Sobriété foncière : Hlm et collectivités relèvent le défi

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, l'habitat en Mouvement

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

Introduction

La préservation de la biodiversité fait partie des enjeux majeurs auxquels nous sommes aujourd'hui confrontés. Ce défi, tout aussi important que la limitation des gaz à effet de serre, passe notamment par des objectifs de sobriété foncière, pour limiter la consommation d'espaces naturels par les activités humaines. Ainsi le Mouvement Hlm a-t-il accueilli favorablement le cap fixé d'atteindre, d'ici 2050, l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN). Mais sa mise en œuvre ne doit pas constituer un prétexte pour ne pas répondre aux besoins de logement des Français, en particulier des plus modestes. Pour le Mouvement Hlm, la mise en œuvre de l'objectif ZAN est compatible avec la satisfaction des besoins en logements des territoires, dans leur diversité.

Le ZAN engage une adaptation des politiques publiques locales (revoir les documents de planification, encourager la densification) et le déploiement d'une culture en faveur du renouvellement urbain et de l'intensification urbaine. Cela implique de définir et mettre en place de véritables stratégies foncières dans les territoires, appelle la mobilisation d'outils de financement adaptés et peut constituer l'opportunité d'une relance de l'aménagement public. C'est un véritable changement de paradigme qui justifie aussi de revoir en profondeur le cadre juridique et fiscal du foncier, pour permettre la mise en cohérence du marché foncier avec les objectifs de sobriété foncière.

Le parc social est une réponse pour les ménages qui ne trouvent pas à se loger décemment aux conditions de marché : travailleurs clés, travailleurs modestes, jeunes en insertion professionnelle, seniors, etc. C'est aussi une réponse aux évolutions des parcours et configurations familiales : décohabitations, recompositions familiales, mères de famille isolées, familles nombreuses…

Les élus locaux connaissent bien les besoins de leur territoire. Les organismes Hlm, partenaires tous terrains et dans la durée, peuvent proposer une grande variété de solutions de logements pour répondre à la diversité des besoins et construire au quotidien la mixité sociale. Ils déploient par exemple des offres de logements et de services adaptés aux besoins des seniors (maintien à domicile, lutte contre l'isolement) et aux jeunes actifs dont on connaît les difficultés à se loger près de leur emploi à un loyer raisonnable.

Afin de faire du ZAN plus qu'un objectif commun, mais bien une réussite partagée, les organismes Hlm se mobilisent au quotidien aux côtés des maires et décideurs locaux pour identifier ensemble des fonciers propices à la réalisation de projets vertueux, compatibles avec leur mission d'intérêt général.

La production de logements sociaux se réalise déjà essentiellement au sein du tissu urbain existant et notamment en recyclage urbain. À titre d'illustration, deux tiers des logements sociaux construits dans la région Hauts-de-France ces dernières années l'ont été en secteurs déjà urbanisés. C'est près de 87 % en Île-de-France.

Refaire « la ville sur la ville » dans une trajectoire ZAN invite à réinventer et développer de nouvelles formes urbaines : il s'agit de construire de manière plus compacte, avec une occupation plus efficace du sol en restant toujours très exigeant sur la qualité du cadre de vie des habitants. Une forme bâtie compacte permet en particulier de faire la part belle aux espaces publics, mais aussi à la nature pour favoriser la biodiversité et renforcer la présence du végétal en ville.

Afin de favoriser cette nature en ville, les organismes Hlm renforcent le patrimoine végétal pour créer des îlots de fraîcheur, font le choix d'essences locales aux faibles besoins en arrosage, déploient la récupération et l'infiltration des eaux pluviales, et contribuent à renforcer la biodiversité à travers leur mode de gestion des espaces verts, notamment.

Depuis de très nombreuses années, les organismes Hlm mènent des opérations de recomposition urbaine sur leur patrimoine

en le densifiant, le rénovant lourdement, mais également en menant des opérations de démolition-reconstruction permettant de renouveler, moderniser et diversifier l'offre de logements. Dans le cadre du programme Action cœur de ville, les opérateurs Hlm portent plus des deux tiers des logements produits, le plus souvent en réhabilitation de bâtiments existants, démolition-reconstruction d'immeubles obsolètes et reconquêtes de friches. Dans toutes ces situations, ils contribuent au dialogue avec les habitants et les riverains et accompagnent les relogements des ménages quand ils sont nécessaires. Ce savoir-faire acquis dans des contextes très variés constitue un vrai point d'appui pour accompagner les élus dans le développement de leurs villes dans le contexte de la transition environnementale.

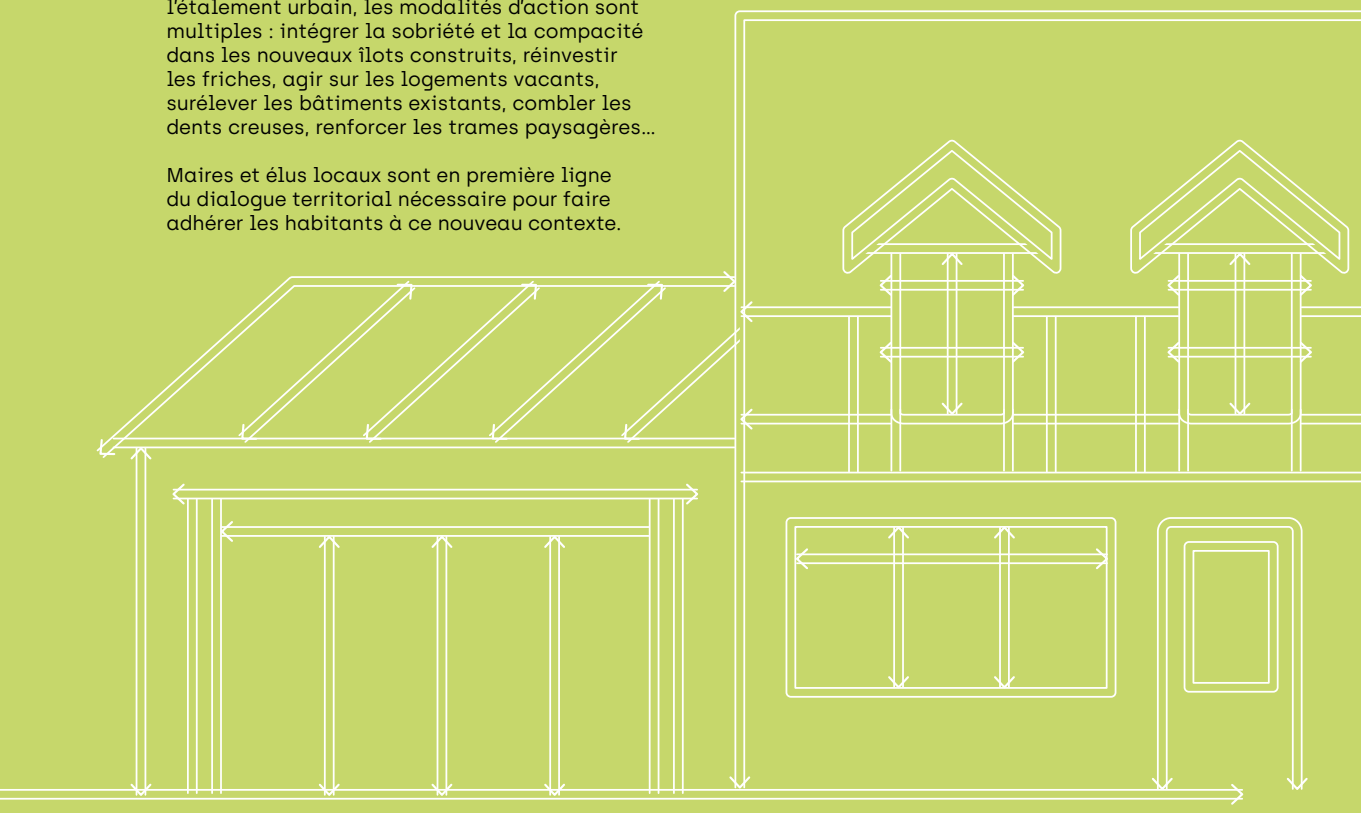
Pour préserver notre environnement et la biodiversité, et trouver une alternative à l'étalement urbain, les modalités d'action sont multiples : intégrer la sobriété et la compacité dans les nouveaux îlots construits, réinvestir les friches, agir sur les logements vacants, surélever les bâtiments existants, combler les dents creuses, renforcer les trames paysagères…

Maires et élus locaux sont en première ligne du dialogue territorial nécessaire pour faire adhérer les habitants à ce nouveau contexte.

Cela passe par valoriser des expériences réussies de recyclage urbain, renforcer le dialogue avec les riverains autour d'un projet, anticiper et réserver des espaces supports de projet urbain, réhabiliter et exploiter le bâti existant en intégrant les potentialités de renaturation, et développer la place de l'habitant, du citoyen comme acteur de cette démarche.

À l'heure du ZAN, le Mouvement Hlm invite les élus et décideurs locaux à prendre appui sur les compétences et savoir-faire des organismes de logement social pour répondre aux attentes et aux besoins toujours plus importants de leurs territoires. Le ZAN implique d'adapter les actions à la diversité des situations.

Présents sur l'ensemble du territoire, les organismes Hlm sont mobilisés pour relever ce défi.



Sommaire

01

VALORISER LE PATRIMOINE EXISTANT

10 Réinvestir un patrimoine emblématique, le Grand Hôtel Noailles – Marseille (13)

12 Remettre à neuf des maisons de mineurs – Lens (62)

14 Renouveler le centre-bourg – Écouflant (49)

16 Réhabiliter en centre-ville pour créer des logements étudiants – Lyon (69)

02

TRANSFORMER LES USAGES, RECYCLER LES FRICHES

20 Transformer des bureaux en logements – Charenton-le-Pont (94)

22 Réhabiliter l'ancienne usine Mauchauffée – Troyes (10)

24 Convertir la maternité en programme de logements – Metz (57)

26 Requalifier une ancienne prison, Latour-Maubourg – Valence (26)

03

ŒUVRER À UNE DENSIFICATION HEUREUSE

30 Restructurer un îlot – Le Havre (76)

32 Créer une offre d'accession neuve dans un tissu constitué – Pau (64)

34 Impulser la mutation du tissu pavillonnaire périurbain, Îlot Gare – Blanquefort (33)

36 Densifier en périurbain, en faisant entrer la nature dans la ville – Chanteloup-en-Brie (77)

38 Coconstruire un projet d'aménagement global – Volonne (04)

04

RENATURER ET RAFRAÎCHIR LA VILLE

42 Limiter l'impact environnemental d'une opération d'aménagement, La Clairière – Bron (69)

44 Urbaniser en respectant la nature : l'écovillage des Noés – Val-de-Reuil (27)

46 Renouveler un ensemble résidentiel autour de la création d'un parc urbain public – Laval (53)

48 Offrir un nouveau poumon vert dans le centre-ville, Les Normaliennes – Clermont-Ferrand (63)

05

OPTIMISER LE FONCIER DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

52 Surélever deux immeubles au cœur d'un parc boisé, Feel Wood – Saint-Didier-au-Mont-d'Or (69)

54 Densifier en créant de grandes villas, Les Grands Chênes – Arcachon (33)

56 Doubler le nombre de logements pour l'îlot Fulton – Paris (75)

58 Surélever en site contraint, rue du Petit-Musc – Paris (75)

60 Assembler des maisons 3D sur les toits – Poissy (78)

GLOSSAIRE

62 Les acronymes présents au fil des pages sont déroulés dans le glossaire

01

VALORISER LE PATRIMOINE EXISTANT

De nombreux bâtiments ont perdu leur vocation d'origine : cliniques, bureaux, postes, couvents, ateliers... En les restructurant, le Mouvement Hlm permet, parfois très rapidement, la création de logements sociaux adaptés aux normes actuelles de performance énergétique et de confort : lumière, balcons ou terrasse. Les Hlm peuvent également contribuer à agir sur l'habitat privé vacant ou dégradé.

Réinvestir un patrimoine emblématique, le Grand Hôtel Noailles – Marseille (13)

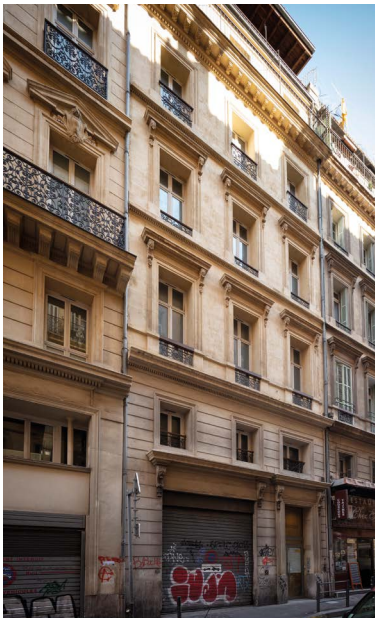
Un bâtiment emblématique dans le centre de Marseille

Le « Noailles », connu comme l'ancien Grand Hôtel Noailles, fut l'un des plus luxueux palaces de la ville jusqu'à sa fermeture en 1979. Il fut ensuite transformé en bureaux avec une banque en rez-de-chaussée. Cet immeuble est situé en hypercentre. Son accès par une voie étroite contraint fortement la réalisation des travaux.

La remobilisation de ce patrimoine emblématique, dont les façades remarquables sont classées à l'inventaire des monuments historiques, est stratégique. Préserver les qualités patrimoniales du bâti, essentiellement ses façades, était l'un des objectifs du projet car la conception initiale de l'ancien palace n'avait pas été conservée lors de la transformation antérieure.

L'opportunité de diversifier l'offre de logements du quartier

En 2017, l'établissement public foncier (EPF) de PACA achète le bâtiment et y



MAÎTRE D'OUVRAGE
Logirem

ADRESSE
1 et 3 rue Papère, 13001 Marseille

PROGRAMME
22 logements en acquisition-amélioration/NPNRU

PRODUITS
13 PLAI et 9 PLUS

ARCHITECTE
Atelier Donjerkovic
(architecte du patrimoine)

COÛT TTC DE L'OPÉRATION
3 887 220 €

COÛT TTC/LOGEMENT
177 k€

FINANCEMENTS
- Subvention ANRU : 8 %
- Autres subventions : 12 %
- Prêts CDC : 41 %
- Prêts Action Logement : 19 %
- Autres prêts : 8 %
- Fonds propres Logirem : 12 %

LIVRAISON
Novembre 2023

CRÉDITS PHOTOS
Olivier Monge pour Logirem
Marsatwork/Atelier Donjerkovic

installe ses bureaux, avec pour objectif de réaliser des logements dans une partie de l'immeuble pour contribuer à diversifier l'offre résidentielle du centre-ville et y développer une opération d'habitat locatif social.

L'EPF organise la division en volumes de l'immeuble en deux entités distinctes et une copropriété est créée. L'EPF reste propriétaire des bureaux qu'il occupe, et organise en 2021 un appel à projets pour la partie qu'il cède : 1 200 m² de plateaux sont vendus à Logirem qui crée 22 logements dont 4 duplex en mobilisant les grandes hauteurs de certains étages.

Intervenir sur des immeubles classés implique une collaboration étroite avec l'ABF. Lors de la phase de conception du projet, la mise en place d'un espace de dialogue est essentielle afin, notamment, d'optimiser les choix techniques. Ainsi, par exemple, pour dépasser la demande initiale de pose de volets sur la totalité de la façade, alors que Logirem ne peut rien imposer à l'EPF sur la partie qu'il conserve, ou pour obtenir une dérogation permettant de ne pas mettre aux normes d'accessibilité PMR une des montées d'escalier.

Avec cette opération, Logirem s'implique pour renforcer l'offre de logements sociaux en site urbain dense, notamment au sein des îlots inscrits au projet partenarial d'aménagement du centre-ville.

Remettre à neuf des maisons de mineurs – Lens (62)

Accompagner la transformation d'un patrimoine historique

Inscrites au patrimoine mondial de l'Unesco depuis juin 2012, les maisons de mineurs situées dans l'ancien bassin minier du Nord-Pas-de-Calais sont particulièrement énergivores. Elles nécessitent des travaux lourds de rénovation énergétique pour retrouver leur attractivité et leur valeur patrimoniale.

À Lens, la Cité 14 est constituée, comme son nom l'indique, de 14 maisons. Initialement, chaque maison comprenait deux à trois logements dotés d'une entrée indépendante et d'un jardin : au total, la cité comptait 35 logements, uniquement des trois pièces.

Le projet de requalification mené par Maisons & Cités consiste tout d'abord à redistribuer les espaces intérieurs : des murs sont abattus ou érigés pour tout reconfigurer. Les 35 logements d'origine deviennent 28 logements :

5 T2 pour les couples, 9 T3 pour les ménages avec enfants et 14 T4 pour les plus grands ménages.

Apporter des éléments de confort modernes, tout en préservant le caractère historique

Le patrimoine étant classé, la rénovation a été encadrée par les ABF : ce sont eux qui ont fixé la couleur de l'enduit de façade, imposé la sauvegarde des souches de cheminées en briques et l'utilisation de tuiles spécifiques pour la réfection des toitures, et choisi les matériaux retenus pour les clôtures des jardins. Les portes et fenêtres comportent toutes une imposte vitrée et un lambrequin, typique de l'habitat minier.

Ainsi, les travaux réalisés permettent de répondre à plusieurs ambitions :
• redonner de l'attractivité à un habitat existant, qui perdait sa valeur alors même qu'il revêt un intérêt patrimonial exceptionnel ;
• assurer une mixité des profils d'habitants, par la restructuration des logements et la diversification des typologies, et proposer des logements répondant davantage aux besoins de la population ;
• améliorer le confort de vie des locataires par une rénovation lourde, avec agrandissement des salles de bain, installation d'un chauffage central et surtout isolation thermique par l'intérieur : la performance énergétique des maisons est passée d'une étiquette G à C (label BBC – rénovation).

MAÎTRE D'OUVRAGE
Maisons & Cités

ADRESSE
Rue Colbert, 62300 Lens

PROGRAMME
28 logements en réhabilitation /résidentialisation/NPNRU

PRODUITS
PLAI et PLUS

ARCHITECTE
PLASM(AMO)²

COÛT TTC DE L'OPÉRATION
4 114 216 €

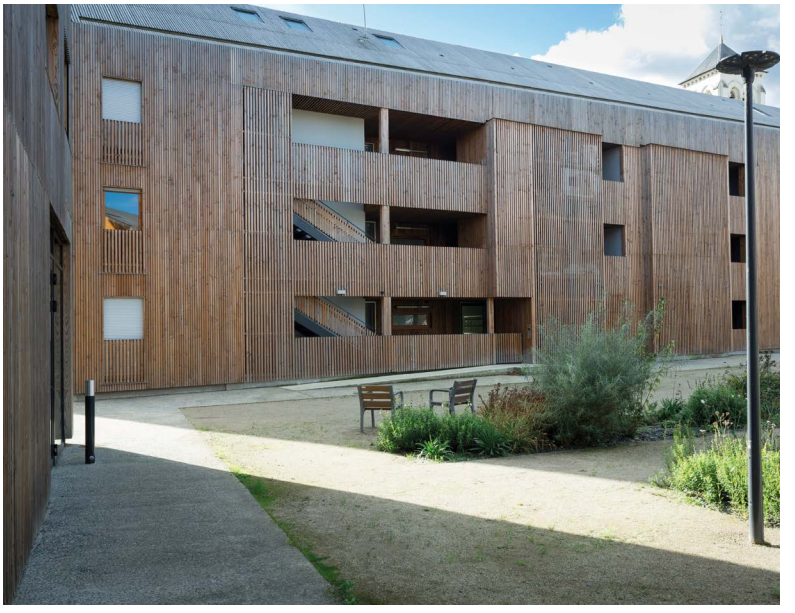
COÛT TTC/LOGEMENT
147 k€

FINANCEMENTS
• Subvention ANRU : 4,3 %
• Autres subventions : 3,4 %
• Prêts CDC : 57 %
• Prêts Action Logement : 9,5 %
• Fonds propres Maisons & Cités : 25,8 %

LIVRAISON
Avril 2022

CRÉDITS PHOTOS
Maisons & Cités – Samuel Dhote – 2022

Renouveler le centre-bourg – Écouflant (49)



Face à la mairie d'Écouflant, un îlot regroupait plusieurs petits bâtiments composés principalement d'un étage et accueillant commerces et services, sans cohérence architecturale. Pour réaménager de manière globale le centre-bourg, les bâtiments ont été démolis pour laisser place à une seule entité architecturale organisée autour de trois bâtiments cohérents. Ces bâtiments reprennent les codes architecturaux locaux : le bardage bois des murs est prolongé sur la façade afin de dessiner un « monolithe à la silhouette vernaculaire ».

Les bâtiments neufs, conçus dans une esthétique contemporaine, dialoguent avec le patrimoine historique de la commune : hauts de deux à trois étages, ils accueillent 41 logements au total. Certains appartements sont en duplex. Les séjours sont ouverts sur de vastes loggias, partiellement refermées par des claires-voies de bois, permettant de gérer l'ensoleillement et de préserver les vis-à-vis.
Afin de relocaliser l'offre de commerces et services, les rez-de-chaussée sont aménagés pour accueillir le nouveau restaurant scolaire, les commerces précédemment démolis et une extension pour la médiathèque.

Les trois bâtiments ont été livrés en plusieurs phases :
• livré en 2012, le premier bâtiment, Le mail des Trois rivières, accueille un programme mixte de 14 logements et commerces, ainsi qu'un local de La Poste, en co-maîtrise d'ouvrage entre la commune et Angers Loire Habitat,
• le deuxième bâtiment, Confluence, comprend 13 logements et un local vendu à la commune accueillant un institut de beauté, sous maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Habitat,
• le troisième bâtiment, Les Basses Vallées, de Podeliha, comprend 14 appartements disposant chacun de leur propre entrée depuis une coursive extérieure.

Afin d'assurer un ensemble architectural cohérent et une meilleure coordination du chantier, une convention de groupement de commandes pour les marchés d'entreprises a été signée en 2013 entre les deux bailleurs. Pour les toitures, l'ardoise locale est choisie, matériau pérenne par excellence.
Afin de réduire durablement son empreinte carbone, le bâtiment est raccordé au réseau de chaleur issu de la chaufferie bois de la commune.

Des percées visuelles rythment l'architecture et créent des transparences entre les différents bâtiments, et un nouvel espace public végétalisé est créé, accueillant des jeux pour enfants.
Ce programme de densification « douce » renforce l'attrait touristique du bourg, par la création d'un cheminement naturel vers les rives de la Sarthe et la mise en valeur des différents monuments : église, presbytère, mairie et logis de Bellebranche.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Immobilière Podeliha et Angers Loire Habitat, commune d'Écouflant

ADRESSE
Rue de Bellebranch, rue de Sauron, promenade de la Vieille Maine, 49000 Écouflant

PROGRAMME
41 logements et locaux commerciaux

PRODUITS
12 T2, 22 T3, 4 T4, 3 T5

ARCHITECTE
Bruno Huet, Studio Säbh

COÛT TTC DE L'OPÉRATION
1,8 M€ pour la résidence Les Basses Vallées (14 logements), 1,6 M€ pour la résidence Confluence (13 logements)

COÛT TTC/LOGEMENT
126 k€

FINANCEMENTS
Les Basses Vallées
- Subventions État : 2 %
- Subventions Angers Loire Métropole : 8 %
- Prêt Action Logement : 4 %
- Prêt CDC : 66 %
- Fonds propres Podeliha : 20 %

Confluence
- Subventions État : 2 %
- Subventions Angers Loire Métropole : 7 %
- Subventions ville : 11 %
- Subventions conseil départemental 49 : 1 %
- Prêt Action Logement : 11 %
- Prêt CDC : 41 %
- Fonds propres Angers Loire Habitat : 27 %

LIVRAISON
2012-2015

CRÉDITS PHOTOS
Angers Loire Habitat et Podeliha

Réhabiliter en centre-ville pour créer des logements étudiants – Lyon (69)

Apporter confort et modernité tout en préservant le caractère patrimonial

En 2022, Alliade Habitat livre deux petites résidences pour étudiants et jeunes salariés au cœur du centre ancien de Lyon. Situées dans des immeubles historiques, ces résidences sont le résultat d'une rénovation sur mesure. La ruelle est étroite et en copropriété, imposant de fortes contraintes à la réhabilitation. Pourtant, le projet allie performance énergétique, optimisation des espaces et conservation du cachet de l'ancien.

Les menuiseries extérieures ont été révisées et l'électricité mise aux normes, les VMC et radiateurs remplacés, les salles de bain et cuisines rénovées. Pour répondre aux besoins d'une colocation, de grands salons de 30 m² sont créés par l'abattement de plusieurs cloisons, ainsi que des chambres en mezzanine, disposant chacune de placards avec penderie. Malgré les travaux de modernisation, Alliade Habitat a réussi à préserver le cachet de l'ancien en conservant cheminées, parquets, moulures et mosaïques.

Accueillir des étudiants et accompagner le parcours d'insertion de jeunes en difficulté sociale

Les deux résidences comptent respectivement huit et quatre logements. La première, Le Cosmos, accueille 21 étudiants en studio ou en colocation. Les logements sont propices à la réussite : ils sont déjà meublés et équipés, et disposent d'un accès wifi et de bureaux dans les chambres.

La seconde résidence, La Felicita, inclut un projet social puisqu'elle loge en PLAI adapté des jeunes salariés en situation de grande précarité économique ayant amorcé un parcours d'insertion professionnelle. Deux structures accompagnent ces jeunes : le Comité local pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ) sur le volet insertion, et Entre2Toits en intermédiation locative. Le projet intègre également une approche sur la parentalité en permettant à de jeunes pères de faire valoir leur droit de visite.

Au travers de ce type d'opération, l'organisme Hlm démontre sa capacité à porter des investissements massifs sur des projets à enjeux multiples : patrimonial, social et sociétal.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Alliade Habitat

ADRESSE
1 et 3 rue du Plâtre, 69001 Lyon

PROGRAMME
2 résidences : l'une de 8 logements en colocation ou studio, l'autre de 4 logements

PRODUITS
- Résidence Le Cosmos : 6 T4, 1 T2, 1 T1 financés en PLS
- Résidence La Felicita : 4 T2 financés en PLAI adaptés

ARCHITECTES
Claire Tournier & Graine d'idée

COÛT HT DE L'OPÉRATION
- Le Cosmos : 2 272 555 €
- La Felicita : 508 821 €

FINANCEMENTS
Le Cosmos
- Fonds propres Alliade Habitat : 13 %
- Prêts : 80 %
- Subvention : 7 %

La Felicita
- Fonds propres Alliade Habitat : 6 %
- Prêts : 56 %
- Subvention : 38 %

LIVRAISON
2022

CRÉDITS PHOTOS
Claire Tournier/Alliade Habitat

02

TRANSFORMER LES USAGES, RECYCLER LES FRICHES

Les Hlm investissent les bâtiments ou territoires délaissés pour y produire une offre de logements très qualitative et parfois singulière. Ils mettent au service de cette reconquête urbaine la palette de leurs savoir-faire et de leurs compétences pour reconvertir des patrimoines d'exception, transformer des bâtis obsolètes vers de nouveaux usages, traiter les friches pour aménager de nouveaux quartiers, investir les centres anciens dégradés.

Transformer des bureaux en logements – Charenton-le-Pont (94)

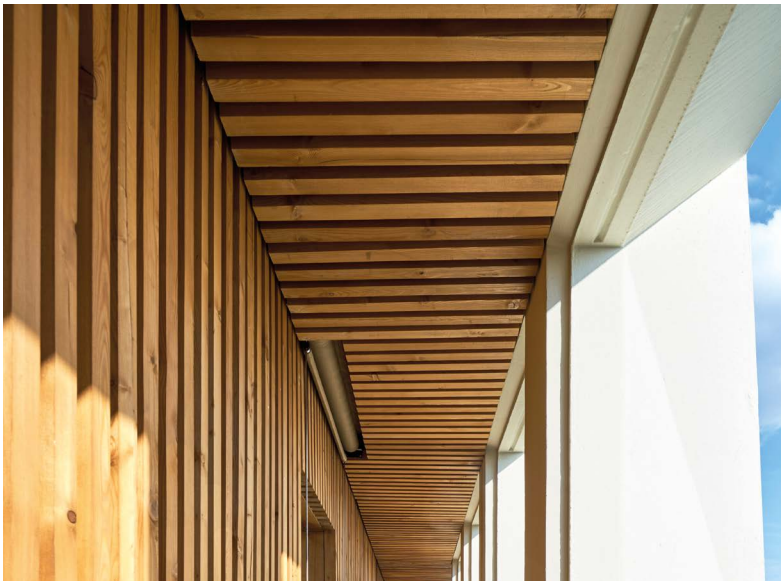
Renouveler et transformer le tertiaire des années 1970

Les immeubles de bureaux situés sur le quai des Carrières à Charenton-le-Pont ayant perdu leur attractivité, la foncière qui les détenait finit par les mettre en vente. En 2013, Immobilière 3F se porte acquéreur de deux des immeubles pour y réaliser un programme mixte proposant 90 logements particulièrement bien placés et 2 500 m² de bureaux réhabilités qui sont revendus par la suite.

Avec leurs façades en béton préfabriqué, ces bâtiments étaient assez typiques des immeubles de bureaux des années 1970. Pour autant, la configuration permettait d'envisager un programme mixte, propice à l'équilibre d'opération. L'immeuble devenu un ensemble de 90 logements n'est pas trop épais, offrant la possibilité d'y développer, conformément aux attentes de la ville de Charenton-le-Pont, une majorité de petites typologies mono-orientées.

Préserver l'identité du bâtiment, tout en apportant les éléments d'attractivité et de confort nécessaires à un programme résidentiel

La façade si particulière est préservée mais adaptée : certains panneaux en béton architectonique sont supprimés pour rythmer la façade et créer des ouvertures plus grandes, une deuxième façade est montée en retrait de 70 cm, créant entre les deux un espace de loggia. La seconde façade est en mélèze, un bois qui apporte élégance et amélioration thermique et acoustique pour les logements. Les loggias sont volontairement étroites, de manière à ne pas trop réduire la surface des logements, mais offrent un premier



filtre visuel et sonore pour le bruit en provenance de l'autoroute A4.

À l'intérieur des logements, la hauteur sous plafond de 2,90 mètres satisfait grandement les locataires et apporte une belle qualité de lumière. Enfin, le cœur d'îlot est transformé : une dalle et un patio ont été démolis pour réduire la densité de l'îlot et y réaliser un espace végétalisé, offrant de véritables perspectives paysagères pour les logements de l'opération, et ceux des parcelles voisines. L'optimisation du bâti par la conservation maximale des éléments existants, avec très peu de travaux de gros œuvre, confère à ce projet un caractère vertueux et sobre en consommation de ressources (y compris foncière) et d'énergie.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Immobilière 3F

ADRESSE
74 quai des Carrières,
94220 Charenton-le-Pont

PROGRAMME
Reconversion de bureaux en 90 logements

PRODUITS
90 PLS : 34 T1, 44 T2, 8 T3, 2 T4, 2 T5

ARCHITECTE
Moatti-Rivière Architecture

COÛT HT DE L'OPÉRATION
25 267 000 €

COÛT HT/LOGEMENT
253 k€
(y compris curage-désamiantage)

FINANCEMENTS
- Prêts CDC : 67,4 %
- Prêts Action Logement : 12,5 %
- Prêts locaux commerciaux : 9,8 %
- Fonds propres Immobilière 3F : 10,3 %

LIVRAISON
2016

CRÉDITS PHOTOS
3F/Michel Denancé

Réhabiliter l'ancienne usine Mauchauffée – Troyes (10)

Un patrimoine industriel emblématique à convertir

Située à proximité immédiate du cœur de ville de Troyes, l'ancienne usine Mauchauffée accueillait 3 000 ouvriers dans ses ateliers de bonneterie : mécanique, tricotage, teinture et confection prenaient place sur ce site de 9 000 m². En 1973, l'usine ferme, une petite partie reste utilisée pour la production de maillots de bain et le reste devient magasin d'usine jusqu'en 1990.

En 1991, Aube Immobilier, devenue Troyes Aube Habitat, rachète l'usine et finalise après 20 ans sa reconversion vers un programme de 66 logements. Si la livraison des logements a été si longue, c'est qu'il a fallu modifier le plan local d'ubanisme et de multiples versions du projet pour répondre aux exigences de l'ABF.

L'usine était construite sur trois niveaux et plusieurs bâtiments, auxquels s'étaient ajoutées de nouvelles constructions lors de l'activité des magasins d'usine. Sur le site urbanisé à 95 %, l'opérateur a souhaité conserver au maximum le patrimoine : transformer le site industriel en logements, tout en préservant le charme des bâtisses originales. Les bâtiments présentant le moins d'intérêt architectural sont démolis pour aménager un espace paysager central de 1 000 m².

L'agence d'architecture a privilégié le bois, la brique et la pierre, respectant ainsi les matériaux d'origine. Témoin emblématique du passé, la grande cheminée de l'usine est préservée : elle permet la ventilation du parking souterrain de 92 places.

L'espace central est végétalisé, offrant aux habitants un espace partagé sans voitures (celles-ci étant en sous-sol) que les enfants peuvent s'approprier.

L'opération a été livrée en deux phases, d'abord 35 appartements en 2015, puis 15 T2, 4 duplex et 12 maisons de ville en 2017.

Cette reconversion d'un patrimoine troyen emblématique est un bel exemple de remobilisation de friches industrielles, préservant l'histoire du lieu tout en lui offrant une nouvelle vocation, adaptée aux besoins locaux.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Aube Immobilier, devenue Troyes Aube Habitat

ADRESSE
Rue Bégand, 10000 Troyes

PROGRAMME
Réhabilitation d'une usine pour créer 66 logements

PRODUITS
Phase 1 : 35 logements du studio au T4
Phase 2 : 15 T2 de 42 à 75 m², 4 duplex de 94 à 104 m² et 12 maisons de ville

ARCHITECTE
Soret – Defrance Architectes

COÛT TTC DE L'OPÉRATION
9 800 000 €

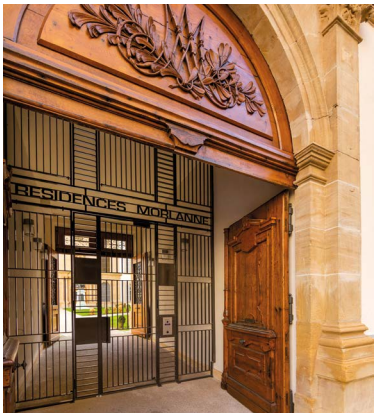
COÛT TTC/LOGEMENT
90,9 k€

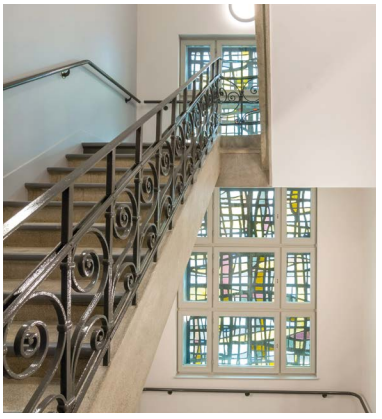
FINANCEMENTS
- Subventions : 10 %
- Prêts : 75 %
- Fonds propres Troyes Aube Habitat : 15 %

LIVRAISON
2015-2017

CRÉDITS PHOTOS
Troyes Aube Habitat

Convertir la maternité en programme de logements – Metz (57)





Un patrimoine idéalement situé, avec une histoire marquante

Au cœur d'un prestigieux quartier de Metz, la maternité Sainte-Croix a connu son dernier accouchement en 2013. Au cours des siècles, le site a fait l'objet de plusieurs constructions et extensions liées à sa vocation médicale. En 2015, Batigère le transforme pour qu'il accueille 147 logements sociaux : 139 réhabilités et 8 logements neufs.

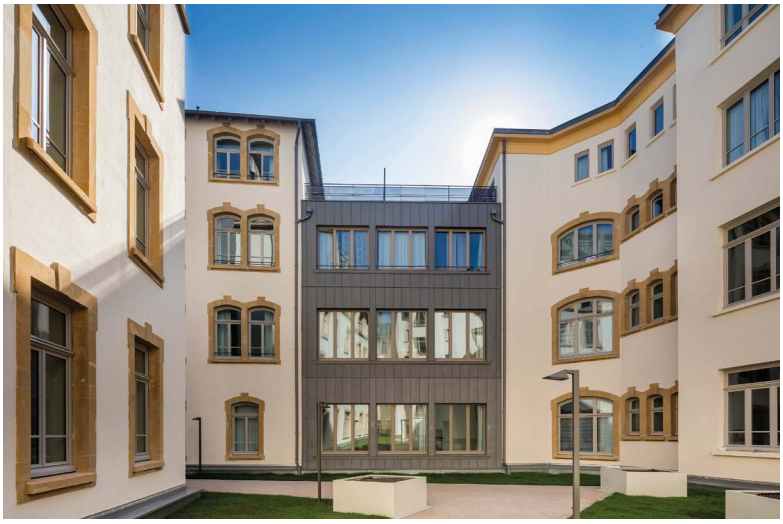
Le projet a donné lieu à diverses interventions afin de valoriser le patrimoine et d'ouvrir le site sur le quartier : démolitions totales, déconstructions pour revenir à l'état initial, adaptations et constructions neuves. La démolition de l'ancien restaurant a permis la création d'un nouvel espace vert, ouvert sur l'espace déjà boisé derrière la chapelle. Les travaux réalisés offrent désormais un bon niveau de confort thermique aux nouveaux logements (label BBC Rénovation).

Les éléments détenteurs de l'esprit des lieux, cheminées et parquets à panneaux, sont conservés tandis que les vitraux, le béton de verre et l'escalier Art déco de la maternité sont mis en valeur. Les toitures jusqu'alors déformées par des surélévations liées aux besoins hospitaliers modernes sont remises dans leur état originel et harmonisées par le traitement de la couverture.

Un partenariat fort pour assurer la réussite du projet

La réussite du projet tient en grande partie à la qualité de la collaboration, dès l'amont, entre les différents acteurs (collectivité, EPF, ABF…), grâce à laquelle Batigère a pu trouver, dans le cadre du partenariat, un point d'équilibre économique servant l'ambition du projet, en respect des exigences de préservation et des contraintes règlementaires.

Cette opération de transformation de la maternité a permis le développement d'une offre de logements locatifs sociaux modernes et attractifs, dans un cadre patrimonial très valorisé au cœur du quartier historique de Metz. La mobilisation d'un opérateur Hlm a également facilité la maîtrise de la programmation et la mobilisation des différents partenaires financeurs dans un projet à la fois patrimonial et social.



MAÎTRE D'OUVRAGE
Batigère

ADRESSE
1 et 3 rue du Haut-de-Sainte-Croix, 57000 Metz

PROGRAMME
Acquisition-amélioration d'une maternité pour créer 147 logements

PRODUITS
104 PLUS et 43 PLAI en BBC Rénovation, 13 T1, 47 T2, 59 T3, 19 T4 et 9 T5

ARCHITECTE
L'atelier Grégoire André et Michel Klein architecte

COÛT TTC DE L'OPÉRATION
23 773 k€ dont 16 272 k€ de travaux

COÛT TTC/LOGEMENT
162 k€

FINANCEMENTS
- L'État : 1 %
- Prêts CDC : 48 %
- Prêt Action Logement : 6 %
- Subvention Action Logement : 1 %
- Région Lorraine : 2 %
- Metz Métropole : 2 %
- Fonds régional de minoration foncière : 1 %
- Fonds propres Batigère : 39 %

LIVRAISON
2015

CRÉDITS PHOTOS
OH DANCY

Requalifier une ancienne prison, Latour-Maubourg – Valence (26)

Le transfert de la maison d'arrêt de Valence en 2016 a permis la libération d'une emprise de presque 7 000 m² entre le centre ancien et la cité universitaire.

Lorsqu'une nouvelle maison d'arrêt est construite à l'extérieur de la ville, la commune confie à Drôme Aménagement Habitat ce projet de reconversion colossal. Le bailleur dispose d'une solide expérience en matière d'aménagement et de reconversion de site, et la cession foncière de l'État à l'opérateur fait l'objet d'une décote importante (environ 45 % de la valeur estimée) afin d'assurer l'équilibre financier du projet.

Édifiée en 1860, la maison d'arrêt occupe la totalité du site, ne laissant comme espaces libres que les cours destinées aux promenades des prisonniers.
La totalité de l'emprise est imperméabilisée. La configuration du bâtiment rend complexe la reconversion d'une telle superstructure. Et sur le plan urbain, la prison est une véritable coupure, tant physique que sociale.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Drôme Aménagement Habitat

ADRESSE
79 avenue de Chabeuil, 26000 Valence

PROGRAMME
Résidence étudiante de 80 logements, résidence pour personnes âgées de 48 logements et 30 logements en accession libre

PRODUITS
80 PLS, 29 PLUS et 19 PLAI
30 logements libres

ARCHITECTES
Christian Blachot architecte

COÛT TTC DE L'OPÉRATION
11,8 M€ pour les deux programmes d'habitat social, acquisition du foncier à 460 k€ (décote de 65 % sur un prix d'environ 1,3 M€)

FINANCEMENTS
Résidence seniors
- Subvention État : 2,3 %
- Subvention conseil départemental : 8,1 %
- Subvention Valence Romans Agglomération : 2,1 %
- Fonds propres DAH : 11,4 %
- Prêts sur foncier : 76,1 %

Résidence universitaire
- Subvention contrat de plan État-Région – conseil régional : 14 %
- Subvention contrat de plan État-Région – conseil départemental : 2 %
- Prêts : 84 %

LIVRAISON
2022

CRÉDITS PHOTOS
C. Blachot

Drôme Aménagement Habitat engage alors une opération de démolition/recomposition urbaine pour reconnecter le site avec son environnement, libérer des emprises au sol et implanter des espaces végétalisés en pleine terre.

Un nouvel îlot de logements pour recomposer l'espace urbain

La programmation porte sur 158 logements neufs répartis en trois lots :
• 80 logements d'une résidence étudiante Crous (70 T1 et 10 T2),
• 48 logements d'une résidence seniors, bénéficiant du label « Cœur de quartier », dont la gestion est assurée par Drôme Aménagement Habitat,
• 30 logements en accession libre portés par un promoteur privé.

Les logements bénéficient d'une très bonne performance énergétique, et sont connectés au réseau de chauffage urbain pour la production de chaleur et l'eau chaude sanitaire.

Au terme du projet, les objectifs initiaux sont atteints :
• retrouver une composition urbaine et paysagère qui inscrit le site dans son environnement urbain,
• proposer une qualité urbaine et environnementale forte,
• proposer une programmation 100 % résidentielle, avec une mixité sociale et intergénérationnelle.

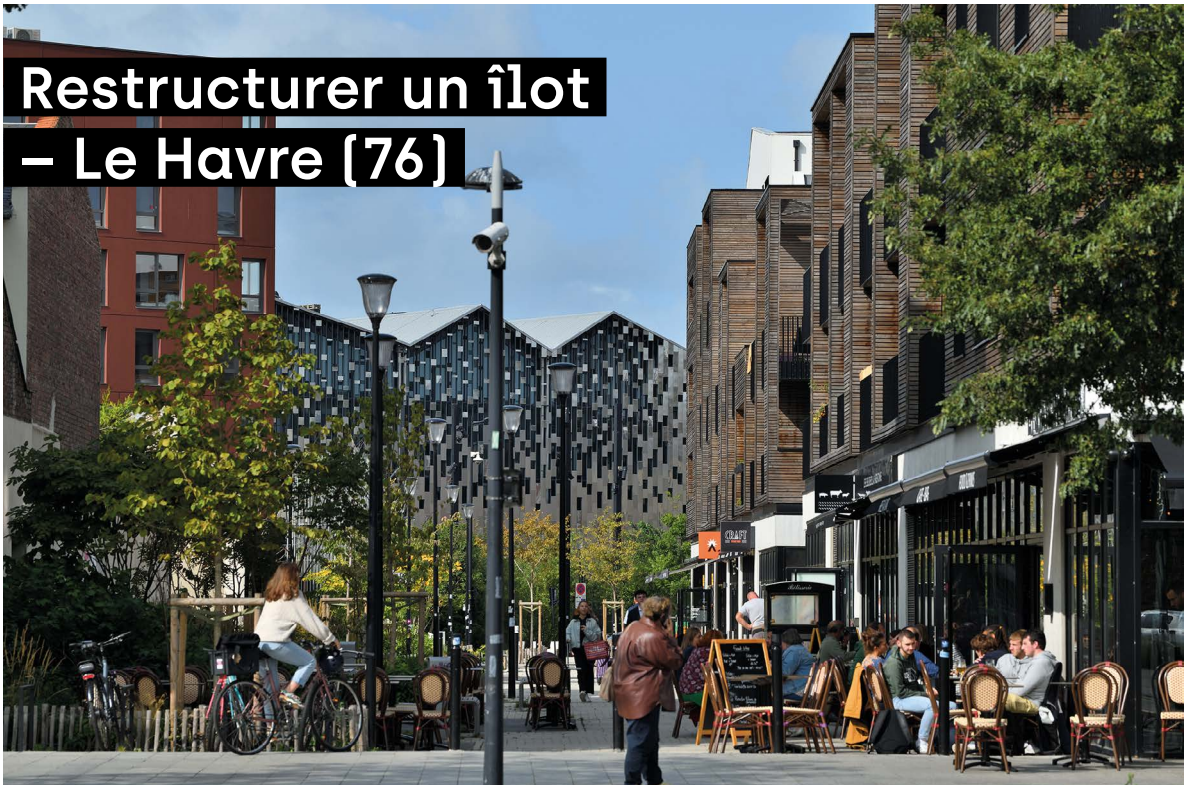
Mais l'équilibre d'opération a été complexe à trouver, et résulte finalement d'un long processus de négociation avec l'État pour fixer le niveau de décote du foncier. Au-delà de la vocation sociale du projet, la mobilisation d'un opérateur capable de faire face à de nombreux risques (sismique, démolition, aménagement, etc.) a été essentielle.

03

ŒUVRER À UNE DENSIFICATION HEUREUSE

S'inscrire dans une trajectoire ZAN invite à réinventer et développer de nouvelles formes urbaines : dans les nouveaux îlots, les Hlm cherchent à construire de manière plus compacte, avec une occupation plus efficace du sol, en restant toujours très exigeants sur la qualité du cadre de vie des habitants. Cela permet de faire la part belle aux espaces publics, mais aussi à la nature pour favoriser la biodiversité et renforcer la présence du végétal en ville. Pour accompagner les projets, les Hlm contribuent au dialogue avec les riverains en développant la place de l'habitant, du citoyen comme acteur de la démarche de transformation de son environnement.

Restructurer un îlot – Le Havre (76)



Un îlot idéalement situé, mais un contexte urbain dense avec lequel il a fallu composer

Les politiques d'aménagement font la part belle à la densification à proximité des gares. Mais les espaces disponibles ou les dents creuses dans les quartiers de gare se font rares. Alors, certains opérateurs s'engagent sur des projets complexes de recomposition urbaine, comme au Havre pour l'opération de l'îlot Haudry.

Ce projet s'inscrit dans le grand plan de renouvellement urbain engagé après la démolition de l'ancienne maison d'arrêt du Havre, située dans le centre ancien de la ville. La restructuration a consisté à créer une nouvelle allée piétonne reliant les différents pôles de transport et d'enseignement supérieur au cœur de ce quartier ancien. Cette percée a été réalisée à travers un îlot au bâti fortement dégradé.

La ville du Havre, avec le concours de l'EPF Normandie, a assuré la maîtrise foncière de l'opération. Entre 2017 et 2019, elle engage la démolition des bâtiments existants ainsi que la dépollution du site, qui se sont avérées complexes car le sol est encore jonché de bombes de la Seconde Guerre mondiale, obligeant les constructeurs à faire régulièrement appel à des démineurs.

Développer un habitat moderne et confortable

En 2017, Logeo Seine remporte l'appel à projets lancé par la ville. Le permis de construire est déposé en 2019, il comprend deux immeubles de 36 logements au total et 12 maisons de ville. Les typologies vont du T1 au T4 en respectant la demande de la ville, et les constructions vont au-delà de la règlementation énergétique : elles sont labellisées « bâtiment à énergie positive et réduction carbone » (qualification Cerqual), assurant ainsi de faibles charges aux locataires.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Logeo Seine

ADRESSE
Allée Aimé Césaire, 76000 Le Havre

PROGRAMME
Restructuration d'îlot et création de 48 logements

PRODUITS
31 PLUS, 8 PLAI, 9 PLS

ARCHITECTE
CB architectes

COÛT TTC DE L'OPÉRATION
11 045 694 €, y compris commerces et voie nouvelle

COÛT TTC/LOGEMENT
230 k€

FINANCEMENTS
- Subvention ANRU : 1 %
- Autres subventions : 2 %
- Prêts CDC : 45 %
- Prêts Action Logement : 4 %
- Autres prêts : 35 %
- Fonds propres Logeo Seine : 13 %

LIVRAISON
2022

CRÉDITS PHOTOS
Studio Erick Saillet

Au rez-de-chaussée, sept commerces viennent dynamiser le quartier et apporter des services de proximité aux habitants. Logeo Seine occupe l'un de ces locaux avec une nouveau concept : « Axès » est un lieu de proximité hybride mêlant un café-coworking et une salle flexible destinée à accueillir des événements et des activités qui profitent aux habitants de l'allée Aimé Césaire et du quartier. L'allée piétonne est végétalisée, offrant un espace public agréable aux nouveaux habitants autant qu'aux usagers du centre-ville (l'allée est fréquentée par les étudiants qui se rendent à l'université, notamment).

Cette opération exemplaire aux abords de gare montre qu'au travers de la mobilisation de compétences d'ingénierie foncière et d'aménagement, le renouvellement et la densification de quartiers historiques sont toujours possibles, tout en ramenant une part de nature en ville par la végétalisation des espaces publics. C'est aussi l'occasion d'offrir de nouveaux services qui manquaient cruellement auparavant.

Créer une offre d'accession neuve dans un tissu constitué – Pau (64)

Intervenir en tissu dense

Imbriquée dans un ensemble d'immeubles assez dense, la résidence Amassade est un exemple de renouvellement en site contraint et de densification en centre ancien, pour conduire à la création de logements familiaux. Lorsque l'agglomération Pau Béarn Pyrénées fait l'acquisition en 2007 de la parcelle, celle-ci est composée d'un ensemble immobilier très dégradé qu'il est nécessaire de démolir. La collectivité souhaite y développer une opération en accession sociale, pour diversifier l'offre de logements du quartier, en proposant des T3/T4 pour les familles. Les études de faisabilité permettent d'identifier un potentiel d'une quinzaine de logements.

L'agglomération cède le foncier au Comité ouvrier du logement (COL) pour un euro symbolique car les coûts de démolition sont onéreux du fait de la présence d'amiante et de la configuration de la rue. Ce sont 15 logements qui sont livrés : 11 sont situés dans l'immeuble sur rue (1 T1, 9 T2 et 1 T4) qui préserve les codes architecturaux des bâtiments alentours et 4 R+1 sont créés dans la profondeur de la parcelle dans une architecture contemporaine.

Proposer une offre de logements différente

La résidence est conçue en habitat participatif, elle offre des espaces partagés : salle de convivialité, buanderie, terrasse et jardin. Et surtout, elle propose des logements en accession sociale : les prix de vente sont inférieurs aux prix du marché local, pour environ 1 970 €/m² (soit presque 30 % de décote). Treize logements sont proposés en bail réel solidaire (BRS) et deux sont financés en prêt social location-accession (PSLA).

Ainsi, l'agglomération a permis la réalisation d'une opération d'accession sociale à destination des familles en plein centre urbain, mobilisant ses compétences en ingénierie foncière et le savoir-faire d'un acteur reconnu de l'accession sociale, le COL.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Le COL

ADRESSE
15 rue Lespy, 64000 Pau

PROGRAMME
Réhabilitation de logements et densification d'une parcelle

PRODUITS
13 BRS, 2 PSLA
1 T1, 4 T2, 6 T3, 3 T4 et 1 T5

ARCHITECTE
Agence Bloom Architectes, Sylvie Cillaire

COÛT HT DE L'OPÉRATION
2 410 k€ dont 1 587 k€ de travaux

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 COL : 34 %
- Cession de l'immeuble ville de Pau : 1 €

LIVRAISON
2021

CRÉDITS PHOTOS
Patrick Valleau

Impulser la mutation du tissu pavillonnaire périurbain, Îlot Gare – Blanquefort (33)

Un îlot neuf en tissu pavillonnaire

Le site de la gare de Blanquefort, peu investi jusqu'alors, s'inscrit dans un tissu urbain lâche avec un fort potentiel de développement.

L'objectif d'intervention est double :
• matérialiser l'émergence d'une polarité autour de la gare du tram-train du Médoc, à 20 minutes du centre de Bordeaux,
• développer un concept d'habitat mixant les formes et les statuts dans une logique de mixité sociale.

Organiser le rachat de fonds de parcelles et faire adhérer les riverains

Dès 2010, la commune, propriétaire d'un terrain face à la gare, a engagé une démarche de concertation avec des riverains désireux de valoriser leurs « fonds de jardin ». Sollicitée par la ville, Clairsienne a proposé d'engager une démarche de type BIMBY (Build In My BackYard). L'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble, suivi d'un travail fin de négociation/ concertation avec les propriétaires

MAÎTRE D'OUVRAGE
Clairsienne

ADRESSE
Rue de la Gare, 33290 Blanquefort

PROGRAMME
Construction de 38 logements avec stationnement

PRODUITS
38 logements : 7 en accession sociale et 31 locatifs sociaux

ARCHITECTE
Agence BLP & Associés

COÛT TTC DE L'OPÉRATION
5 M€, dont 4,2 M€ pour les 31 logements locatifs sociaux

COÛT TTC/LOGEMENT
135,5 k€

FINANCEMENTS
- Subvention de l'État : 2 %
- Subvention conseil départemental : 0,9 %
- Subvention Bordeaux Métropole : 6,4 %
- Subvention Gaz de Bordeaux : 0,1 %
- Subvention Action Logement : 1,4 %
- Prêts CDC : 76,1 %
- Prêt Action-Logement : 3,1 %
- Fonds propres Clairsienne : 10 %

LIVRAISON
2019

CRÉDITS PHOTOS
Panier Destouches/Clairsienne

habitants, a permis d'aboutir à la valorisation foncière et à l'adhésion au projet. Au final, 38 logements sur environ 4 000 m² sont organisés selon trois formes urbaines marquant une intensification progressive depuis le cœur d'îlot jusqu'à la gare :
• des maisons groupées, économes en foncier et soignées sur le plan architectural,
• de l'habitat intermédiaire fonctionnant comme des logements individuels, avec leurs propres accès et leurs espaces extérieurs dédiés,
• de l'habitat collectif en R+4 face à la gare, avec un volume très fragmenté s'inscrivant en douceur dans le quartier et ménageant les vis-à-vis.

Les 7 maisons groupées sont destinées à de l'accession sociale, les 10 logements intermédiaires et les 21 logements collectifs sont en locatif social. Le stationnement est complètement intégré dans un volume bâti en rez-de-chaussée, imperceptible depuis l'espace public, autour duquel s'organisent les logements collectifs et intermédiaire, et sur lequel un jardin suspendu partagé est aménagé.

La particularité du projet tient tant à la démarche adoptée, impliquant des habitants propriétaires et la collectivité, qu'à la réponse urbaine et architecturale qui propose une solution pertinente pour engager en douceur la mutation d'espaces pavillonnaires lâches. La démarche s'appuie sur une densification douce maîtrisée par une recomposition foncière portée par la commune, et conduite par Clairsienne intervenant ici comme opérateur urbain, promoteur et bailleur social.

Densifier en périurbain, en faisant entrer la nature dans la ville – Chanteloup-en-Brie (77)

Réduire les effets de la densité en organisant au mieux les espaces

Cette opération s'organise autour de deux îlots dans un tissu périurbain à proximité du Val d'Europe, en Île-de-France. Elle comprend plusieurs bâtiments : un petit ensemble collectif rassemblant 20 logements en R+3 et 40 maisons individuelles parfois accolées ou superposées. Au total, cette parcelle de 12 000 m² affiche une densité de 50 logements à l'hectare, qui peut sembler importante en tissu semi-rural. Pour autant, la perception de cette densité est très limitée, grâce à l'organisation des espaces et à la place prédominante du végétal.

Le stationnement est, pour partie, situé sous l'immeuble collectif et, pour le reste, diffus sur le pourtour des îlots. Les bâtiments sont organisés autour d'un jardin collectif, espace récréatif pour les enfants, qui favorise les échanges et les rencontres. Ils allient structure béton et ossature bois, assurant une bonne performance énergétique et une possible réversibilité des constructions.

Le végétal pour améliorer le cadre de vie

3F Seine-et-Marne a fixé deux contraintes au paysagiste de l'opération : la nécessité de concevoir des espaces verts harmonieux avec les façades bois, et une consigne d'entretien facilité pour les locataires, de manière à limiter les charges. La paysagiste « fait entrer la nature en ville » en reproduisant les atmosphères des territoires champêtres : les associations végétales choisies sont celles de la campagne environnante, les clôtures en bois sont volontairement basses et recouvertes par des arbustes et massifs buissonnants afin de cloisonner les espaces privés tout en préservant les vues.

Les végétaux retenus sont particulièrement robustes, sans besoin en arrosage, limitant la gestion par les locataires, et bien que les surfaces dédiées aux espaces végétaux soient très importantes (40 % de l'opération), les coûts sont maîtrisés.

L'opération fait la preuve qu'un certain niveau de densité bâtie est compatible avec les attentes des habitants et des élus de communes rurales ou périurbaines : la densité est relative à un type de territoire et l'intégration d'une forte composante « nature » améliore la perception par son apport en qualité du cadre de vie.

MAÎTRE D'OUVRAGE
3F Seine-et-Marne

ADRESSE
ZAC du Chêne Saint-Fiacre,
77600 Chanteloup-en-Brie

PROGRAMME
60 logements : 20 logements collectifs (8 T2, 11 T3 et 1 T5) et 40 logements individuels (17 T3, 20 T4 et 3 T5)

PRODUITS
48 PLUS et 12 PLAI

ARCHITECTES
Jean et Aline Harari,
Standard Architecture

PAYSAGISTE
D'ici Là Paysages & Territoires

COÛT TTC DE L'OPÉRATION
11,77 M€

COÛT TTC/LOGEMENT
196 k€

FINANCEMENTS
- État : 6,5 %
- Subventions Action Logement : 9,8 %
- Prêts CDC : 63,7 %
- Fonds propres 3F Seine-et-Marne : 20 %

LIVRAISON
2013

CRÉDITS PHOTOS
I3F

Coconstruire un projet d'aménagement global – Volonne (04)

Une programmation très ambitieuse dans une commune de 1 600 habitants

À proximité du centre-ville de Volonne se trouvaient plusieurs dents creuses sur lesquelles la municipalité a souhaité la construction d'un écoquartier, mêlant logements, équipements, services et commerces.

Dès la phase de conception, la commune a collaboré avec Habitations de Haute-Provence (H2P) pour définir la programmation du futur quartier. Elle a également mobilisé les habitants, au travers de plusieurs temps de concertation, pour faire émerger des projets citoyens tels que des jardins partagés ou un poulailler collectif.

Finalement, le projet comprend 22 logements neufs, 3 logements rénovés, une extension de crèche, une nouvelle cantine, la requalification d'un carrefour ainsi que la création

d'espaces verts ou publics et d'une maison de santé.

Un projet urbain partenarial (PUP) pour mutualiser les aménagements

La question du financement de l'opération apparaît rapidement comme un enjeu pour cette commune de moins de 2 000 habitants. H2P et la ville de Volonne décident de mutualiser les aménagements en optant pour un projet urbain partenarial (PUP). H2P participe ainsi au financement des équipements publics réalisés par la commune, à hauteur de 10 % de leur coût prévisionnel.

D'autres financeurs sont sollicités et plusieurs subventions sont obtenues, ainsi que des prêts très avantageux. L'ingénierie financière a été lourde pour ce projet, et a impliqué de fréquents ajustements pour satisfaire aux différentes conditions de financement des partenaires.

Plusieurs optimisations ont été introduites afin de réduire les coûts. La commune n'a pas rendu obligatoire la création de places de stationnement pour les nouveaux logements, mais un parking a été construit pour la maison de santé, financé pour moitié par le bailleur social. Ainsi, ces places sont mutualisées, considérant qu'elles servent l'Ehpad en journée et les logements en soirée. De son côté, le bailleur a mis à disposition de la commune le rez-de-chaussée d'un immeuble pour qu'il accueille temporairement la cantine scolaire, évitant la création d'un bâtiment provisoire.

Ce projet de densification valorise tout particulièrement les possibilités induites par la mise en place d'un partenariat avec un opérateur Hlm, œuvrant par essence pour l'intérêt général.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Habitations Haute-Provence (H2P) et ville de Volonne

ADRESSE
Carrefour Fémuy, 04290 Volonne

PROGRAMME
Projet urbain partenarial : extension d'une crèche, création d'une cantine, requalification d'un carrefour, création d'espaces verts et publics, maison de santé, 25 logements

PRODUITS
22 logements neufs, 3 logements rénovés

ARCHITECTES
R+4 Architectes mandataire

PAYSAGISTE
Hélène Despagne

COÛT TTC DE L'OPÉRATION
7 M€ ; part H2P : 3 M€, dont 125 k€ de participation aux équipements publics (10 % du coût prévisionnel des opérations d'aménagement) et 242 k€ d'acquisition foncière

FINANCEMENTS
- Commune : 4 %
- Subventions : 29 %
- Emprunt : 17 %
- Partenaires : 7 %
- Fonds propres Habitations Haute-Provence : 43 %

LIVRAISON
2024

CRÉDITS PHOTOS
Marie Calmes

RENATURER ET RAFRAÎCHIR LA VILLE

Pour répondre pleinement à l'adaptation des villes aux enjeux climatiques, les Hlm interrogent le potentiel de renaturation des projets. Il s'agit de produire un cadre de vie plus durable, en préservant lorsque cela est possible de grands espaces de nature qui bénéficient aux habitants (jardins partagés, espaces verts collectifs, agriculture urbaine), et créer de véritables îlots de fraîcheur. Pour favoriser la nature en ville, les organismes Hlm renforcent le patrimoine végétal et font le choix d'essences locales aux faibles besoins en arrosage, déploient la récupération et l'infiltration des eaux pluviales, et contribuent à renforcer la biodiversité à travers leur mode de gestion des espaces non bâtis.

Limiter l'impact environnemental d'une opération d'aménagement La Clairière, – Bron (69)

La transformation d'une emprise située au cœur de la Métropole de Lyon

En 2017, Lyon Métropole Habitat (LMH) devient propriétaire d'une parcelle de 16 hectares à Bron, occupée par l'ancienne caserne de gendarmerie. L'organisme Hlm souhaite réinventer un quartier en construisant une programmation équilibrée entre offre résidentielle, développement économique et place du végétal.

Au-delà de sa programmation, le projet d'aménagement « La Clairière » émerge autour de deux objectifs environnementaux majeurs : faire face au réchauffement climatique et gérer les eaux de pluie au bénéfice de la végétation en place, sans aucun rejet dans le réseau d'assainissement métropolitain.

Lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain

Afin d'anticiper les effets du réchauffement climatique, LMH développe une « stratégie végétale » pour lutter contre les îlots de chaleur urbains. L'augmentation de la végétation permet de rafraîchir naturellement les lieux grâce à l'ombre des arbres sur les sols et les façades, et par l'évapotranspiration des plantes. Les arbres participent ainsi à créer des circulations d'air qui contribuent au rafraîchissement naturel du quartier. Le renforcement du végétal se traduit de multiples façons :

- une canopée couvre la moitié du quartier, avec notamment 2 300 arbres d'essences variées, en prenant appui sur un parc central d'un hectare et des continuités végétales,
- des revêtements perméables sur l'espace public,
- des prescriptions environnementales avec une part de pleine terre dans chaque cœur d'îlot privé,
- des toitures en grande partie végétalisées et des cœurs d'îlot plantés.

Repenser le cycle de l'eau lors des épisodes pluvieux

Pour limiter les risques de débordement des stations d'épuration, plus fréquents du fait des aléas climatiques,

MAÎTRE D'OUVRAGE
Lyon Métropole Habitat

ADRESSE
Entre la route de Genas, la rue Lacouture et la rue de la Marne, 69500 Bron

PROGRAMME
- 6 hectares d'espaces publics (sur les 16 au total),
- 1 000 logements
- 1 000 arbres plantés
- 42 000 m² de bureaux et locaux d'activités ainsi qu'une crèche

PRODUITS
Accession libre, accession sociale, locatif intermédiaire, locatif social et différentes typologies de bâtiments : collectifs, individuels groupés…

ARCHITECTES
Dumetier Design et AMO QE TRIBU

COÛT TTC DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT
43 M€

LIVRAISON
2022-2028

CRÉDITS PHOTOS
Laurence Danière/Lyon Métropole Habitat

plusieurs solutions se combinent pour une gestion des eaux pluviales exemplaire, permettant d'éviter le rejet de 8 500 m³ dans le réseau public de la métropole :
- des jardins de pluie conçus pour monter en eau au moment du pic de pluie puis permettre une infiltration progressive,
- des noues d'infiltration et des tranchées drainantes sur les espaces publics.

L'excellence environnementale se traduit également par :
- une expérimentation grandeur nature de création de terres fertiles à partir d'un mélange de matériaux du site amendé avec des résidus de végétaux, tous issus de la phase de terrassement, permettant de réduire de 36 000 tonnes les apports en terres depuis les milieux naturels,
- la réutilisation des granulats issus de la déconstruction des immeubles dans la structure des voiries,
- la connexion du quartier au réseau de chauffage urbain de la métropole.

Préférer des solutions « simples » à des solutions technologiques permet par ailleurs de réduire les coûts de gestion et d'entretien. Elles contribuent également, par la place donnée à la nature en ville, à la qualité du cadre de vie et au confort et bien-être des habitants et usagers.

Urbaniser en respectant la nature : l'écovillage des Noés – Val-de-Reuil (27)

Concilier développement urbain et préservation de l'environnement

La construction de l'écovillage des Noés s'inscrit dans un programme d'urbanisation en reconquête des berges de l'Eure. Le projet vise à impulser un nouveau développement de Val-de-Reuil, la plus jeune des neuf « villes nouvelles » planifiées au début des années 1970. Construit entre 2014 et 2016, l'écoquartier s'étend sur 4,6 hectares, entre le centre urbain et les berges de l'Eure. Il est composé de 98 logements passifs (bâtiments qui se chauffent avec moins de 15 kWh par an et par mètre carré, eau chaude et électricité exclues), ainsi que de plusieurs équipements et services dédiés aux habitants, tels qu'une crèche, une chaufferie collective au bois, une halle avec un marché bio, des jardins familiaux et une exploitation d'horticulture bio.

Un site inondable sur presque la moitié du terrain (2 hectares)

La stratégie adoptée a été de transformer cette spécificité du site en atout, en préservant l'écoulement hydrolique naturel par une gestion raisonnée des circulations, de la végétation et des eaux : le quartier est conçu autour d'une continuité paysagère et écologique entre la ville et la rivière, mêlant urbanisation et paysage.

Plusieurs solutions ont été adoptées afin de concrétiser cette vision :
• aménagement adapté du terrain : rehausser la partie la plus éloignée de la rivière (destinée aux logements et autres bâtiments) au-dessus du plus haut niveau des eaux connu, afin de réduire l'exposition aux inondations,
• bâtiments orientés en peigne pour ne pas gêner l'écoulement des eaux,
• maintien d'une zone d'expansion sur le reste de l'emprise, laissée à la nature et aux cultures maraîchères,
• création d'un système de noues, bras de délestage et bassins pour favoriser l'écoulement des eaux,
• présence de cuves de rétention des eaux pluviales pour alimenter en eau les zones de culture,
• organisation stratégique des travaux : réalisation des ouvrages de gestion des eaux avant les travaux des bâtiments, de façon à préserver le chantier au sec en toutes conditions.

Par ailleurs, les bâtiments ont été conçus suivant une approche bioclimatique (zéro énergie pour les logements locatifs et BBC pour les logements en accession), afin de tirer parti des composantes du climat et d'optimiser les apports énergétiques passifs (solaires et vent).

Les espaces végétalisés au cœur du projet

Le paysage et la biodiversité occupent une place centrale dans le projet :
• les zones inconstructibles sont dédiées aux espaces de nature : maraîchage biologique, verger conservatoire, parcelles de jardins partagés,
• la palette végétale choisie est très diversifiée : 20 000 végétaux (de 160 essences locales) plantés, pour une période de floraison maximisée.

Ce projet témoigne d'une véritable symbiose entre urbanisation et renforcement du paysage naturel, dotant les habitants d'un cadre de vie exceptionnel.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Siloge

ADRESSE
rue du Lièvre, rue écologique, place bucolique, 27100 Val-de-Reuil

PROGRAMME
98 logements passifs, crèche, chaufferie, halle de marché, jardins familiaux, exploitation horticole

PRODUITS
80 logements locatifs sociaux et 18 logements en accession sociale

ARCHITECTE
Philippe Madec

PAYSAGISTE
Arc en Terre

COÛT TTC DE L'OPÉRATION
16,2 M€

FINANCEMENT
Subventions (17 %) : 2,8 M€ dont :
• Ademe : 4,6 %
• Communauté d'agglomération Seine-Eure : 19,4 %
• Département de l'Eure : 24,3 %
• État : 5,2 %
• Logiliance : 9,5 %
• Fouilles archéologiques : 3 %
• Région : 34 %
Prêts (83 %) : 13,4 M€ dont :
• CDC : 99,1 %
• Prêts 1 % Logiliance : 0,9 %
Fonds propres Siloge : 55 346 €

LIVRAISON
2019

CRÉDITS PHOTOS
Martin Flaux/Siloge

Renouveler un ensemble résidentiel autour de la création d'un parc urbain public – Laval (53)

Concevoir un programme de travaux avec les locataires

Construit dans les années 1970, l'îlot Mortier a fait l'objet d'un programme de réhabilitation associant les locataires, au travers de plusieurs enquêtes sociales et techniques. Les objectifs étaient de moderniser l'aspect général des résidences et d'apporter davantage de confort, d'accessibilité et de sécurité aux locataires, tout en proposant des typologies de logements et de loyers diversifiées, en adéquation avec les besoins actuels des demandeurs. Les habitants souhaitaient qu'un véritable parc urbain soit aménagé, tout en leur offrant des délimitations claires entre les espaces publics et privés.

Transformer les parkings en parc urbain et jardins privatifs

Pour rationaliser et optimiser son foncier, Méduane Habitat réorganise complètement l'espace : si le quartier fonctionnait auparavant autour d'une grande nappe centrale de parkings, il s'organise désormais autour d'un parc urbain public de 4 000 m² et ses cheminements. Le stationnement est enterré, et une délimitation est créée entre le parc public et les espaces résidentiels privés qui sont fortement végétalisés. Les appartements de rez-de-chaussée bénéficient ainsi de jardins privatifs. Les immeubles font l'objet d'une rénovation importante puisque les halls sont réaménagés, agrandis et deviennent traversants. Des cages d'ascenseur sont créées en lieu et place d'une des chambres des appartements : deux logements T4 contigus deviennent un T4 et un T3. Ces ascenseurs permettent d'améliorer l'attractivité de la résidence pour les personnes vieillissantes en perte de mobilité et les familles avec enfants et poussettes.

Simultanément, 18 logements neufs sont construits en extension sur une partie de foncier disponible, et 20 logements sont créés en surélévation de l'immeuble existant : la façade de ce nouvel étage est habillée de zinc, offrant une nouvelle identité architecturale à la résidence.

La renaturation de ce cœur d'îlot introduit de nouveaux usages, à la fois de convivialité pour les résidents et pour les habitants du quartier Saint-Nicolas, et de liaison urbaine pour rejoindre le parc, la piscine, le gymnase et les écoles proches. Gardiens et médiateurs de jour assurent la tranquillité de cet espace commun protégé.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Méduane Habitat

ADRESSE
Rue Mortier, 53000 Laval

PROGRAMME
Réhabilitation, restructuration et aménagements d'espaces verts dans le cadre du NPNRU

PRODUITS
297 logements financés en PLR, PSR, PLUS et PLS

ARCHITECTE
William Goyer

COÛT TTC DE L'OPÉRATION
14 569 k€

COÛT TTC/LOGEMENT
93 k€

FINANCEMENTS
- Subventions ANRU (uniquement démolitions)
- Subvention Feder : 4,7 %
- Autres subventions : 3,9 %
- Prêts CDC : 75,9 %
- Prêts Action Logement : 3,6 %
- Fonds propres Méduane Habitat : 11,9 %

LIVRAISON
2016-2019

CRÉDITS PHOTOS
Willy Berre

Offrir un nouveau poumon vert dans le centre-ville, Les Normaliennes – Clermont-Ferrand (63)

Mobiliser l'Ophis pour conduire le vaste projet de renouvellement urbain de l'ancienne École normale de Clermont-Ferrand

Le déménagement de l'IUFM en 2006 a permis la libération d'une parcelle de 16 600 m² appartenant au conseil départemental du Puy-de-Dôme et cédée à l'Ophis pour y déployer le projet global du nouveau quartier Les Normaliennes.

Au programme : logements et bureaux au sein de différents bâtiments neufs et réhabilitation du bâtiment historique de l'ancienne École normale. L'Ophis porte une ambition forte sur la qualité environnementale de ses projets et décide d'intégrer au projet un mail paysager d'ampleur qui assure la cohérence d'ensemble et les liaisons au sein du quartier.

En raison de la place particulière accordée aux aspects paysagers, l'équipe de concepteurs constituée

en amont du concours d'architecture compte déjà un paysagiste : toute la phase de conception intègre le volet paysager en tant que composante majeure du projet, autour de laquelle s'articulent les bâtiments. Le projet compte cinq résidences, qui totalisent 307 logements aux performances exemplaires, des espaces partagés, des bureaux, des salles d'activités culturelles et sportives, et une école maternelle déjà présente sur le site.

Un mail paysager d'envergure sert de liaison au quartier

Le paysagiste et les équipes d'architectes travaillent ensemble pour définir un schéma directeur : confirmer la création d'une traversée nord-sud, préserver un maximum d'arbres, réorienter les flux automobiles vers la périphérie du site et créer, de part et d'autre du mail piétonnier, un vaste jardin d'agrément.

Si l'intention était effectivement de préserver les arbres, l'abandon du site pendant quelques années a été fatal à certains d'entre eux : la trame végétale a été massivement replantée, mais quelques arbres remarquables ont pu être préservés (chênes, cèdres).

Aujourd'hui, chacune des nouvelles résidences possède son propre espace de nature et le mail piétonnier nord-sud devient l'espace commun à tous les habitants.

La mobilisation d'un organisme Hlm sur ce projet d'ampleur a permis de concevoir un programme axé prioritairement sur la qualité d'usage et le bien-vivre ensemble. L'Ophis a déployé un programme de logements au sein d'un projet paysager, tout en déclinant une programmation diversifiée, répondant à des besoins distincts : étudiants, familles, accédants à la propriété.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Ophis du Puy-de-Dôme

ADRESSE
22-24 avenue Raymond Bergougan, 63 100 Clermont-Ferrand

PROGRAMME
Réhabilitation et renouvellement du site de l'ancien IUFM du Puy-de-Dôme en un programme de logements et bureaux

PRODUITS
307 logements sur 5 résidences totalisant :
- 227 logements locatifs sociaux,
- 64 logements en accession sociale à la propriété,
- 11 logements en coopérative associative

ARCHITECTES
Bruhat & Bouchaudy (bâtiment Camut et résidence Pauline Kergomard), Nasrine Seraji (résidence Victor Duruy), Montrieul & Brugerolles (résidence Julie Daubié), Bernard Bühler (résidence Irène Popard) avec Gil Odoul pour la coopérative d'habitants

COÛTS HT DES TRAVAUX
- Bâtiment Camut (21 LLS + bureaux) : 5,9 M€
- Résidence Pauline Kergomard (60 LLS) : 6,25 M€
- Résidence Victor Duruy (39 LLS, 35 en accession sociale) : 8,2 M€
- Résidence Julie Daubié (47 LLS) : 3,1 M€
- Résidence Irène Popard (60 LLS, 29 en accession, 11 en coopérative habitants) : 15,3 M€

LIVRAISON
2009-2016

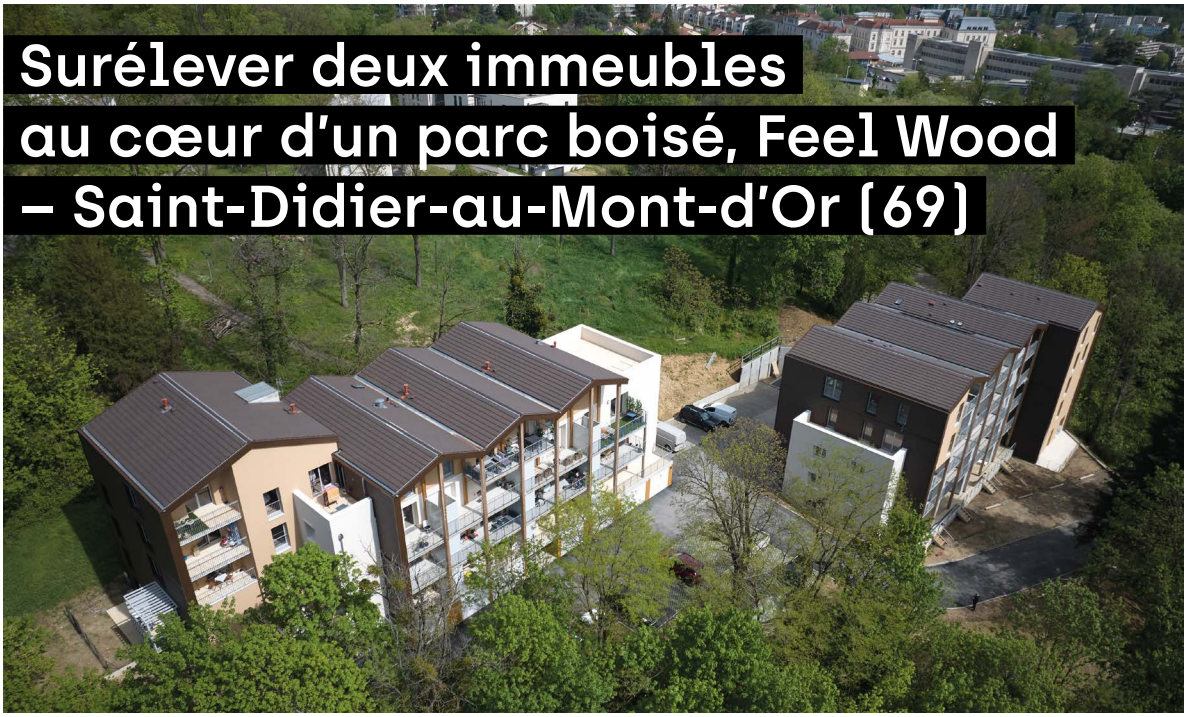
CRÉDITS PHOTOS
AEROMAP Solutions, USH et Christophe Camus

05

OPTIMISER LE FONCIER DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Le foncier détenu par les organismes Hlm constitue une opportunité pour les acteurs publics locaux car il garantit une mobilisation facilitée de tènements fonciers qui présentent souvent un potentiel de transformation. Selon le contexte, « refaire la ville sur la ville » se décline par une démarche de densification pour intensifier et diversifier l'offre de logements, le cas échéant en intégrant une offre nouvelle de logement social adaptée aux besoins des différentes populations du territoire (jeunes, seniors…), avec des interventions lourdes de type « seconde vie » pour la partie du patrimoine ayant de véritables qualités urbaines, techniques et patrimoniales.

Surélever deux immeubles au cœur d'un parc boisé, Feel Wood – Saint-Didier-au-Mont-d'Or (69)



Surélever pour répondre au besoin en logements dans un contexte de rareté du foncier

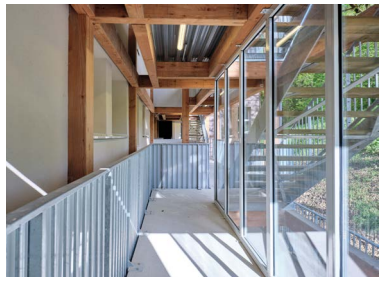
Le Val Rosay est un parc de 17 hectares, situé à Saint-Didier-au-Mont-d'Or, qui accueille un établissement de soins et deux bâtiments de logements où résidaient les employés de l'établissement. La région est confrontée à une demande en logements complexe à satisfaire, d'autant plus dans un contexte de rareté du foncier, de hausse des prix du marché immobilier et d'augmentation des coûts de construction.

Rhône Saône Habitat développe une opération frugale et ingénieuse avec un projet consistant à réhabiliter et surélever les immeubles pour passer de 20 à 44 logements. Sur le pignon de chaque bâtiment, une partie en extension permet de créer des noyaux de circulation verticale pour améliorer l'accessibilité des logements. À terme, le programme est toujours organisé en deux bâtiments : l'un de 20 logements en accession abordable (BRS) et l'autre en locatif social (24 logements).
Les immeubles font l'objet d'une réhabilitation des parties existantes, d'extension béton en R+4 et d'une surélévation en ossature bois d'un étage sur l'un des bâtiments, et de deux étages sur l'autre.

Le choix de la surélévation découle des contraintes du site : le parc est protégé au PLUi en espace boisé classé (EBC), limitant les possibilités de construction. La densification par surélévation s'impose et présente l'avantage de conforter l'implantation sur le site et d'éviter l'impact environnemental d'une démolition.

Toutefois, le surcoût des travaux est de l'ordre de 25 % par rapport à une construction neuve.

Le projet porte plusieurs ambitions :
• valoriser le site en réhabilitant les bâtiments qui nécessitent une mise à niveau en termes de performance énergétique,
• produire une offre de grande qualité d'usage (chaque logement est traversant et bénéficie de balcons et terrasse)



MAÎTRE D'OUVRAGE
Rhône Saône Habitat

ADRESSE
Rue de Saint-Cyr, 69370 Saint-Didier-au-Mont-d'Or

PROGRAMME
Réhabilitation, surélévation en ossature bois et densification pour passer de 20 à 44 logements

PRODUITS
24 logements locatifs sociaux et 20 logements en accession sociale (BRS)

ARCHITECTE
Adminima

COÛT HT DE L'OPÉRATION
8,4 M€

FINANCEMENTS
- Subvention de la Métropole de Lyon : 9,5 %
- Fonds propres Rhône Saône Habitat : 90,5 %

LIVRAISON
2024

CRÉDITS PHOTOS
Fabrice Ferrier/Rhône Saône Habitat

et accessible économiquement, tant en locatif qu'en accession,
• densifier le nombre de logements tout en préservant la qualité paysagère du parc.

Un montage juridique complexe

Rhône Saône Habitat a fait l'acquisition des bâtiments et porte un projet complexe puisque le programme prévoit la vente en BRS pour partie de logements réhabilités, et pour partie de logements neufs. Deux dispositifs sont ainsi mobilisés : VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et VIR (vente d'immeuble à rénover).

Feel Wood illustre parfaitement la transformation d'un ensemble d'immeubles des années 1970 sans grand intérêt architectural pour produire une offre résidentielle très qualitative, tout en minimisant son empreinte carbone et en préservant son cadre paysager.

Densifier en créant de grandes villas, Les Grands Chênes – Arcachon (33)

Transformer le quartier…

Initialement, Les Grands Chênes est une « cité de transit » composée de « baraquements » transformée dans les années 1970 en quartier de petites barres et d'une tour. Une réhabilitation de ce patrimoine aurait été complexe et coûteuse, alors que les bâtiments n'avaient pas un grand intérêt patrimonial et que le quartier souffrait d'un déficit d'attractivité.

Gironde Habitat s'est orienté vers une transformation complète du quartier, pour y substituer la création de 16 grandes villas de deux à trois étages. Celles-ci reprennent le style traditionnel arcachonnais et sont toutes différentes, offrant des toitures, types de tuiles, couleurs d'enduits et finitions variés.

… en associant ses habitants

Le foncier a été cédé par la commune à Gironde Habitat, et dix ans de travail et de concertation avec les habitants ont abouti début 2024 à la livraison des derniers logements. Pour associer pleinement les habitants au processus de renouvellement, un recueil de mémoire collective a été écrit : cet ouvrage *Récit de vies* retrace plus de 40 ans d'existence des Grands Chênes au travers de témoignages, photographies et histoires.

Au total, 181 logements sont livrés, soit 81 de plus qu'initialement sur le site. Trois tranches ont permis de mener à bien le projet :
- tranche 1, en 2016 : construction de 66 logements et relogement des habitants de la tour démolie en 2017,
- tranche 2, en 2020 : construction de 55 logements,
- tranche 3 , en 2024 : construction de 60 logements organisés en 5 bâtiments de 3 étages.

Bien que le quartier accueille aujourd'hui nettement plus de logements, le ressenti en termes de densité est bien moindre, du fait des emprises au sol limitées, des formes urbaines plus morcelées et du cadre paysager.

Si, le plus souvent, les pratiques de renouvellement impliquent de questionner la préservation du bâti, cette opération souligne l'importance de la prise en compte de la dimension humaine du projet avec des locataires fortement impliqués dans l'aventure d'un site en mutation.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Gironde Habitat

ADRESSE
Rue Albert 1er, avenue de la Libération,
33120 Arcachon

PROGRAMME
181 logements

ARCHITECTE
Hubert Architecture

COÛT TTC DE L'OPÉRATION
24 396 007 €

COÛT TTC/LOGEMENT
137,8 k€

FINANCEMENTS
- Conseil départemental de la Gironde : 3 %
- État délégataire conseil départemental : 1,7 %
- Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud : 2,7 %
- Prêts CDC : 75,4 %
- Fonds propres Gironde Habitat : 17,2 %

LIVRAISON
En trois tranches : 2016, 2020 et 2024

CRÉDITS PHOTOS
Pour Gironde Habitat/Paul Robin - Studio Pollux - Bègles

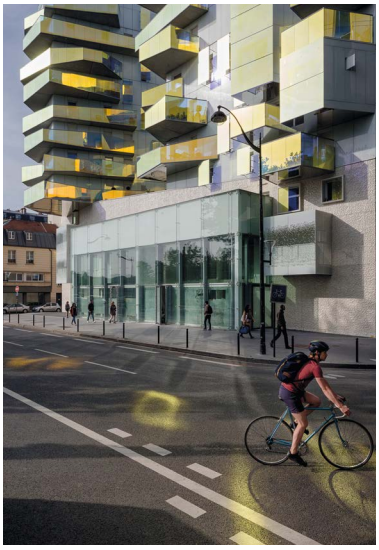
Doubler le nombre de logements pour l'îlot Fulton – Paris (75)

Une parcelle sous-densifiée, à la localisation remarquable

Sur le quai d'Austerlitz, face au ministère des Finances, l'architecture résolument contemporaine de l'îlot Fulton a pris la place de la résidence d'ICF Habitat construite dans les années 1950. Les bâtiments initiaux totalisaient 133 logements, tandis que le programme finalisé porté par la SEMAPA et la mairie du 13e compte 322 logements, une crèche et des commerces.

En 2008, l'état de vétusté générale de l'immeuble sur Seine est révélé, et ses composantes architecturales et techniques ne semblent plus répondre aux besoins contemporains. Plus encore, la sous-densification de la parcelle et sa localisation remarquable en bord de Seine et à proximité des transports conduisent à envisager un projet de renouvellement d'envergure.

En 2011, le relogement des familles débute, la possibilité leur est offerte d'être prioritaires sur les attributions des nouvelles constructions à venir.



MAÎTRE D'OUVRAGE
ICF La Sablière

ADRESSE
15 rue Fulton, 16 rue de Bellièvre, 75013 Paris

PROGRAMME
Démolition-reconstruction en deux tranches de 322 logements :
- tranche 1 : 87 logements et 2 commerces
- tranche 2 : 235 logements, 2 commerces et 1 lieu dédié à la petite enfance

PRODUITS
7 T1, 24 T2, 31 T3, 21 T4 et 4 T5

ARCHITECTE
Bernard Bülher

PRIX
- Tranche 1 : 19,55 M€
- Tranche 2 : 57,51 M€

FINANCEMENTS
Tranche 1 :
- Subventions : 20 % ville, 3 % État, 3 % Région
- Prêts : 58 %
- Fonds propres ICF La Sablière : 8 %
- PEEC SNCF : 10 %

Tranche 2 :
- Subventions : 8 % ville, 5 % État,
- Prêts : 65 %
- Fonds propres ICF La Sablière : 10 %
- PEEC SNCF : 13 %

LIVRAISON
2017 (tranche 1) et 2023 (tranche 2)

CRÉDITS PHOTOS
Pierre-Yves Brunaud/USH

En 2013, le premier bâtiment est quasiment vide et accueille une exposition temporaire de street art, qui rencontre un succès inattendu et donne une forte visibilité aux étapes de démolition du site. S'ensuivent 8 mois de démolition et 22 mois de construction avant la livraison de la tranche 1 (87 logements) en 2017. Quelques années plus tard, après une seconde phase de démolition, deux autres bâtiments de l'îlot sont livrés fin 2022 et début 2023.

Optimiser le foncier tout en offrant confort de vie et qualité environnementale

Bien que le nombre de logements soit nettement supérieur, le programme est conçu avec une forte exigence en matière de confort et d'usage : les logements neufs sont équipés de balcons offrant des vues sur la Seine, et des espaces verts qualitatifs sont aménagés tant au sol qu'en étages.

L'opération est particulièrement remarquable en ce qu'elle offre, sur une parcelle nettement densifiée, une intensité végétale en cœur d'îlot ainsi qu'un verdissement des étages, transformant les constructions en supports de biodiversité au cœur de la capitale.

Surélever en site contraint, rue du Petit-Musc – Paris (75)

Surélever un immeuble en plein quartier historique parisien

Au cœur du Marais à Paris, la rue du Petit-Musc accueille un bâtiment de deux niveaux construit en 1932. La petite cour qui le dessert est pavée et son implantation forme un « L » qui s'adosse à trois murs pignons d'autres ensembles immobiliers plus hauts.

Située dans un quartier historique comptant de nombreux bâtiments remarquables inscrits au titre des monuments historiques, l'intervention est très contrainte en termes règlementaires. Les concepteurs qui travaillent à cette surélévation font le choix d'une architecture respectueuse du bâtiment existant et de son environnement : sobriété formelle et caractère parisien sont de mise avec toiture en zinc, enduit chaux/sable clair, grandes fenêtres, modénatures de façades.

La surélévation vient dans le prolongement de l'immeuble existant, en reprenant le rythme des fenêtres, tout en proposant une interprétation plus contemporaine. Trois niveaux de surélévation permettent de proposer huit logements supplémentaires. L'espace est contraint, mais les appartements sont peu profonds et bénéficient d'un éclairement naturel assuré par de grandes fenêtres.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Paris Habitat

ADRESSE
Rue du Petit-Musc, 75004 Paris

PROGRAMME
8 logements en surélévation

PRODUITS
3 T1, 1 T2, 3 T3 et 1 T5

ARCHITECTES
Mir Architectes, LM ingénieur, C-Tek

COÛT TTC DE L'OPÉRATION
2,8 M€

FINANCEMENTS
- Subventions : 23 %
- Prêts : 61 %
- Fonds propres Paris Habitat : 16 %

LIVRAISON
2023

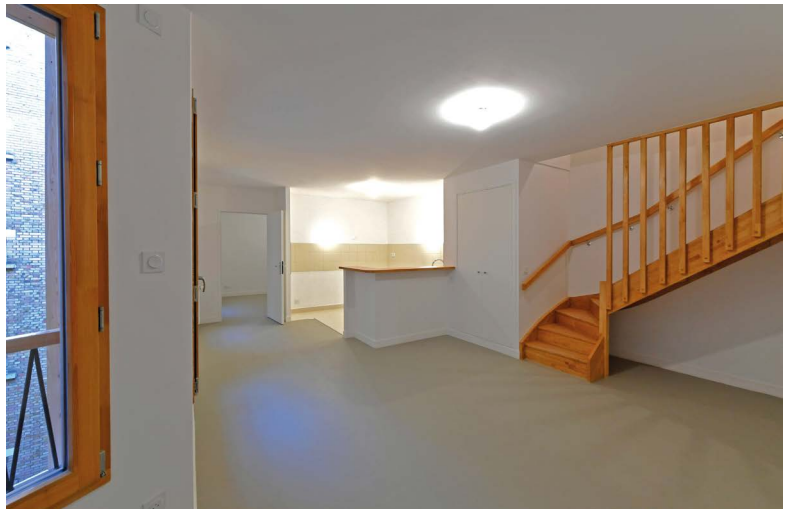
CRÉDITS PHOTOS
Frédéric Achdou/Paris Habitat

Rechercher une qualité environnementale, même en site contraint

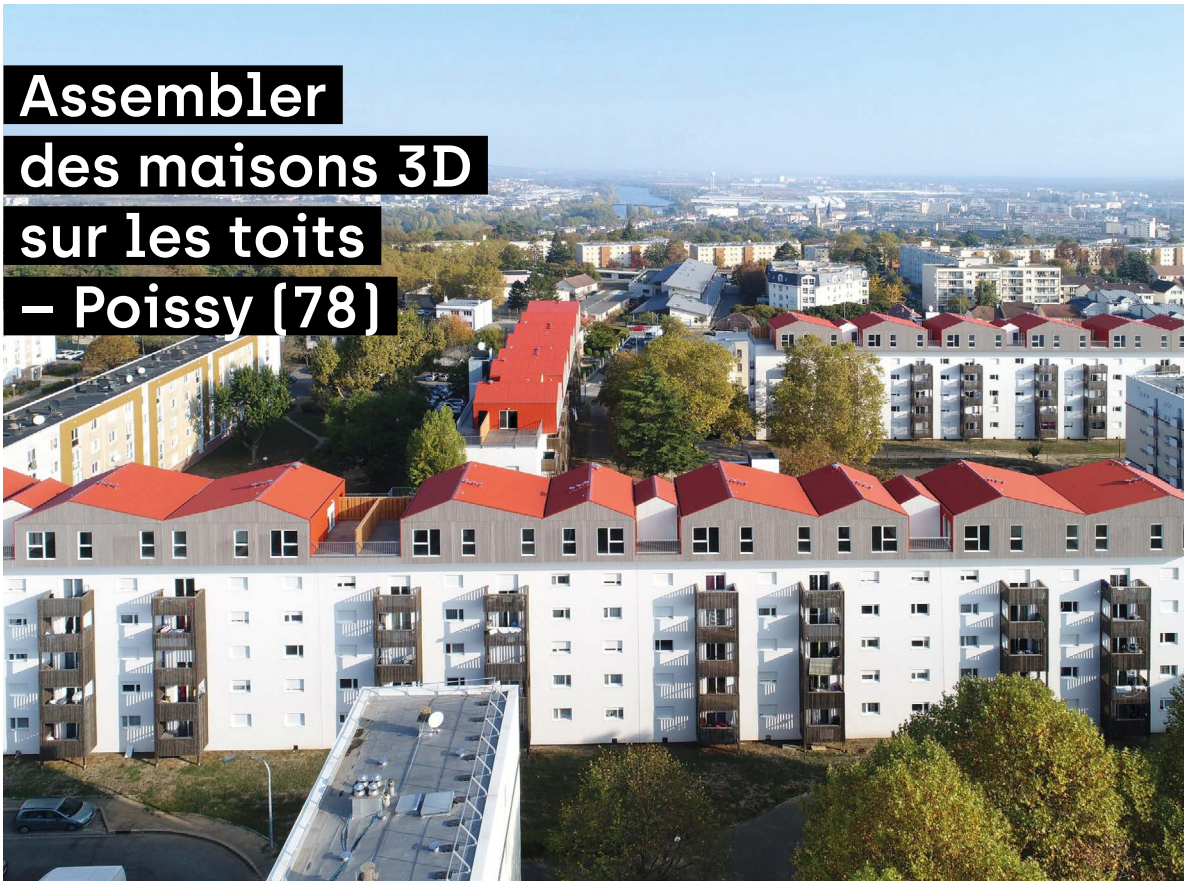
La cour pavée accueille désormais une part de pleine terre et un arbre, tandis que des plantes en pot renforcent son caractère végétal. Au-delà des atouts en termes de qualité paysagère, cet espace est pensé pour lutter, à son échelle, contre les îlots de chaleur urbains et contribuer à la biodiversité en ville.

Enfin, les matériaux utilisés participent à la qualité de vie intérieure des logements puisque le béton de chanvre des façades extérieures est un isolant biosourcé et un excellent régulateur hygrothermique, offrant une sensation de confort accrue. Les substances nocives ont aussi été limitées au maximum dans le choix des matériaux de construction, privilégiant le bois, le béton de chanvre ou le linoleum.

À sa petite échelle, ce projet illustre les possibilités d'intervention en milieu urbain particulièrement contraint pour résoudre conjointement le besoin de produire une offre d'habitat social de qualité, et le renforcement de la biodiversité et du rafraîchissement urbain en été.



Assembler des maisons 3D sur les toits – Poissy (78)



Des maisons sur les toits du grand ensemble

Le programme de réhabilitation du quartier Beauregard, à Poissy, a été conçu comme une opportunité de créer de la surface habitable sans modification d'emprise, pour faire face à la tension foncière.

Formalisée dans le cadre d'un concours de maîtrise d'œuvre, la proposition de l'équipe lauréate consiste à créer une extension sur trois bâtiments en R+4 datant des années 1950-1960, construits à l'époque pour loger les employés des usines Simca. La surélévation est l'occasion de proposer une réécriture contemporaine des bâtiments, avec la reprise de gabarits de type « maison ».

En sus du projet d'extension en surélévation, l'intervention permet d'installer des ascenseurs et des balcons de 6 m² pour les logements existants.

La préfabrication au service d'une mise en œuvre rapide

Les extensions sont conçues par assemblages de trois ou quatre modules (selon la typologie du logement : un module chambre, un module salon et un module pièces humides). Ces modules 3D sont préfabriqués en bois et entièrement réalisés en usine, ce qui permet une très bonne qualité de finition (peinture, sanitaires, finitions de sol, menuiserie, bardage). Les raccords entre les modules sont étudiés afin de minimiser les reprises sur le chantier.
Le toit est également préfabriqué, assemblé sur site et posé sur chaque logement en une fois.

Cette opération concilie le développement d'une offre nouvelle sans consommation foncière avec l'amélioration significative du confort, de la performance énergétique et de l'accessibilité du patrimoine existant. Par la même occasion, l'image de ce patrimoine s'en trouve renouvelée et plus attractive.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Vilogia

ADRESSE
Place Savorgnan de Brazza,
78300 Poissy – Quartier Beauregard

PROGRAMME
Réhabilitation de 180 logements et surélévation avec 33 logements neufs

PRODUITS
33 logements neufs en PLS

ARCHITECTE
Architecte : Virtuel Architecture/ETHA

COÛT TTC DE L'OPÉRATION
16 413 k€ pour la réhabilition et la surélévation

COÛT TTC/LOGEMENT
55 k€/logement réhabilité
194 k€/logement neuf en surélévation

FINANCEMENTS
Réhabilitation :
- Prêt (Éco-prêt et PAM) : 65,1 %
- Fonds propres Vilogia : 34,9 %

Surélévation
- Prêt PLS : 72,4 %
- Fonds propres Vilogia : 27,6 %

LIVRAISON
2017

CRÉDITS PHOTOS
Jean-Pierre Porcher

GLOSSAIRE

ABF : Architecte des bâtiments de France

ACV : Action cœur de ville

ADEME : Agence de la transition écologique

ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine

BBC : Bâtiment basse consommation

BRS : Bail réel solidaire

CDC : Caisse des dépôts et consignations

EHPAD : Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

EPF : Établissement public foncier

FEDER : Fonds européen de développement régional

NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain

PAM : Prêt à l'amélioration

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

PLR : Programme à loyer réduit

PLS : Prêt locatif social

PLU et PLUi : Plan local d'urbanisme communal et intercommunal

PLUS : Prêt locatif à usage social

PMR : Personne à mobilité réduite

PSLA : Prêt social location-accession

PSR : Programme social de relogement

PUP : Projet urbain partenarial

ZAN : Zéro artificialisation nette

RÉDACTION
Marie-Mélodie Baralle, MMB Conseil

CONCEPTION ET COORDINATION
Union sociale pour l'habitat

DESIGN GRAPHIQUE
Entrecom

IMPRESSION
Déjà Link - décembre 2024

www.union-habitat.org
@UnionHlm @L'Union sociale pour l'habitat
@unionhlm @Union sociale pour l'habitat

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, l'habitat en Mouvement