aulim) devient le Maître d'Ouvrage du projet et preneur d'un bail emphytéotique de 55 ans à l'euro symbolique concédé par la ville.

Il réhabilite l'immeuble en 6 logements éligibles à l'APL et une salle commune qu'il met à disposition de la Mutualité Française Limousine.

Les logements des seniors sont équipés de matériels domotiques de nature à sécuriser l'habitat et un dispositif de téléassistance est mis en place pour apporter un maximum de sécurité et de réactivité en cas d'incidents. La Mutualité Française Limousine assure la gestion administrative du site : mise en location des logements, gestion des étudiants salariés par la Mutualité quelques heures par semaine, et interface de Noalis. Les étudiants s'engagent dans une charte à favoriser le lien social avec les locataires âgés. Les services à la personne et portage des repas sont assurés par la ville de Limoges et le CCAS.

Ce projet innovant et reproductible n'aurait pu voir le jour sans un partenariat élargi susceptible de répondre efficacement aux enjeux sociétaux majeurs : l'isolement des personnes âgées et la précarité des jeunes générations.



### MAÎTRE D'OUVRAGE

Noalis (Ex Dom'aulim)

### ARCHITECTE

Philippe Roche Architecte (activité cessée)

### PROGRAMME

Résidence A.I.M.E.R, 5 appartements indépendants Type 2 d'environ 50 m<sup>2</sup> pour les seniors et 1 appartement meublé de Type 4 de 80 m<sup>2</sup> en colocation pour les étudiants et une salle commune de 25 m<sup>2</sup> pour les animations quotidiennes

### PRODUITS

4 PLUS (3 T2, 1 T4) et 2 PLAI (2 T2)

### ADRESSE

boulevard de la Cité, 87000 Limoges

### PRIX

727 053 €

### FINANCEMENTS

État : 1,4 %  
Limoges Métropole (PLAI, PLUS, Logements PMR) : 6,5 %  
Ville de Limoges bail emphytéotique et subvention : 0,9 %  
Région : 11,9 %  
Fondation Legrand : 1 %  
ACMIL : 6,9 %  
MUTLOG : 6,9 %  
MUTEX-SA : 2,8 %  
Emprunts Caisse des dépôts : 22,4 %  
Fonds propres NOALIS : 24,1 %  
Action logement : 15,2 %

### PARTENAIRES

Une entreprise sociale pour l'Habitat (NOALIS), un organisme mutualiste (Mutualité Française Limousine), une ville (Limoges), et un industriel (Legrand via la Fondation Legrand)

### LIVRAISON

Fin 2017

### CRÉDITS PHOTOS

© La Mutualité Française Limousine

### ● RÉCOMPENSES

Projet lauréat de l'appel à projets 2016 de la fondation Legrand en faveur du soutien à domicile des personnes en perte d'autonomie

# Des solutions semi-collectives pour vivre ensemble malgré des difficultés psychiques

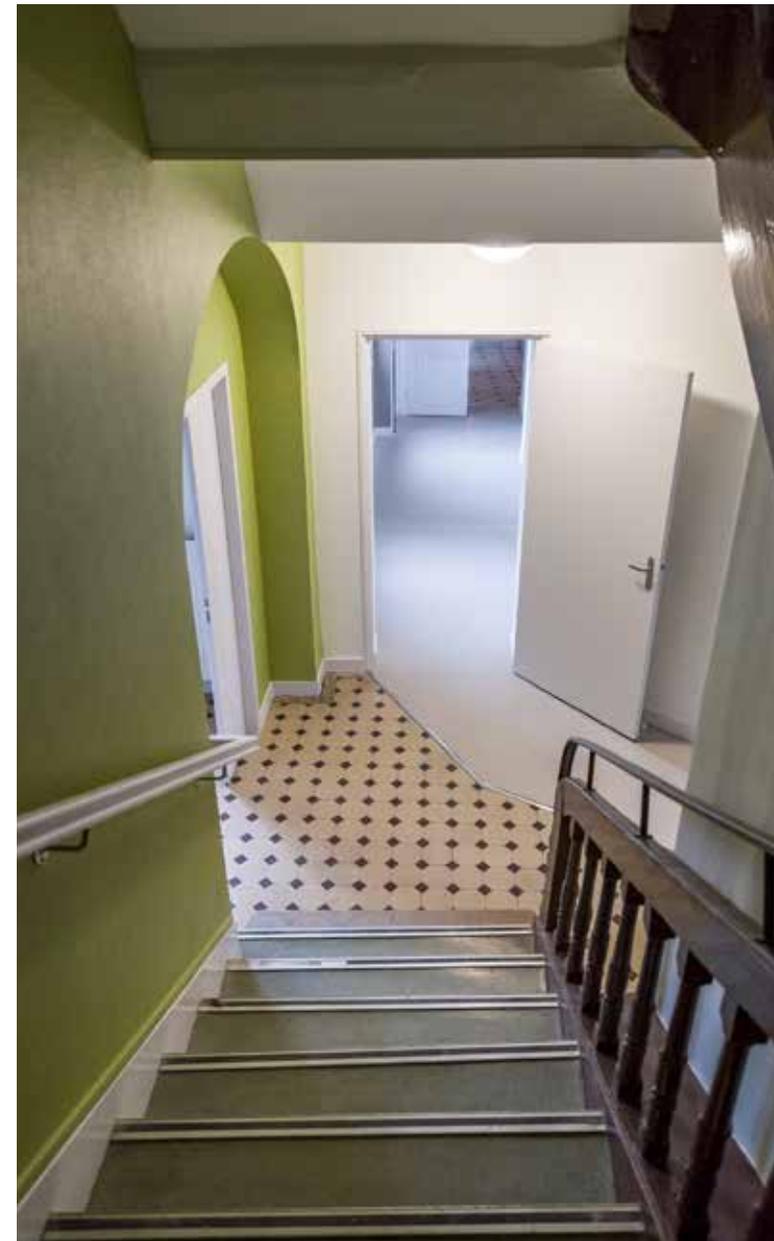


Porté par plusieurs partenaires associatifs et institutionnels, le projet de résidence accueil à Saumur (27 125 habitants) répond au manque de dispositifs adaptés pour les populations en grandes difficultés, a fortiori lorsqu'elles présentent des difficultés psychiques, et au déficit de structures intermédiaires entre les structures temporaires et les logements de droit commun. La Résidence Accueil Antoine D'Aure est un dispositif de logement autonome, sans limitation dans le temps, associant logements privatifs et espaces collectifs. Elle offre un cadre de vie semi-collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social. Sa spécificité est d'accueillir des adultes présentant un handicap psychique

stabilisé. Pour cela, l'équipe de la résidence composée de 2 hôtes, aide les résidents à identifier leurs besoins en autonomie et à élaborer avec eux une veille individualisée pour une meilleure qualité de vie. Elles organisent des activités collectives accompagnées à l'intérieur de la Résidence ou à l'extérieur, afin de favoriser l'intégration dans l'environnement proche. Aussi la localisation de l'opération en centre-ville est importante.

Saumur habitat, bailleur social, est porteur du projet architectural de la Résidence Accueil, programme complexe où il a été nécessaire de composer entre projet d'accueil social, architecture et réglementation. Quinze logements ont été créés sur

deux sites en secteur sauvegardé, suite à une acquisition pour amélioration. En réponse à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, des précautions ont été prises pour conserver le patrimoine [traitement spécifique des façades avec menuiseries en bois et volets intérieurs, conservation d'un escalier intérieur et de cheminées d'origine]. Une restructuration complète a permis de créer un cadre de vie agréable pour les résidents et les salariés et d'améliorer la performance énergétique des logements (classe C). Des espaces communs ont aussi été créés : bureaux, salon/salle à manger, cuisine, buanderie et salle de réunion. Tous ces espaces peuvent être en libre accès ou fermés.



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Saumur habitat

## ARCHITECTE

Cabinet Bourdin-Villeret-Robin (Chinon)

## PROGRAMME

Résidence Accueil Antoine D'Aure

## PRODUITS

15 PLAI (15 studios, bureaux, salle de réunions, cuisine et salle commune en 2 sites)

## ADRESSE

5 rue du Temple, et 10 place Bury, 49400 Saumur

## PRIX

985 000 € TTC

## FINANCEMENTS

Saumur Habitat : 72 %  
Subventions État : 10,5 %  
Conseil Régional des Pays-de-la-Loire : 12 %  
Conseil Départemental du Maine-et-Loire : 4 %  
Saumur Val-de-Loire : 1,5 %

## LIVRAISON

2017

## CRÉDITS PHOTOS

©Christophe Gagneux

# Des maisons partagées pour se reconstruire après un accident



Cette réalisation s'appuie sur l'expertise de CDC Habitat Grand Ouest dans l'accompagnement des associations porteuses de projets d'intérêt général à destination de publics spécifiques.

Ces maisons partagées, qui ont vu le jour début 2019, au sud de Nantes (306 694 habitants), ont pour vocation de permettre à des adultes handicapés, victimes d'accidents de la vie de construire un nouveau projet et d'être stimulés pour développer leur autonomie au quotidien. Chacune des trois maisons partagées est composée de 8 studios pour adultes handicapés, 4 studios pour les assistants de vie et 1 appartement pour chaque responsable de maison. Tout y a été pensé pour répondre aux contraintes de chaque handicap et à l'épanouissement de tous. Chacun dispose dans son logement privatif d'une salle de douche, d'une kitchenette et d'électroménager adapté. Les maisons sont dotées d'espaces de vie communs (salle à manger, salon, cuisine, buanderie, terrasse, jardin...) pour permettre la vie partagée.

Cet habitat inclusif génère un véritable lien social dans les maisons, tout en stimulant l'ouverture sur la vie de quartier et de la ville.

Les premiers résidents et assistants de vie ont déjà pris possession de leur studio personnel. Ils sont « chez eux » sans être seuls. Via un bail conclu avec la Fondation THETIS, partenaire de l'association Simon de Cyrène, CDC Habitat Grand Ouest sera propriétaire et assurera l'entretien de ces bâtiments pendant 42 ans.

Nombreux sont les acteurs publics qui ont également participé à ce projet : la préfecture de Loire Atlantique et des Pays de la Loire, la ville de Nantes et Nantes Métropole, le conseil départemental de Loire Atlantique, la région des Pays de la Loire. L'aboutissement de ce projet a également été rendu possible par les dons de nombreuses entreprises de l'ouest et de particuliers qui se sont engagés aux côtés de Simon de Cyrène et des Maisons Partagées.



## MAÎTRE D'OUVRAGE

CDC Habitat Grand Ouest

## ARCHITECTE

Atelier 44

## PROGRAMME

Maisons partagées Simon de Cyrène  
Construction de 2 maisons partagées  
et réhabilitation d'un bâtiment existant,  
la folie nantaise « La Civièriè »,  
pour en faire la 3<sup>e</sup> maison partagée

## PRODUITS

24 logements collectifs pour adultes  
handicapés (14 T1 bis), 17 logements collectifs  
pour assistants (14 T1, 1 T1 bis, 2 T2),  
espaces de vie communs (salon, salle à  
manger, bureau des assistants, cuisine,  
lingerie et locaux techniques),  
financement 100 % PLAI, validé par  
le ministère du Logement

## ADRESSE

36 allée de la Civièriè, 44200 Nantes

## PRIX

4 743 000 € (TVA 10 %)

## FINANCEMENTS

Subventions État : 5,6 %  
Subvention Région : 17,6 %  
Subvention Département : 2 %  
Subvention Nantes Métropole : 3 %  
Subvention Association Simon  
de Cyrène : 12,7 %  
Prêts Caisse des dépôts : 59,1 %

## LIVRAISON

2019

## CRÉDITS PHOTOS

©Elodie Perriot

# Une maison-relais au cœur de la vie de la cité pour se réinsérer progressivement

Habitallys avait aménagé en 2008 dans 2 immeubles anciens du centre-ville de Villeneuve-sur-Lot (22 422 habitants), à la demande de l'UDAF 47, une pension de famille proposant à des personnes en difficulté 15 logements autonomes alliés à des espaces collectifs. Les personnes accueillies, isolées et ayant de faibles revenus ont souvent vécu des périodes d'exclusion lourde. Le dispositif leur permet de parfaire leur insertion par le maintien durable dans un logement. Quelques années plus tard, devant la réussite de cette structure, l'UDAF a sollicité à nouveau l'Office pour réaliser une extension de ces logements-foyers, sachant que l'immeuble voisin était en vente. Ce bâtiment donnant sur la cour de la première opération a permis d'aménager 10 nouveaux logements en utilisant l'escalier extérieur de la première tranche.



Un ascenseur a été créé à cette occasion et il permet de desservir une bonne partie des 15 premiers logements. Cette seconde intervention en centre-ville s'intègre parfaitement dans la volonté politique municipale de reconquête du cœur de la bastide. L'ensemble qui regroupe au final 25 logements, des salles d'activité et des bureaux donne sur 3 rues différentes et ses façades qui ont été préservées sont à l'échelle de son environnement. L'action du bailleur social a permis de sauver sur un axe majeur du centre-ville 3 immeubles qui étaient vacants depuis des années, et d'insérer une population en difficulté, mais accompagnée, au cœur de la vie de la cité, des habitants qui se déplacent sans véhicule, et qui ne viennent pas aggraver les difficultés de stationnement du centre-ville.

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Habitallys

## ARCHITECTE

Jean-Marc Hen (47 Villeneuve-sur-Lot)

## PROGRAMME

« La passerelle des Cieutats II », acquisition amélioration par acquisition amiable en pleine propriété auprès d'un particulier

## PRODUITS

Logements-foyers PLAI,  
10 logements (1 T1, 8 T1bis, 1 T2),  
1 salle commune de 40 m<sup>2</sup>

## ADRESSE

Rue des Cieutats, rue de la Convention  
et rue de l'Ancien Hôtel de ville,  
47300 Villeneuve-sur-Lot

## PRIX

851 496 € TTC

## FINANCEMENTS

Subvention État : 7,5 %  
CA Grand Villeneuvois : 2 %  
Département : 10 %  
Prêt amélioration PLAI : 60,5 %  
Prêt foncier PLAI : 16 %  
Fonds propres Habitallys : 4 %

## LIVRAISON

2018

## CRÉDITS PHOTOS

©DR Habitallys



# De nouvelles formules immobilières pour décroisonner hébergement et logement



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Est Métropole Habitat

## ARCHITECTE

Stéphanie David (Agence A-MAS)

## PROGRAMME

Résidence Richelieu  
17 logements en locatif social avec un stationnement en rez-de-chaussée par logement, ainsi qu'un local vélos et des balcons équipés de volets coulissants (1 T1, 6 T2, 8 T3, 1 T4, 1 T5)  
Un CHRS de 22 chambres et 10 appartements SAVDH permettant d'accueillir un total de 69 personnes (22 T1, 1 T3, 8 T4, 1 T5)

## PRODUITS

13 PLUS, 4 PLA-I et 32 PLA CHRS

## ADRESSE

34 et 36 rue Richelieu, 69100 Villeurbanne

## PRIX

2 727 447 € (logements locatifs)  
4 590 742 € (CHRS)

## FINANCEMENTS

(Logements locatifs uniquement) :  
État : 15 %  
Ville : 1 %  
Action logement : 5 %  
Prêt Caisse des dépôts : 70 %  
Prêt Action logement : 3 %  
Fonds propres Est Métropole habitat : 6 %

## LIVRAISON

2017

## CRÉDITS PHOTOS

©Cyrille Weiner, ©Jacques Damez

Lorsque le diocèse de Lyon décide de se dessaisir de l'église peu utilisée du Cœur Immaculé de Marie rue Richelieu à Villeurbanne [149 019 habitants], la ville et les riverains sont intervenus pour conserver une trace de ce patrimoine religieux et garder une dimension sociale au projet, en mémoire du passé d'accueil du quartier de la Ferrandière Maisons-Neuves.

C'est dans cet esprit qu'Est Métropole Habitat, signataire avec le diocèse d'un bail à construction de 55 ans, a sollicité les architectes pour trouver un équilibre entre le passé du lieu et ses futures fonctions d'habitat et affirmer la dimension sociale du projet. La porte principale de l'église

et son fronton, le sol de la nef, ainsi que les murs ont été conservés et restaurés par l'architecte Stéphanie David (Agence A-MAS), qui a élaboré ce projet en étroite concertation avec les habitants, paroissiens et associations locales. Pour être en cohérence avec la philosophie du Grenelle de l'Environnement, les logements sont certifiés Qualitel RT 2012. Les capteurs solaires, les volets brise-soleil, l'isolation performante et la toiture végétalisée y contribuent.

La résidence Richelieu à Villeurbanne a aussi une vocation sociale affirmée : 17 logements locatifs sociaux (Est Métropole Habitat) et un Centre d'Hébergement et de

Réinsertion Sociale (CHRS) composé de 22 chambres et de 10 appartements du Service d'Accompagnement Vers et Dans l'Habitat d'Alynea permettant d'accueillir un total de 69 personnes.

Ce projet innovant en plein centre-ville n'aurait pu voir le jour sans le savoir-faire développé par le GIE La Ville Autrement (ex GIE Est habitat regroupant Alynea, Aralis, Est Métropole Habitat et RSH), initiateur et promoteur depuis plusieurs années du décroisonnement entre les secteurs de l'hébergement et du logement, à travers le développement de nouvelles formules immobilières et des pratiques d'intervention sociale renouvelées.



---

05

## DÉVELOPPER DES NOUVEAUX QUARTIERS DANS LE CENTRE

---

Bourgs et villes évoluent et leurs projets urbains prennent appui sur des espaces en recomposition libérés par l'évolution des fonctions locales de centralité [commerciale, culturelle, industrielle, administrative...]. Associés à l'amont des démarches des collectivités, les Hlm proposent et aménagent au mieux les centres durables de demain.

# Le réaménagement d'un patrimoine historique en quartier innovant



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Ophis du Puy-de-Dôme

## ARCHITECTES

Bruhat & Bouchaudy

## PROGRAMME

Réhabilitation et de renouvellement de l'ancienne École d'institutrices du Puy-de-Dôme : la Résidence Camut

## PRODUITS

6 T2, 6 T3, 7 T4 et 2 T5 soit 13 PLS, 6 PLUS, 2 PLAI et 5 locaux

## ADRESSE

22-24 avenue Raymond Bergougan, 63100 Clermont-Ferrand

## PRIX

5 900 000 € TTC (logements : 4 780 000 €, locaux : 950 000 €)

## FINANCEMENTS

Part logement : 4 350 K€ TVA 5,5 %

### Subventions :

État : < 1 %

Conseil départemental : < 1 %

Clermont Communauté : 2 %

ERDF : < 1 %

### Emprunts :

Caisse des dépôts : 91,5 %

Logehab : 4 %

Amallia : < 1 %

Fonds propres de l'Ophis : < 1 %

## LIVRAISON

2016

## CRÉDITS

©AEROMAP Solutions et Christophe Camus

Le déménagement de l'IUFM à Chamalières en 2006, a libéré une parcelle de 16 600 m<sup>2</sup>, rétrocédée par le conseil départemental du Puy-de-Dôme à l'Ophis avec le projet d'y construire des logements, des bureaux, un réseau de chaleur, de réhabiliter le bâtiment historique en mettant en valeur son escalier remarquable et de valoriser le parc. Un programme ambitieux d'aménagements et de constructions engagé par l'Ophis du Puy-de-Dôme a permis de repenser ce quartier emblématique de la ville qui propose désormais près de 300 logements de tous types (locatifs, accession à la propriété, habitat participatif...) favorisant une mixité des usages et des typologies.

Dans ce site emblématique et point d'ancrage du projet d'ensemble se dresse l'ancienne École d'institutrices du Puy-de-Dôme construite par Émile Camut entre 1883 et 1888. Après d'importants travaux de restauration, ce bâtiment emblématique renaît en devenant un pôle d'usage mixte. Il abrite toujours une école mais aussi des bureaux, des salles d'activités culturelles et désormais des logements et des locaux tertiaires.

François Bouchaudy et Antoine Bruhat, les deux architectes du projet, ont su valoriser les espaces existants en rendant leur configuration d'origine aux éléments remarquables. La structure de l'édifice est mise en valeur et chaque matériau utilisé pour sa capacité de résistance. Le lanterneau, au sommet de l'édifice a été restauré.

Les 21 logements réhabilités comprennent 6 T2, 6 T3, 7 T4 et 2 T5 dont 1 en duplex. Ils sont desservis par trois cages d'escalier. Deux ascenseurs ont été installés permettant d'accéder aux cages nord et sud. Au centre, l'escalier monumental a fait l'objet d'une mise en valeur patrimoniale. 5 locaux commerciaux (3 en RDC et 2 à l'étage) sont destinés à des activités tertiaires.

Afin d'apporter confort et économies d'énergie, le bâtiment a été isolé par l'intérieur, les fenêtres ont été changées pour des menuiseries bois avec double vitrage, des stores roulants intérieurs ont été installés (en l'absence de volets) pour ne pas dénaturer l'architecture. Une chaudière collective au gaz assure le chauffage de l'ensemble des logements des trois résidences Julie Daubié, Victor Duruy et Camut.



# Un renouvellement du centre-bourg par un mélange de réhabilitations et de logements neufs



La commune vendéenne de Saint-Georges-de-Montaigu (4 269 habitants) qui avait, depuis 20 ans, exercé une veille foncière sur ce secteur de centre-bourg a pu se rendre propriétaire d'une majeure partie des maisons et jardins du secteur de la Grande Fosse. L'objectif affiché était de réaliser une opération de renouvellement urbain. Quand le périmètre a été jugé suffisant pour lancer une opération, elle s'est rapprochée de Vendée Habitat pour concevoir un projet global en étroite collaboration : Vendée Habitat procédant à la création des logements dont une majorité pour le maintien à domicile, et la commune accompagnée de l'Atelier Sites et Projets prenant en charge l'aménagement urbain. Vendée Habitat a retenu l'Atelier Pellegrino pour proposer un projet de qualité en cohérence avec les souhaits de la commune. Les logements s'ouvrent largement au sud. Ils offrent tous des espaces extérieurs privés. L'intimité de chacun est préservée tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des

logements grâce aux orientations et à la juxtaposition des volumes. Les pierres des bâtiments qui ont dû être démolis ont été réutilisées pour réaliser les murets de clôture entre les espaces privatifs extérieurs et les ruelles. Les véhicules sont regroupés et contenus aux points d'entrée du quartier qui est desservi en liaisons douces. Le quartier est conçu pour s'intégrer au centre-bourg, dont il respecte la trame viaire initiale, et préserve placettes et venelles, favorisant ainsi l'aspect urbain du quartier. Le projet propose au total 31 logements sur une parcelle d'environ 2 500 m<sup>2</sup> ce qui densifie le centre-bourg. Mais chaque logement préserve un espace d'intimité permettant aux nouveaux habitants de s'approprier leur nouveau quartier. Une diversité de typologie (T1 au T4, en maisons individuelles et logements intermédiaires) est offerte aux jeunes, couples, avec ou sans enfant, personnes vieillissantes. Réhabilitations et logements neufs sont mixés dans le quartier.

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Vendée Habitat

## ARCHITECTE

Atelier Pellegrino

## PROGRAMME

La Grande Fosse

Constructions neuves et réhabilitation de deux bâtiments en renouvellement du centre-bourg

## PRODUITS

28 locatifs PLUS (1 T1, 6 T2, 16 T3, 5 T4), 3 logements mis en vente  
Financement PLUS uniquement

## ADRESSE

Quartier de la Grande Fosse,  
85600 Saint-Georges-de-Montaigu

## ÉTUDE URBAINE PRÉALABLE

Atelier Sites et Projets

## PRIX

4.4 millions €

## FINANCEMENTS

Subvention et vente : 9 % dont Action Logement 15 000 €  
Emprunt : env. 50 %  
Fonds propres : env. 40 %

## LIVRAISON

1<sup>re</sup> tranche 23 logements en 2013  
2<sup>e</sup> tranche 8 logements en 2016

## CRÉDITS PHOTOS

©Vendée Habitat

## ● RÉCOMPENSES

Prix de l'Aménagement et de l'Urbanisme 2017 du CAUE de la Vendée

# Des services et des logements dans un nouveau quartier



L'espace Jean-Baptiste Denoville de Rives-en-Seine (4 143 habitants) est construit sur l'emplacement de l'ancienne Maison des Services Publics, sur un terrain triangulaire à proximité immédiate du centre bourg de Caudebec-en-Caux. Le programme du projet était ambitieux : mixer des équipements publics (Maison des services publics, crèche multi accueil de 20 places, maison médicale) avec du logement. La maîtrise d'ouvrage du projet global est confiée à Logéal Immobilière. En 2014, un bail emphytéotique est signé entre la ville de Rives-en-Seine (Caudebec-en-Caux) et Logéal pour la partie « cabinet médical » du projet. Deux ans après, le programme d'ensemble a été livré. Une nouvelle polarité au service des habitants est créée dans le bourg de Caudebec-en-Caux.

Le parti architectural réserve les rez-de-chaussée aux bâtiments accueillant du public et les premiers étages aux habitants des logements sociaux. Cette dualité se reflète dans la structure des bâtiments : l'ossature légère des logements est posée sur

des socles en béton cyclopéens dans lesquels est inséré du silex (pierre locale). Les logements en étage sont connectés par un passage en passerelle et en toiture, reliant les niveaux hauts. Ils bénéficient tous de parking et terrasses. Leurs loyers sociaux permettent à des ménages modestes de s'y loger : de 377,72 € (T2), à 478,14 € en moyenne (T3) et 646,96 € en moyenne T4 (hors charges), 59 € pour les garages.

L'espace public est séquencé par des coulées vertes qui viennent se glisser entre les éléments bâtis. L'implantation des bâtiments publics et l'absence de clôture en facilitent la lisibilité et l'accessibilité. Les 3 ailes de la construction se plient progressivement pour s'adapter au rétrécissement progressif de la parcelle vers le nord : un jeu de plissés en façade et une déformation progressive des différents corps de bâtiment infléchit leur géométrie. L'emploi de matériaux traditionnels ancre également le projet dans le paysage.

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Logéal Immobilière

## ARCHITECTES

Agapè architectes mandataires et Sispeo, architectes co-traitants

## PROGRAMME

Espace Jean-Baptiste Denoville  
8 logements dotés de parking et terrasses, un cabinet médical, une crèche (espace multi-accueil) et une Maison de Service au Public

## PRODUITS

8 logements sociaux PLS (1 T2 47 m<sup>2</sup>, 2 T3 entre 62 et 68 m<sup>2</sup>, 5 T4 entre 79 et 87 m<sup>2</sup>)

## ADRESSE

5 rue de la Sainte Gertrude, 76490 Rives-En-Seine (Caudebec-en-Caux)

## PRIX

2 699 698 € TTC (total du programme)

## FINANCEMENTS

Prêt Caisse des dépôts/40 ans : 85,3 %  
Prêt Caisse des dépôts/50 ans : 3,3 %  
Fonds propres de Logéal immobilière : 11,3 %  
Le cabinet médical : 612 527 € HT, financés par Logéal Immobilière

La Maison des Services Publics est financée par la Communauté d'Agglomération Caux vallée de Seine et le multi-accueil petite enfance par la Caisse d'Allocations Familiales de Seine-Maritime et le département

## LIVRAISON

2016

## CRÉDITS PHOTOS

©Brice Desrez

## ● RÉCOMPENSES

Prix 2018 de la qualité architecturale au palmarès de l'Architecture et de l'Aménagement de la Seine-Maritime



# Une friche urbaine enclavée réinvestie à l'aide de la maquette numérique



## MAÎTRE D'OUVRAGE

Habitat 76

## ARCHITECTES

Christophe Bidaud Architectes

## PROGRAMME

Résidence de la Madeleine, construction neuve de 53 appartements (4 studios, 6 T2, 26 T3, 17 T4)

## PRODUITS

8 PLAI-I, PLAI-R, 37 PLUS, 8 PLS  
Quittance (dont notamment charges de chauffage et eau chaude sanitaire incluses) : studio (207 € - 24 m<sup>2</sup>), T2 (378 € - 58 m<sup>2</sup>), T3 (544 € - 73 m<sup>2</sup>), T4 (653 € - 92 m<sup>2</sup>)

## ADRESSE

25 rue du Lieu de Santé, 76000 Rouen

## PRIX

9 172 900 € TTC

## FINANCEMENTS

État : 9 %  
Métropole Rouen Normandie : 4 %  
EPFN : 3 %  
Département 76 : < 1 %  
Ville de Rouen : < 1 %  
ERDF : < 1 %  
Logiliance : 1,4 %  
Inical : 2,5 %  
Aliance : < 1 %  
GIC : < 1 %  
Caisse d'épargne : < 1 %  
Fonds propres d'Habitat 76 : 21,5 %  
Banque des territoires : 56 %

## LIVRAISON

2016

## ● RÉCOMPENSES

Projet primé par un BIM d'argent en 2016

Sur une ancienne friche urbaine du centre de Rouen (110 117 habitants), cette opération d'Habitat 76 allie diversité des typologies et excellence énergétique dans un programme de 53 logements neufs, réalisé en un temps records compte tenu du site. La « Conception Réalisation Exploitation Maintenance » avec utilisation du BIM 2.0 (building information model) en conception, suivi de chantier et exploitation, facilite l'ajustement et l'adaptation du programme aux attentes du maître d'ouvrage et aux contraintes environnementales car elle associe tous les acteurs autour d'un outil collaboratif. Les gains de temps, de productivité et de fiabilité sont importants, la Résidence de la

Madeleine ayant été livrée avec deux mois d'avance sur le calendrier de chantier initial sans aucune réserve de réception. La maquette numérique offre également la possibilité d'organiser des visites virtuelles immersives des logements pour les futurs locataires, point notamment remarqués lors de la remise du BIM d'argent en 2016 par Le Moniteur.

Avec des profils de résidents variés, tant en termes de situations professionnelles que de composition familiale, la mixité sociale est assurée au bénéfice de la cohésion sociale et du bien vivre ensemble. Tous les logements sont accessibles aux personnes en fauteuils roulants, illustrant l'importance donnée

à l'accès au logement pour tous. De plus, le programme est totalement intégré au cœur d'un quartier résidentiel privé.

La résidence, labellisée basse consommation, est raccordée à une chaufferie collective gaz pour la production du chauffage et de l'eau chaude. Le recours aux énergies renouvelables est assuré avec une centrale photovoltaïque de 77 m<sup>2</sup>. Adaptés aux modes d'occupation actuels, les logements sont gages d'un budget énergétique et de charges maîtrisées pour les résidents qui trouvent ici une qualité de vie intégrée à la ville avec commerces, équipements et transports en commun à proximité directe.





## Le réaménagement d'un centre-village à l'aide d'un programme de logements sociaux



### MAÎTRE D'OUVRAGE

Les résidences Yvelines Essonne

### ARCHITECTE

Lemérou Architecture

### PROGRAMME

Construction neuve 20 logements locatifs sociaux dans le cadre d'un projet incluant la réhabilitation d'une longère en équipement public (école, commerce multi-services et halle communale) et la création d'une nouvelle place de village

### PRODUITS

2 PLAI et 18 PLUS, 2 T1bis (37 m<sup>2</sup>), 7 T2 (53 m<sup>2</sup>), 3 T3 (67 m<sup>2</sup>), 7 T4 (87 m<sup>2</sup>)

### ADRESSE

Rue de Bréval, 78558 Saint-Illiers-la-Ville

### PRIX

3 436 250 €

### FINANCEMENTS

État : 5,3 %  
Collectivités : 2,9 %  
Prêts Caisse des dépôts : 41,3 %  
Collecteurs : 14,4 %  
Fonds propres : 36,1 %

### LIVRAISON

2016

### CRÉDITS PHOTOS

© Les résidences Yvelines Essonne

La commune rurale de Saint-Illiers-la-Ville (350 habitants) mène depuis 2007 une réflexion globale de restructuration de son centre-bourg. Celle-ci prévoit la réalisation d'une nouvelle place publique autour de laquelle prennent place des logements sociaux, un commerce, une halle et une école. L'organisme HIm Les résidences Yvelines Essonne (ex OPIEVOY) a été approché pour la dimension habitat du programme. Missionnée par Les Résidences, l'agence d'architecture Lemérou a élaboré un projet en étroite concertation avec les parties prenantes, la municipalité, le CAUE 78 et l'ABF intervenant au titre d'un monument inscrit (église St-Hilaire) et les habitants. Le portage foncier a été assuré par l'Établissement Public Foncier des Yvelines. Le projet est considéré comme reconstituant une partie de l'offre démolie dans le projet de rénovation urbaine de Mantes-la-Jolie – Le Val Fourré.

Aujourd'hui, la construction des 20 logements sociaux complète l'aménagement de l'îlot du centre bourg de Saint-Illiers-la-Ville en closant la nouvelle place publique face à la Marie : ces logements se répartissent en deux longères qui prolongent le vocabulaire architectural rural local : l'une de 53 m de long accueille 16 logements, l'autre, de 24 m, compte 4 logements. Les rez-de-chaussée sont accessibles aux fauteuils roulants, 2 petits logements ont été aménagés plus spécialement pour les personnes âgées, et les principes du développement durable sont respectés [label HPE 2005 ainsi que les certifications Qualitel et Habitat & Environnement profil A]. Tous les logements sont traversants. Sur les façades ensoleillées, on trouve les séjours, chambres et prolongements extérieurs, jardins privatifs ou terrasses, balcons.

Cette opération de logement social neuf s'inscrit pleinement dans la stratégie de revalorisation durable de cette commune rurale.



# Une rénovation urbaine ambitieuse et en dentelle dans le centre médiéval



## MAÎTRE D'OUVRAGE

ERILIA

## ARCHITECTE

H.A architectes

## PROGRAMME

Îlot Baudin

## PRODUITS

Une place publique centrale en cœur d'îlot, une résidence pour étudiants de 106 logements (gestion confiée au CROUS), une résidence de logements sociaux familiaux de 42 logements (6 T1, 14 T2, 15 T3, 6 T4, 1 T6, 5 PLAI et 30 PLUS CD et 7 PLUS) en BBC rénovation, une crèche, des commerces

## ADRESSE

Îlot bordé par les rues d'Astour, Baudin et Felix-Pyat, 83000 Toulon

## PRIX (UNIQUEMENT LOGEMENTS SOCIAUX)

6 799 600 €

## FINANCEMENTS

(non définitif à fin 2018)

État : 10 %

Prêts Caisse des dépôts : 41 %

Subvention Région : 7 %

Subvention EPCL : 7 %

Subvention Ville : 24 %

Fonds propres : 11 %

## LIVRAISON

2015 logements étudiants

2016 logements familiaux crèche et commerces

## CRÉDITS PHOTOS

©Serge Demailly

## ● RÉCOMPENSES

Grand prix du jury du Palmarès régional de l'habitat 2019

Dans le cadre du programme de rénovation urbaine du Centre Ancien de Toulon (169 634 habitants), Erilia a conduit une vaste opération de reconstruction-rénovation d'un îlot médiéval vétuste et partiellement insalubre constitué de 27 immeubles : l'îlot Baudin. L'ambition du projet est de reconfigurer et revitaliser un grand îlot stratégique en s'appuyant sur la création d'une nouvelle place publique en son cœur, largement desservie par des passages créés sous porche, et qui apporte lumière et centralité pour un programme de rénovation des logements. Les habitants des 42 logements sociaux créés (résidence Les Maurels), les étudiants de la résidence Portalis donnée en gestion au CROUS (106 logements), et les

usagers de la crèche et des commerces créés en pieds d'immeubles donnent vie à ce quartier.

En 2012, Erilia a été désigné maître d'ouvrage opérationnel du projet (après mise en concurrence), et preneur d'un bail emphytéotique administratif concédé par Toulon Provence Méditerranée qui lui donne un droit réel de 65 ans sur les logements des 27 immeubles qu'il a requalifiés après acquisition-amélioration.

La réalisation du projet a été confrontée aux spécificités des interventions en centres historiques : aléas des découvertes archéologiques entraînant des fouilles complémentaires contemporaines

des opérations de démolition-reconstruction, effondrements et risques d'effondrement des immeubles fragilisés par le chantier, contraintes liées à l'ancienneté de son bâti telles l'imposition de conserver les façades, les murs de refends, et une partie des planchers de certains immeubles médiévaux. Au final, seuls deux bâtiments ont été démolis sur les 27, et les autres totalement rénovés aux normes BBC rénovation. Les façades sont dotées d'un habillage contemporain, de larges ouvertures, des loggias, et d'une double-peau métallique, qui avec la rénovation de tous les espaces publics donnent une unité à la mixité des usages proposée.



**CONCEPTION ET  
COORDINATION**

Union sociale pour l'habitat

**DESIGN GRAPHIQUE**

Luciole

**IMPRESSION**

Déjà Link - Septembre 2019

Ce document fait mention de différents types de logements qui constituent la diversité des logements sociaux et correspondent à différents plafonds de ressources et niveaux de loyers :

**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

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

