



EXPERTISES

## TRIOMPH : projet de recherche sur la sobriété immobilière

Sept.  
2025

Phase 1 : État des lieux  
11 Études de cas d'initiatives pionnières



## SOMMAIRE

1. Collège Truffaut, Lyon (1er)	3
2. École Hugues Lapaire, Sancoins (18)	8
3. Génération Pasteur, Albi (81)	13
4. Ilot Saint Germain, Paris (7e)	18
5. Parking Nollet, Paris (17e)	23
6. Couvent de la Providence, Gap (05)	28
7. Clinique Jean Paoli, Arles (13)	33
8. Les Allumettes, Trélazé (49)	38
9. SNL-Prologues, Ile-de-France	43
10. Communa – CLTB, Wallonie	48
11. Espace sur demande, expérimentation en Haute-Saône	53

# Collège Truffaut

## Lyon 1er arr. (69)

Transformation du bâti existant  
Intensification des usages

Transformation d'un collège type Jules Ferry, fermé depuis 2013, en un lieu ouvert sur la ville et dédié à la jeunesse

### Contexte (périmètre lyonnais)

- . grand centre urbain en croissance démographique
- . 15-29 ans (29%) : tranche d'âge la plus représentée
- . 60 000 étudiants, soit 16% de la population lyonnaise
- . marché du logement tendu (zone A), notamment les petites surfaces

### Programme

- . résidence étudiante sociale (65 studios et 4 colocations)
- . hostel (45 chambres, soit 201 lits)
- . crèche (20 berceaux)
- . restaurant
- . bureaux (pour l'association Lyon BD)
- . salles « plurielles » (ouvertes aux associations)

### Dates clés

- . 1884-87 : construction du bâtiment
- . 2013 : fermeture du collège
- . 2016 : démarrage des études
- . 2020-22 : durée des travaux

### Chiffres clés

- . 3 761 m<sup>2</sup> sdp : surface bâti existant
- . 5 472 m<sup>2</sup> sdp : surface après travaux
- . 12,6 M€ HT : coût travaux
- . D 220 kWhep/m<sup>2</sup>.an : étiquette énergétique (résidence étudiante)

### Equipe projet

- . MOA : Linkcity Sud-Est + SACVL
- . MOE : BAMAA, Archipat, Confluence, NERCO INGENIERIE, EXACT ACOUSTIQUE, Socotec
- . Entreprise : Bouygues Bâtiment Sud-Est (entreprise générale)



©IGN



©Nicolas Grosmond

# 1. Contexte

## Un appel à projets pour redonner vie au collège Truffaut, fermé en 2013

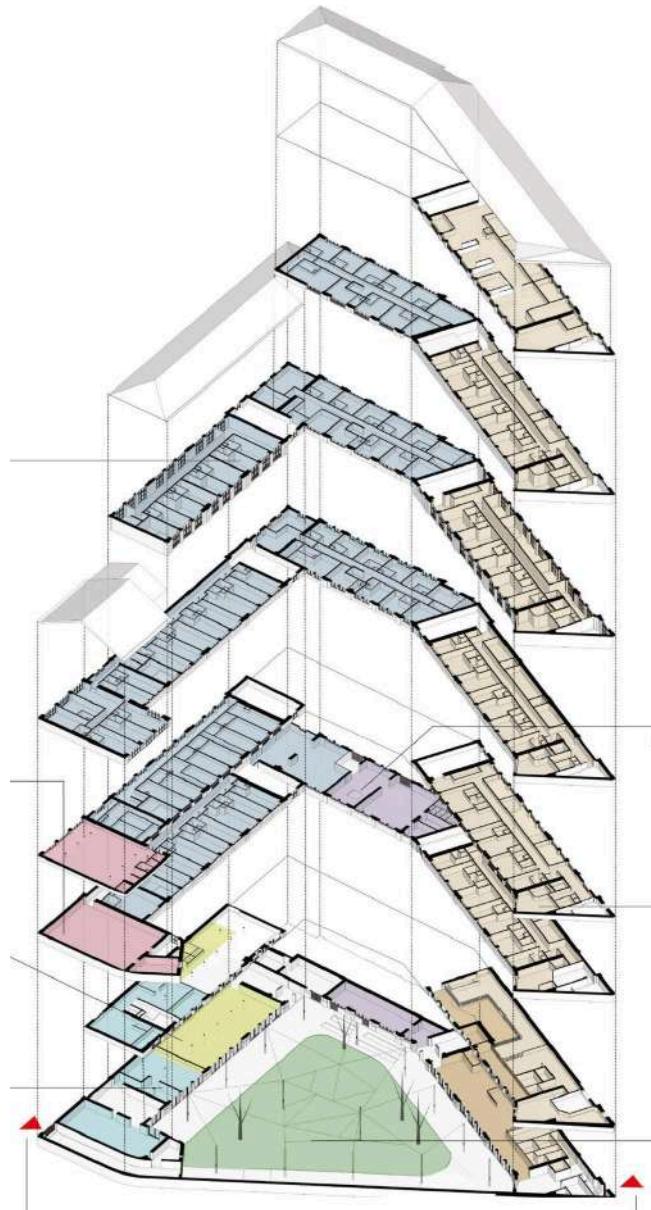
Le Collège Truffaut a fermé ses portes en 2013, suite à l'ouverture d'un nouvel établissement dans le quartier de la Croix-Rousse. Les travaux de remise aux normes étaient jugés trop lourds pour qu'il conserve son usage de collège. En 2015, la Métropole de Lyon a lancé un **appel à projets** afin de redonner vie à ce site emblématique situé en hypercentre.

Elle souhaitait que le site conserve une **programmation orientée vers la jeunesse** (avec notamment une auberge de jeunesse et une résidence étudiante), mais qu'il puisse aussi **s'ouvrir aux habitants du quartier**.

## Une démarche de sourcing pour identifier les bons partenaires

Dès la phase de consultation, Linkcity Sud-Est a mené une **démarche de concertation et de sourçage** auprès des élu·e·s de la Mairie du 1er arrondissement, des associations du quartier, et des riverains. Ces rencontres ont permis de préciser la programmation du projet et d'identifier les partenaires les plus pertinents.

Le groupement a remporté la consultation en proposant de **diversifier les usages** : le projet contient 6 programmes. Le projet offre au quartier des espaces ouverts sur une **amplitude horaires élargie**. Des **salles “plurielles”** sont accessibles aux associations et riverains gratuitement sur réservation. L'ancienne cour est ouverte au public, avec la réintroduction d'un dispositif de traboule lyonnaise.



©BAMAA architectes



## 2. Interventions sur l'existant

### Restaurer l'état initial du bâtiment

Le bâtiment est situé dans le quartier des pentes de la Croix-Rousse, un secteur soumis à plusieurs contraintes, telles que des **prescriptions réglementaires patrimoniales** et la présence de **galeries souterraines non répertoriées**, limitant les interventions sur l'enveloppe, l'installation de réseaux techniques et l'ajout de poids supplémentaire.

Les architectes se sont alors attachés à **restaurer l'aspect initial du bâtiment** (curage préalable, retrait des extensions et surélévations construites en 1950, de l'escalier métallique extérieur).

### Caractéristiques du bâti facilitant sa transformation

Le bâtiment était en bon état et peu dégradé, car surveillé pendant ses années d'inoccupation.

Il présente plusieurs qualités : des **circulations et des salles de classe spacieuses**, de **grandes fenêtres**, ainsi que des **hauteurs sous plafond importantes** (5,5 à 6 mètres).

Ces caractéristiques ont permis de **créer des planchers intermédiaires** en structure légère en bois. Démontables, ils permettent au bâtiment de changer à nouveau d'usage dans le futur.

### Réemployer au maximum les éléments déposés

**Plus de 40 matériaux ont pu être valorisés** au sein du bâtiment ou dans des filières de réemploi.

Les radiateurs en fonte, les parquets en bois massif et certaines menuiseries d'époque ont pu être conservés in situ, entre autres éléments.



©Bouygues Bâtiment Sud-Est

# 3. Équilibre économique et montage du projet

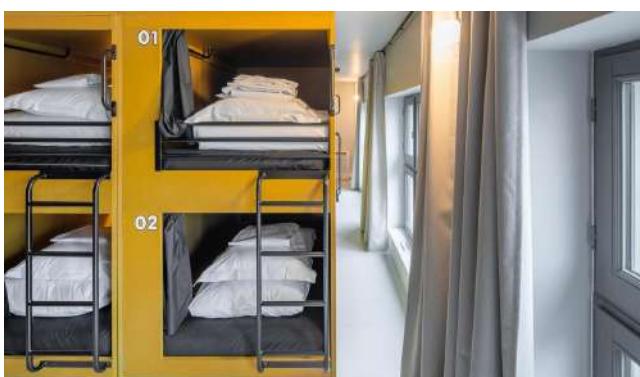
## Montage du projet

Un **bail emphytéotique de 60 ans** a été signé entre Linkcity Sud-Est et la Métropole de Lyon, puis une **Vente en Etat Futur d'Achèvement** (VEFA) a été réalisée entre Linkcity Sud-Est et l'investisseur SACVL, société d'économie mixte de la ville de Lyon. L'ensemble des preneurs sont locataires.

Ce montage a permis de limiter **la charge foncière en entrée du projet, et de lisser les coûts sur l'ensemble de la durée de l'opération**. La SACVL verse à la Métropole de Lyon une redevance évolutive selon l'avancement des financements de l'opération.

## Équilibre entre les différents preneurs

La création de planchers intermédiaires a permis de quasiment **doubler les surfaces utiles**, fiabilisant économiquement le projet.



©Nicolas Grosmond

La programmation intègre des **entités dites "locomotives"** (comme l'hostel et la crèche) dont les loyers permettent d'inclure une résidence étudiante sociale et des salles plurielles mises à disposition gratuitement aux associations du quartier.

## Maîtrise de l'économie du projet

Le délai de réponse à la consultation était très court, ce qui a nécessité des échanges avec la Métropole de Lyon après l'attribution du concours pour **réajuster le budget**.

De plus, l'accès au bâtiment a été restreint jusqu'à la signature du bail, **limitant la réalisation de diagnostics** jusqu'à la phase APD. La conception et le volet économique ont donc évolué tout au long du chantier pour **intégrer les imprévus**.

## Partage de la maintenance entre les différents preneurs

Les différents preneurs étaient réunis tous les deux à trois mois afin d'échanger sur l'évolution du projet, les interactions possibles, ainsi que la **répartition des contrats de maintenance**.

Bien que les **lots** soient **relativement indépendants** dans leurs fonctionnements, chaque preneur contribue à l'exploitation du bâtiment.

## 4. Réplicabilité et enseignements

### Clés de réussite

#### Ancrage dans le tissu local

Le travail de sourcing en amont et la connaissance approfondie du tissu associatif local ont permis d'élaborer une programmation et une réponse architecturale parfaitement adaptées au contexte. Le projet n'a fait l'objet d'aucun recours, un fait notable dans ce quartier.

#### Montage en bail emphytéotique + VEFA

Ce montage limite la charge foncière par rapport à l'économie globale du projet.

#### Équilibre économique entre les différents preneurs

La présence de programmes qui génèrent des recettes facilite les usages non lucratifs, comme les salles plurielles.

#### Dynamique de travail collectif

L'ensemble des acteurs sont restés impliqués, de la consultation à la livraison du projet. La maîtrise d'œuvre a toujours été proactive et l'entreprise flexible, pour trouver les solutions adaptées à chaque problématique.

### Freins

#### Site peu accessible pendant les études

Le groupement n'a pas pu réaliser des repérages et diagnostics approfondis jusqu'à la signature du bail emphytéotique. La conception et le volet économique ont donc évolué tout au long du chantier pour intégrer les imprévus.

#### Contraintes d'aménagement

Contraintes d'aménagement assez fortes liés aux caractéristiques du site (prescriptions patrimoniales pentes de la Croix Rousse, galeries souterraines).

---

Sources des données démographiques :

1. INSEE. Dossier complet Commune de Lyon (69123). [26/06/25]  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-69123>
2. République Française. Simulateur - Connaître la zone de sa commune : A, A bis, B1, B2 ou C. [08/07/25]  
<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>

# École Hugues Lapaire

Sancoins (18)

- Transformation du bâti existant
- ◆ Intensification des usages

Transformation d'une école désaffectée depuis 2009 en logements sociaux pour personnes âgées avec création d'espaces communs

## Contexte

- . **bourg rural** à habitat très dispersé
- . **+ de 60 ans** (45,5%) : tranche d'âge la plus représentée
- . **3 000 habitants** : population communale vieillissante et en déclin

## Programme

- . **13 logements PLAI** pour personnes âgées
- . **local commun** (lieu de rencontre et d'activités)
- . **espaces extérieurs publics**

## Dates clés

- . **XIXe siècle** : construction de l'école
- . **1960s** : travaux d agrandissement
- . **1984** : transfert de l'école vers un nouveau bâtiment
- . **2009** : fermeture administrative du bâtiment
- . **2017-2021** : réhabilitation en logements sociaux

## Chiffres clés

- . **Surface avant réhabilitation** : 860m<sup>2</sup>
- . **Surface après réhabilitation** : 755m<sup>2</sup>
- . **Surface extérieure** : 1 400m<sup>2</sup>
- . **Coût des travaux** : 2,2 M€ HT
- . **6 000 heures d'insertion** professionnelle sur le chantier
- . **B 61 kWhep/m<sup>2</sup>.an** : étiquette énergétique

## Equipe projet

- . **MOA** : Foncière Chênelet
- . **MOE** : PALABRES, Ecotec
- . **AMO** : TOURNESOL (réemploi), PALANCA (AMU)
- . **Entreprise** : PME et artisans locaux



# 1. Contexte

## Un projet qui n'aurait pu être porté par la commune

L'ancienne école de Sancoins, remplacée en 1984 par un établissement neuf éloigné du centre-bourg, était inutilisée depuis 2009 suite à une fermeture administrative.

**Le projet de réhabilitation du bâtiment a d'abord été porté par une association d'insertion sociale**, le Relais 18, pour répondre à un **fort besoin de logements adaptés aux personnes âgées**.

En effet, 18% de la population de Sancoins a plus de 75 ans et 28% se situe dans la tranche d'âge de 60-74 ans.



©Palabres SCOP

**La Mairie n'avait pas les fonds nécessaires** à la rénovation du bâtiment de l'ancienne école. Pour éviter sa démolition (la création d'un parking avait été envisagée) et ne plus avoir en charge la gestion du bien, **elle a cédé ses murs pour un euro symbolique à la Foncière Chênelet**.

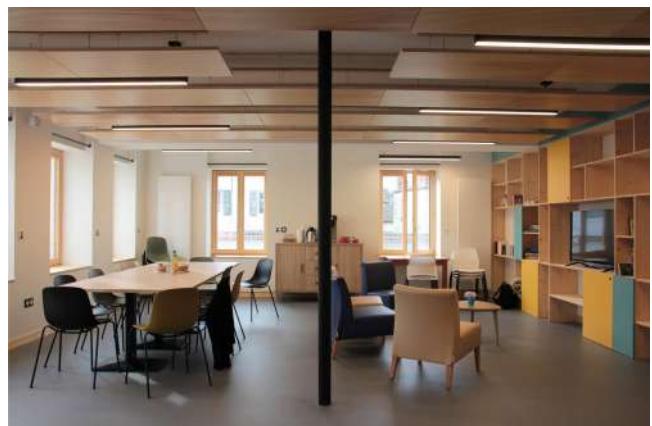
## Un projet à destination des personnes âgées de la commune

Le projet crée **onze T2 et deux T3 PLAI** adaptés aux personnes et **un local commun** comprenant une cuisine et des espaces d'activités.

Ce lieu, animé par l'association **Relais 18**, permet de **tisser du lien social entre les locataires**, en moyenne âgés de 70 ans. La plupart d'entre eux s'y rendent régulièrement et participent aux activités et sorties organisées : jeux, repas partagés, visites d'autres habitats partagés, expositions, etc.

La présence d'une salariée de l'association 21h par semaine rassure les locataires et constitue une aide dans leurs démarches administratives ou de santé.

**La salle est ouverte à la Mairie de Sancoins** qui l'a très peu utilisée pour le moment, mais des ateliers sont organisés en partenariat avec l'école de Sancoins et l'établissement de santé voisin.



©Palabres SCOP

## 2. Interventions sur l'existant

### Un bâti en bon état

L'ancienne école de Sancoins, construite au XIXe siècle, est composée d'un premier volume en longueur. Sa profondeur et l'absence de murs porteurs intermédiaires sont particulièrement **adaptées à la création de logements en bande**. Le second volume est lui de forme carrée, avec des points porteurs intermédiaires qu'il a fallu supprimer pour faciliter le cloisonnement des logements. **Les planchers ont donc dû être renforcés**.



©Palabres SCOP

Les deux bâtiments sont surélevés par rapport au sol. Afin de rendre les logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, le projet crée **des coursives dont l'épaisseur ménage des terrasses extérieures pour chaque logement**. Un élévateur et un escalier, regroupés dans une extension, participent à la nouvelle écriture architecturale du projet.

### Conservation de l'existant et réemploi

Malgré le bon état général du bâti, de lourds travaux ont été menés pour refaire la toiture et

isoler les bâtiments par l'intérieur. Les menuiseries existantes ont été réduites en hauteur, pour leur donner des proportions plus adaptées à l'usage du logement. De nouvelles ouvertures ont été créées dans le bâtiment carré afin d'amener de la lumière dans les pièces peu éclairées. **Ces interventions sont mises en évidence par des éléments colorés**.

L'accent a été mis sur l'utilisation de **matériaux biosourcés** (doublages et cloisons en ossature bois, isolation laine de bois, menuiseries bois, etc.).

L'une des extensions des années 60 a été **déconstruite** et ses briques **réemployées** sur site (bordure, garde-corps, fermetures de portes). Les ardoises de l'ancienne toiture ont été réutilisées en paillage sous la coursive. Les pierres de taille récupérées en façade par la création d'ouvertures de fenêtres servent désormais de premières marches des escaliers d'accès à la coursive.

Cette **démarche de réemploi** a été rendue possible grâce à la flexibilité des **entreprises de petites tailles et locales** mobilisées sur le chantier.



©Palabres SCOP

### 3. Équilibre économique et montage du projet

#### Un apport important de fonds propres et d'aides publiques

Bien que le foncier ait été acquis pour un euros symbolique, **d'importants fonds propres ont été mobilisés par la Foncière Chênelet** (environ 50% du budget total) pour financer les choix vertueux et ambitieux du projet. Les revenus locatifs étant assez faibles (PLAI), cet apport est possible grâce à la présence de grands groupes au capital de la Foncière au titre de leur politique RSE.

Avec un montant de travaux de 2,2 M€ HT pour 800m<sup>2</sup>, le projet n'aurait pas pu voir le jour sans **l'assistance financière de l'ANAH** dans le cadre d'un Contrat à Impact Social. La maîtrise d'ouvrage a également bénéficié d'**aides additionnelles des collectivités, de la Région et de divers organismes** (caisses de retraite, Caisse des Dépôts, etc.).



©Palabres SCOP

#### L'exemplarité a un coût

Le budget alloué à l'opération permet d'atteindre des **performances thermiques et acoustiques largement comparables à celles du neuf**.

Le confort des habitants est également pris en compte avec l'inclusion de meubles ergonomiques.

#### L'intérêt économique à maintenir de l'existant

Le coût de l'opération ne prend pas en compte les **effets bénéfiques indirects** de cette réhabilitation **pour la société**. L'emplacement en **centre bourg** de ces nouveaux logements permet aux locataires de pouvoir bénéficier des commerces et services de proximité **en se déplaçant à pied**. A l'inverse, dans le cas d'une **construction neuve**, le bâtiment aurait été **excentré** et la commune aurait dû mettre en place un **transport à la demande** qui aurait généré des dépenses en exploitation.



©Palabres SCOP

## 4. Réplicabilité et enseignements

### Clés de réussite

#### État et configuration du bâti

Malgré sa vacance depuis 10 ans, le bon état général du bâtiment a permis d'alléger les opérations de réhabilitation. Sa configuration était par ailleurs adaptée à la création de logements.

Sa localisation en centre ville permet aux locataires d'avoir accès aux services de proximité.

#### Leviers de financement

La Foncière Chênelet est en mesure de mobiliser d'importants fonds propres grâce à la présence de grands groupes à son capital. Elle a par ailleurs bénéficié d'aides publiques substantielles grâce au volet social de son projet et de son statut de Maître d'Ouvrage d'Insertion.

#### Des équipes engagées

De la maîtrise d'ouvrage à la maîtrise d'œuvre, en passant par les artisans, toutes les équipes engagées dans le projet ont été portées par son ambition. La taille et le fonctionnement des entreprises locales ont notamment permis d'intégrer des démarche de réemploi au cours du chantier.

### Freins

#### Un coût important

Avec l'omniprésence de matériaux biosourcés, la réalisation d'heures d'insertion professionnelles et le haut niveau de performance visé, le montant des travaux est particulièrement élevé par rapport aux revenus locatifs espérés.

Un tel projet ne serait envisageable qu'à grand renfort d'aides (publiques), qui tendent par ailleurs à se raréfier. Pour mener à bien une opération similaire il faudrait revoir certaines des ambitions à la baisse (choix des matériaux, performance thermique, qualité architecturale, etc.).

Sources des données démographiques :

1. INSEE. Dossier complet Commune de Sancoins (18242).[26/06/25]  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-18242>
2. République Française. Simulateur - Connaître la zone de sa commune : A, A bis, B1, B2 ou C. [08/07/25]  
<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>

# Génération Pasteur

Albi (81)

- Transformation du bâti existant
- ◆ Intensification des usages

Transformation d'une école primaire fermée depuis 2013, en logements, commerces et atelier d'artistes

## Contexte

- . centre urbain intermédiaire proche de Toulouse (80km)
- . 15-29 ans (22%) : tranche d'âge la plus représentée
- . centre ville en déclin à redynamiser
- . école située dans un **Site Patrimonial Remarquable**

## Programme

- . 8 logements (dont 4 duplex grâce aux combles aménagés)
- . 3 commerces en RDC (420 m<sup>2</sup>)
- . atelier dans l'ancienne cour (activité de tiers-lieux)

## Dates clés

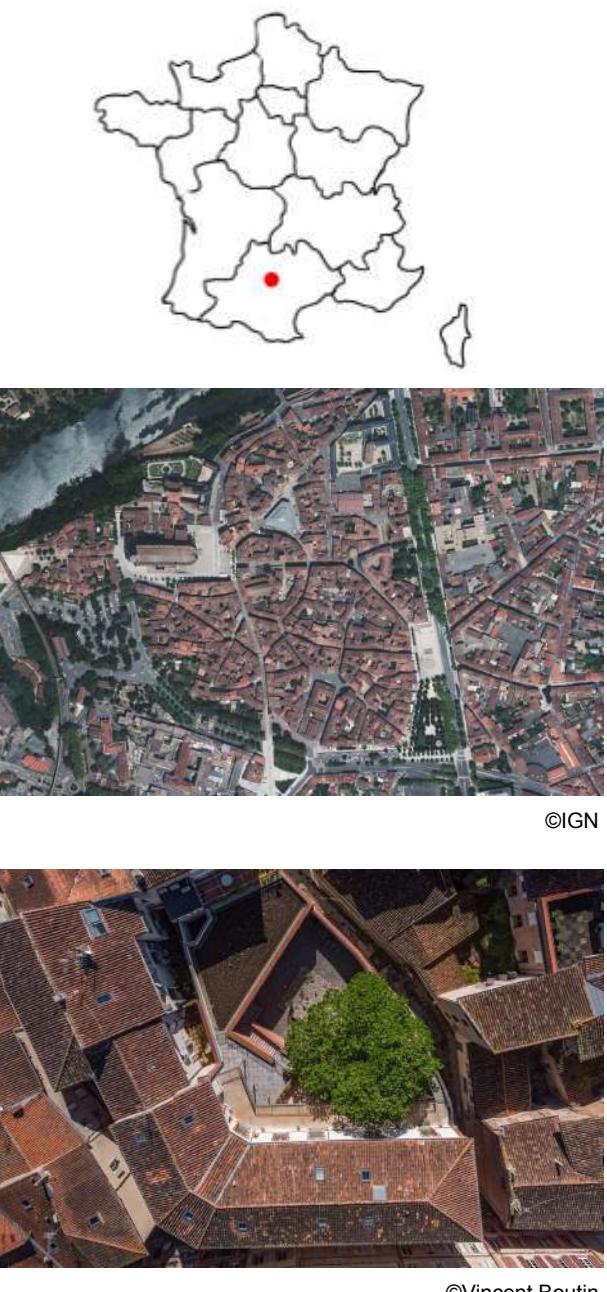
- . XIX<sup>e</sup> : construction du bâtiment
- . 2013 : fermeture de l'école
- . 2019 : lancement d'un AMI
- . sept 22- fév 24 : durée du chantier

## Chiffres clés

- . 926 m<sup>2</sup> sdp : surface bâti existant
- . 1140 m<sup>2</sup> sdp : surface après travaux
- . 1,99 M€ HT : coût travaux
- . 350 k€ : aides financières Fonds Friches
- . C 108 kWhep/m<sup>2</sup>.an : étiquette énergétique

## Equipe projet

- . MOA : Foncière BELLEVILLES
- . MOE : Atelier Arpent, ECOZIMUT, BIM Structure, HOUSELF
- . AMO : TOURNESOL (réemploi), PALANCA (MU)
- . Entreprise : PME et artisans locaux
- . Commercialisation : Action Logement - ORPI



# 1. Contexte

## Redynamiser un centre-ville en déclin, alors que la ville traverse une croissance démographique

En 2020, la ville d'Albi a lancé un **appel à manifestation d'intérêt** (AMI) vers des opérateurs privés pour revendre l'école du centre-ville, fermée depuis 2013. Leur seule exigence était qu'à l'issue des travaux de réhabilitation, le bâtiment héberge des **logements et des commerces**.

**Quinze groupements portés par des investisseurs** ont répondu. Ils voyaient le projet comme un **produit immobilier classique** et envisageaient principalement des petits logements (T1 et T2).

L'offre de la foncière Bellevilles s'est démarquée en partant des **besoins du territoire**. Pour faire revenir des familles en centre-ville, elle propose de **grands logements** (du T3 au T5), des **grands commerces**, un **atelier d'artistes** et de grands espaces extérieurs. La **cour s'ouvre au public** par les rues annexes et via les commerces, qui en gèrent l'ouverture et la fermeture.



©Vincent Boutin

## Un bâti de qualité

Le bâtiment d'origine de la fin du XIXème siècle a été conçu à partir de produits et matériaux de bonne qualité (poteaux en fonte, garde-corps, escalier en bois, serrurerie, dalles sur plot, planchers bois, radiateurs en fonte). Cette qualité intrinsèque typique d'une école de style "Jules Ferry" ou "Troisième République", ainsi que l'absence de défauts ou de désordres structurels, ont plaidé pour un **maintien de la structure existante**, tout en favorisant le réemploi de nombreux matériaux.



©Atelier arpent

Pendant les six années de fermeture qui ont précédé l'AMI, l'espace a été clos afin d'**éviter toute dégradation inopportun**e.

## 2. Interventions sur l'existant

### Un chantier dans un site constraint

La **forte densité bâtie** et l'**étroitesse des rues** ont impacté le chantier. Le site n'offrant pas la possibilité de **disposer des bennes**, les entreprises apportaient quotidiennement leurs déchets en déchèteries. Cette contrainte étant subie par toutes les entreprises présentes sur le chantier, une **étroite coopération s'est établie entre les différents corps d'État**.

En outre, l'équipe a pris le parti de **préserver un tilleul existant** en fond de cour. Une étude racinaire a été menée pour éviter un déteriorissement ultérieur et des **fondations par micropieux** ont été réalisées pour éviter de toucher les racines.

### Eléments architecturaux propices à une transformation

La façade répondant aux usages d'une école a nécessité une **lourde intervention, en collaboration étroite avec les ABF**. En effet, les fenêtres au rez-de-chaussées étaient en hauteur et à distance de la rue. Une telle configuration ne favorise pas un usage commercial nécessitant une visibilité des articles depuis la rue.

L'extension sur cour était contrainte par la **densité bâtie propre** au centre-ville. Les logements en R+1 et R+2 étaient faciles à dessiner. Ils offraient une belle hauteur sous plafond (3,5 m).

Les distributions ont été **externalisées via des coursives**. Les façades ont été conçues en s'inspirant du fonctionnement initial, de façon à

répondre à améliorer le **confort d'été** en cas d'épisode caniculaire :

- Au sud - Enduit chaux chanvre
- Au nord - Doublage laine de bois

### Le réemploi au cœur du projet

Tournesol, l'entreprise titulaire du **lot réemploi**, avait pour mission d'assurer la dépose et le reconditionnement des matériaux et d'organiser le stockage afin d'approvisionner les autres lots.

Comme les matériaux initiaux étaient de qualité, les **opportunités de réemploi ont été nombreuses** : poteaux en fonte, sanitaires, parquet réemployé en bardage, garde-corps, dalles sur plots, serrureries, mobilier, radiateurs en fonte.

L'escalier d'origine ne permettait pas une distribution des flux entre les commerces et les logements. Il a donc été déposé et retravaillé par un menuisier avant repose.



©Vincent Boutin

# 3. Équilibre économique et montage du projet

## Montage du projet

La Foncière Bellevilles a créé une **société de projet**, SAS Génération Pasteur, dont elle détient la majorité du capital. La **Banque des Territoires** via un apport en capital, est co-investisseur minoritaire.

Cette implication résulte du dispositif national **“Action cœur de Ville”**, dont Albi fait partie depuis 2018, qui l'engage à développer une offre attractive de l'habitat et des commerces pour dynamiser son centre ville.

Le projet affiche aussi de **fortes ambitions environnementales**. Il s'est notamment inscrit dans la démarche Bâtiment Durable Occitanie (niveau argent pour les phases conception et réalisation).

Ceci lui permet d'obtenir des **subventions régionales complémentaires** pour son financement. Ce projet a aussi bénéficié du **Fonds friche** à hauteur de 350 K€.

Le modèle financier choisi permet d'amortir les investissements à long terme. La Foncière Bellevilles annonce des loyers annuels bruts de 156 K€ et un rendement brut locatif de 5%.

La **commercialisation des logements** est menée par des professionnels :

- **Action Logement** qui a aussi aidé financièrement la construction des logements, accompagne la commercialisation de 6 d'entre eux (via ORPI). Les loyers sont plafonnés sous condition de ressources (décote loyer de 11% par rapport au marché) ;

- **ORPI** commercialise les 2 logements libres ;
- Néanmoins, la gestion est identique pour les 8 logements.

## Maîtrise de l'économie du projet

Les combles ont été aménagés afin d'offrir des surfaces supplémentaires. Ce choix, discutable en Occitanie en raison du confort d'été, améliore l'équilibre financier avec les loyers supplémentaires ainsi perçus.

Pour le socle actif, les premiers prospects de la Foncière BELLEVILLES étaient les acteurs gravitant autour de l'ESS. Néanmoins, la réalité économique a pris le pas. Louer les surfaces à ces acteurs risquait de mettre en péril l'équilibre financier du projet.

Les cellules proposées étant qualitatives, les loyers pouvaient aussi apparaître comme prohibitifs pour des porteurs de l'ESS.

## La maîtrise d'usage

Un livret de sensibilisation, « **Vivre dans Génération Pasteur** », est proposé à tous les locataires. Les bons gestes y sont décrits, comme la gestion des déchets et le tri, la gestion des températures et la ventilation, le bon usage des espaces communs (cour et coursives), etc.

## 4. Réplicabilité et enseignements

### Clés de réussite

#### Un bâti ancien de qualité

Un bâtiment ancien (XIXème siècle) de qualité propice à la conservation de la structure et au réemploi *in situ* de nombreux matériaux. Les hauteurs sous plafond (3,5 m) facilitent la transformation en logements.

#### Une bonne gestion dans le temps

Une foncière spécialisée dans la valorisation de patrimoine existant et du développement économique local et des agences immobilières spécialisées dans la location.

#### Création de surfaces

L'extension sur cour et l'aménagement des combles ont conduit à créer des surfaces sources de loyers supplémentaires qui améliorent l'équilibre financier du projet.

#### Acteurs locaux et valeurs communes

La volonté de favoriser les entreprises locales était un pari et constituait un risque de subir un appel d'offres infructueux. L'appartenance à un territoire commun a favorisé la collaboration dès lors qu'une contrainte se posait.

#### La préservation du site inoccupé

La clôture du site inoccupé a évité les dégradations animalières et d'éventuels squats.

#### Un projet très partenarial

Les entreprises ont manifesté une grande fierté de travailler différemment et dans un esprit partenarial au service d'un projet aux objectifs ambitieux. Ce partenariat a aussi concerné les acteurs financiers tels que la CDC et Action Logement qui sont habituellement concurrents.

### Freins

#### Site de centre-ville constraint

L'école est localisée à proximité immédiate du centre historique classé au patrimoine de l'UNESCO. Au-delà des contraintes architecturales à respecter, la difficulté majeure pour les entreprises était d'intervenir sans pouvoir empiéter sur la voirie.

#### Flexibilité d'usage peu prise en compte

Tout n'a pas été anticipé pour permettre une flexibilité d'usage à long terme. Il aurait fallu notamment multiplier les compteurs électriques. De même pour l'accès PMR, une desserte commune aurait été nécessaire.

#### Un équilibre financier fragile

Le montage du projet repose sur un ensemble de subventions dont le bénéfice est toujours aléatoire d'un projet à l'autre. L'ingénierie financière a d'ailleurs été longue à se mettre en place du fait du nombre de partenaires. Ceci limite la réplicabilité. La difficulté de trouver des preneurs pour les commerces fragilise aussi la stabilité financière du modèle choisi. Heureusement, la Foncière solidaire Bellevilles inscrit ses actions dans le temps long.

#### Sources des données démographiques :

1. INSEE. Dossier complet Commune d'Albi (81004). [26/06/25]  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-81004>
2. République Française. Simulateur - Connaître la zone de sa commune : A, A bis, B1, B2 ou C. [08/07/25]  
<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zone-abc>

# Îlot Saint-Germain

Paris 7 arr. (75)



Transformation du bâti existant  
Intensification des usages

Transformation d'un site du Ministère des Armées, composé de bâtiments datant des XVIII<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, en programme mixte

## Contexte (périmètre Paris)

- . grand centre urbain en décroissance démographique
- . 15-29 ans (24%) : tranche d'âge la plus représentée
- . 277 000 ménages inscrits comme demandeurs de logements sociaux à Paris
- . marché du logement tendu (zone Abis)

## Contexte (périmètre 7e arr.)

- . 1,3 % : part de logements HLM loués vides dans les résidences principales

## Programme (périmètre RIVP)

- . 253 logements sociaux dont 139 studios (50% PLAI, 40% PLUS et 10% PLS) + 1 logement gardien + 254 caves et locaux vélos en sous-sol
- . un gymnase + une salle multisport
- . une crèche (68 berceaux) . un jardin

## Dates clés

- . 1700 et 1960 : construction des bâtiments
- . 2018 : derniers déménagements du Ministère et démarrage des études
- . 2020-23 : durée des travaux

## Chiffres clés

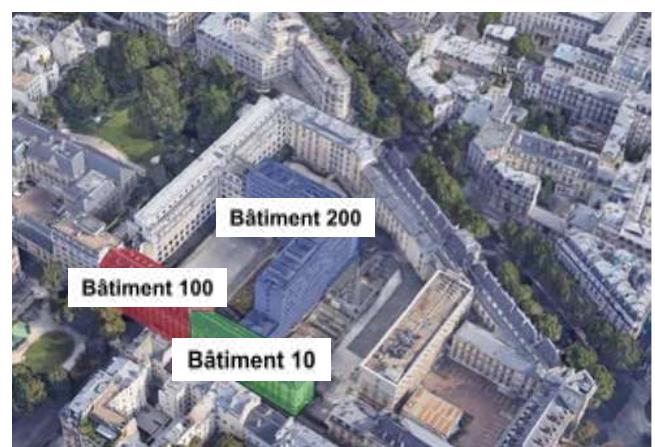
- . 20 354 m<sup>2</sup> sdp : surface bâti existant
- . 15 507 m<sup>2</sup> sdp : surface après travaux (partie logements : 13 015 m<sup>2</sup>)
- . 51,1 M€ HT : coût travaux (curage / désamiantage compris)
- . A 47 kWhep/m<sup>2</sup>.an : étiquette énergétique (bât. XVIII<sup>e</sup>)
- . B 56 kWhep/m<sup>2</sup>.an : étiquette énergétique (bât. 1960)

## Equipe projet

- . MOA : RIVP
- . MOE : FBAA, H2O, A. Regnault Architecture, Elise et Martin Hennebicque Paysagistes
- . Entreprise : GTM (entreprise générale)



©IGN



©RIVP

# 1. Contexte

## Découpage et revente du foncier en deux parties

Le site était initialement occupé par des services du Ministère des Armées, désormais domiciliés à l'Hexagone Balard. En 2018, l'État cède ce foncier en le découplant en deux parties. Le bien était à ce moment en partie vacant, sauf un restaurant administratif encore utilisé. Environ un tiers de la surface est vendu à la RIVP afin de construire la programmation requise par le PLU : c'est l'objet de cette étude de cas. Le reste est rétrocédé à des investisseurs privés pour construire un projet d'hôtellerie de luxe dont la livraison est prévue en 2027.

La parcelle confiée à la RIVP est occupée par des bâtiments datant de plusieurs époques allant du début de XVIII<sup>e</sup> siècle pour les bâtiments situés sur rue (bâtiments 100 et 10), aux années 1960 pour le bâtiment localisé en cœur d'îlot (bâtiment 200). Avant d'accueillir les services du Ministère des Armées, les bâtiments les plus anciens ont hébergé un couvent, puis une caserne de pompiers.



©FBA

## Un quartier en demande de logements sociaux

Le marché du logement du 7e arrondissement est particulièrement tendu. C'est le quartier parisien où le nombre de logements sociaux est le plus faible (2,1 % des résidences selon le décompte SRU contre 21,4 % en moyenne à Paris) et où les montants des loyers sont les plus élevés (le loyer médian est compris entre 28,50 € /m<sup>2</sup> et 36 € /m<sup>2</sup> pour un deux pièces).



©Jared Chulski

## 2. Interventions sur l'existant

### Des bâtiments propices à la création de logements

Les bâtiments du XVIII<sup>e</sup> siècle présentent plusieurs caractéristiques propices à la création de logements. Leur **largeur de façade à façade et le nombre de cages d'escaliers** permettent l'aménagement de typologies traversantes ou bi-orientées (deux cages d'escaliers supplémentaires ont été ajoutées pour desservir un maximum de 2 à 6 logements par palier).

Bien que la localisation du projet se trouve dans un secteur soumis au **plan de sauvegarde et de mise en valeur** (PSMV), interdisant la création de nouvelles ouvertures sur la rue et la cour, le **dimensionnement des espaces et la fréquence des percements** restent compatibles avec les besoins de cloisonnement des pièces.



©FBAA

Ensuite, le système constructif du bâtiment des années 1960, en poteau-poutre béton a laissé une **grande liberté dans la configuration des logements**. Une surépaisseur a été ajoutée sur les façades sur cour afin de créer des balcons pour plus d'une centaine de logements.

Les façades, non porteuses, ont permis de supprimer les allèges et d'élargir les ouvertures, conférant ainsi à l'ensemble une **expression plus domestique** tout en facilitant l'accès aux balcons.



©Jared Chulski

### Conserver autant que possible ce qui existe déjà

Au-delà de la présence d'amiante et de plomb, les bâtiments étaient globalement en bon état. Les architectes ont opté pour la **conservation maximale des matériaux existants**. Par exemple, le bâtiment des années 1960 a été isolé par l'intérieur afin de préserver le parement en pierre, encore en excellent état, dont la réutilisation aurait été complexe en cas de dépose.

Certaines actions de **réemploi** ont été réalisées, comme l'utilisation des **portes de bureaux transformées en portes de cave**, mais ces initiatives ont été limitées par les contraintes temporelles du chantier (disponibilité des gisements, possibilité de stockage, etc.).

### 3. Équilibre économique et montage du projet

#### Application de la décote Duflot

La RIVP a acquis la parcelle auprès de l'État en bénéficiant de la « **décote Duflot** », un mécanisme instauré par la loi du 18 janvier 2013 pour **favoriser la production de logements sociaux**.

Ce dispositif permet à l'État de réduire le prix de cession de ses terrains, en appliquant une **décote sur leur valeur vénale**, à condition que le programme comporte des logements sociaux. Le montant de la décote dépend du type de logement social créé, pouvant atteindre jusqu'à 100% pour des logements **PLAI**.

En contrepartie, l'acte de vente **impose un nombre minimum de logements à construire** ainsi qu'un **délai maximal pour l'achèvement des travaux**. Des pénalités financières sont prévues en cas de non-respect de ces engagements.

Dans ce cadre, la **RIVP** a bénéficié d'une décote de 56 millions d'euros, réduisant ainsi la valeur d'achat du foncier à 26 millions d'euros. Le projet devait inclure au moins 251 logements, avec une date de fin des travaux fixée dans un délai de 5 ans.

Bien que ce montage impose certaines contraintes sur le projet, il a permis de constituer un **budget travaux suffisant pour la réalisation de bâtiments de qualité**, offrant confort et bien-être à leurs futurs usagers.

La **RIVP** a assuré la MOA des équipements. Une convention de transfert a été signée avec la **Ville de Paris** pour lui en donner la propriété à l'issue des travaux.

#### Une cohabitation entre les différents usagers

Conformément aux exigences du programme, les accès aux différents bâtiments se font par le cœur d'îlot, **sans séparation des flux d'usagers**. Ce sont environ 500 habitants, les familles des enfants accueillis en crèche, ainsi que les scolaires et associations utilisant le gymnase qui fréquentent cet îlot auparavant très confidentiel (le bâtiment sur cour est quasiment invisible depuis la rue).

#### Un jardin dont l'accessibilité et la gestion restent à définir



©Jared Chulski

Le projet a prévu l'aménagement d'un **jardin sur le toit du gymnase**. En raison des contraintes temporelles du projet, la livraison des logements et des équipements était prioritaire sur le jardin. Celui-ci a été terminé au printemps suivant la livraison des bâtiments. Une réflexion est en cours pour en **définir les modalités d'accès**.

## 4. Réplicabilité et enseignements

### Clés de réussite

#### Application de la "décote Duflot"

Ce montage a permis de limiter la charge foncière par rapport à l'économie globale du projet.

#### Anticipation des travaux de curage

La maîtrise d'ouvrage a lancé les travaux de curage, déplombage et désamiantage au moment du dépôt de permis de construire afin de gagner du temps sur les délais de chantier. Cela montre le soutien de la puissance publique pour le projet (démarche risquée en cas de recours).

#### Soutien politique du projet

Le projet est inscrit dans le PLU de la Ville de Paris (emplacement réservé). La Ville a négocié la cession du foncier avec l'État.

### Freins

#### Application de la "décote Duflot"

L'application de ce dispositif a imposé un délai maximum de 5 ans pour réaliser les logements. Un permis de construire unique a été déposé pour les logements et les équipements, ce qui a nécessité davantage de coordination entre les trois équipes de maîtrise d'oeuvre.

#### Ouverture des espaces communs au public

L'espace vert sur le toit du gymnase n'est pas un jardin public, ce qui nécessite un contrôle d'accès et l'établissement de conditions de gestion.

#### Site peu accessible pendant les études

La MOA n'a pas pu réaliser des diagnostics approfondis au démarrage des études, car les bâtiments étaient encore en partie occupés. Le chantier et l'économie du projet ont donc dû absorber des aléas liés à la géotechnique, mais aussi des découvertes lors du chantier (poussière de plomb dans les planchers bois ou nécessité de renforcer certains pans de bois en façade).

#### Sources des données démographiques :

1. INSEE. Dossier complet Commune de Paris (75056).[26/06/25]  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-75056#consulter-sommaire>
2. INSEE. Dossier complet Commune de Paris 7e arr. (75017).[26/06/25]  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-75107>
3. République Française. Simulateur - Connaître la zone de sa commune : A, A bis, B1, B2 ou C. [08/07/25]  
<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>
4. APUR. Les chiffres du logement social à Paris, en 2023. NOTE n°253, juin 2024. 4 pages.  
[https://www.apur.org/sites/default/files/4p253\\_chiffres\\_logement\\_social\\_paris\\_2023.pdf?token=mgA30FMr](https://www.apur.org/sites/default/files/4p253_chiffres_logement_social_paris_2023.pdf?token=mgA30FMr)

# Parking Nollet

Paris 17e arr. (75)

 Transformation du bâti existant  
 Intensification des usages

Transformation d'un parking automobile vétuste et sous-utilisé en logements sociaux

## Contexte (périmètre Paris)

- . grand centre urbain en décroissance démographique
- . 15-29 ans (24%) : tranche d'âge la plus représentée
- . 277 000 ménages inscrits comme demandeurs de logements sociaux à Paris
- . marché du logement tendu (zone Abis)

## Contexte (périmètre 17e arr.)

- . 15,2 % : part de logements HLM loués vides dans les résidences principales
- . 28 997 habitants par km<sup>2</sup> : le 17e est l'un des arrondissements parisiens les plus denses

## Programme

- . résidence sociale de 83 logements (principalement des T1 de 18 à 23m<sup>2</sup> et quelques T1bis/T2)
- . un local d'activités

## Dates clés

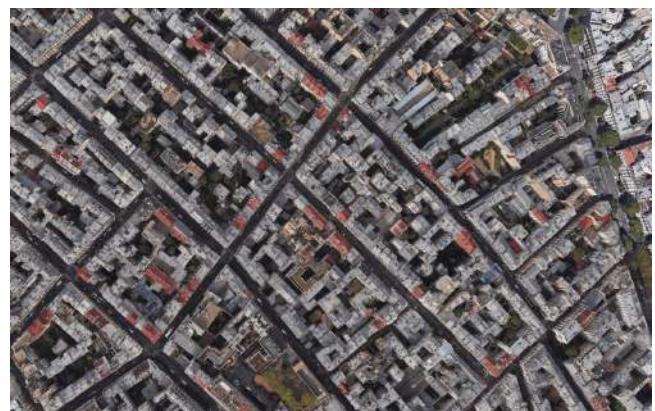
- . 1950 : construction du bâtiment
- . 2019 : démarrage des études
- . 2023-25 : durée des travaux

## Chiffres clés

- . 6 000 m<sup>2</sup> sdp : surface bâti existant
- . 4 200 m<sup>2</sup> sdp : surface après travaux
- . 9 M€ HT : coût travaux
- . C 118.8 kWhep/m<sup>2</sup>.an : étiquette énergétique

## Equipe projet

- . MOA : RIVP
- . MOE : NZI Architectes, E2 - Ecallard économiste, I+A structure, B52 Thermique et fluides
- . Entreprise : GENERE



# 1. Contexte

## Un parking silo sous-utilisé au centre d'un îlot très dense

Le site est composé d'un petit immeuble de logements sur rue dont le rez-de-chaussée constitue le seul porche d'accès à un **parking implanté en cœur d'îlot**. Ce dernier a été construit au milieu du XXe siècle pour répondre aux besoins en stationnements liés à la démocratisation de l'automobile. Il s'insère dans un **tissu déjà très dense**, obstruant les vues des bâtiments voisins à usage d'habitation.



©NZI Architectes

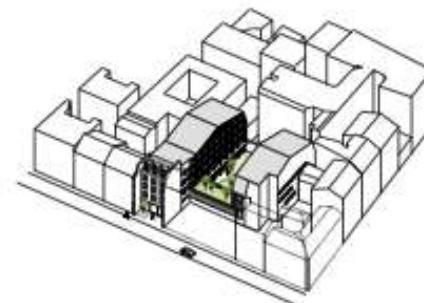
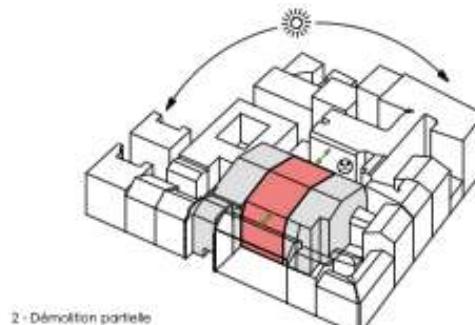
À la fin des années 2010, l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) préempte ce foncier en raison de la **vétusté des bâtiments** et de la **sous-utilisation du parking**, avec pour objectif d'y développer des logements sociaux.



©NZI Architectes

## Un projet qui améliore l'état existant vis-à-vis des riverains

Le projet n'a pas fait l'objet d'une démarche de concertation spécifique avec les riverains. Étant donné que les interventions sur le bâti ne dégradent pas l'état existant mais **l'améliorent en ouvrant des vues**, aucune opposition n'a été soulevée.



©NZI Architectes

Pendant la phase de chantier, les échanges ont été plus fréquents afin de minimiser les nuisances. La maîtrise d'ouvrage a choisi GENERE BTP, **entreprise spécialisée** dans la transformation du bâti, dotée d'une expérience significative dans la **gestion de projets en contexte parisien** et dans l'**accompagnement pédagogique des riverains**.

## 2. Interventions sur l'existant

### Des démolitions nécessaires à la viabilisation du projet

La démolition de l'immeuble sur rue a permis de créer un accès essentiel au chantier, sans lequel le projet n'aurait pas pu être réalisé. Un nouveau bâtiment accueillant un local commercial a été reconstruit sur la même emprise, utilisant une structure en bois CLT et une isolation biosourcée.



©NZI Architectes

Les façades du parking sont majoritairement situées en limite de propriété, limitant de fait les ouvertures vers l'extérieur. En réponse à cette contrainte, la maîtrise d'œuvre a proposé de démolir les deux trames centrales. Le bâtiment est désormais divisé en deux parties, libérant ainsi deux nouvelles façades principales. Cette intervention a facilité l'aménagement de petits logements orientés vers le cœur d'îlot, libéré de nouvelles vues pour les bâtiments voisins et permis la création d'un jardin en pleine terre.

La structure poteau-poutre en béton était vétuste et sous dimensionnée. Les planchers en béton ont dû être renforcés par l'ajout de chapes, tandis que les façades en parpaings ont été isolées par l'extérieur et leurs menuiseries remplacées. Les nouvelles façades créées en cœur d'îlot sont réalisées en ossature bois, revêtues d'un bardage métallique. Enfin, les cloisons séparatives entre les logements ont été conçues en SAD (Structure Alvéolaire Double), permettant de conserver une certaine flexibilité en cas de changement d'usage dans le futur.



©NZI Architectes

Les fondations ont fait l'objet d'un renforcement non prévu initialement. Le sous-sol accueille désormais un local technique et le rez-de-chaussée a été réaménagé en parking pour vélos et salle commune.



©NZI Architectes

### 3. Équilibre économique et montage du projet

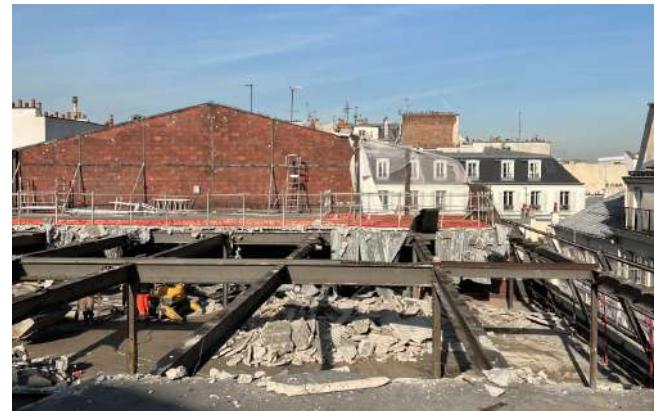
#### Achat du foncier en deux temps

La RIVP bénéficie d'un **mécanisme incitatif** pour **acheter le foncier en deux temps**. La première moitié du montant total est déboursée à la signature d'un bail emphytéotique de 55 ans. Le solde est versé 30 ans plus tard, à la signature de la promesse de vente.

#### Des études préalables pour garantir la viabilité de l'opération

Les **études de faisabilité menées avant le concours** ont été essentielles pour assurer la solidité du projet. La première option envisagée par la RIVP consistait à démolir les bâtiments existants pour ériger une nouvelle opération de logements familiaux. Cependant, **le gabarit imposé par le PLU ne permettait pas de créer suffisamment de logements** pour rendre l'opération économiquement viable. La maîtrise d'ouvrage a donc opté pour la création d'une **résidence sociale**, composée de petits logements, afin de **répondre aux besoins du quartier** (52 % de ménages seuls en 2017) et de garantir l'équilibre économique du projet.

La RIVP a également choisi de laisser aux équipes participant au concours la possibilité de transformer les bâtiments existants, en particulier pour répondre aux **exigences bas carbone de la Ville de Paris**. Une étude de faisabilité supplémentaire a été réalisée pour s'assurer de la capacité du bâtiment existant à accueillir de petites typologies. Le projet de l'agence NZI a remporté le concours en conservant le parking, tout en créant 83 logements (lorsque la démolition-reconstruction n'en développait que 65).



©NZI Architectes

#### Équilibre économique : ne pas s'arrêter au coût travaux au m<sup>2</sup>

Si l'on compare le coût des travaux au m<sup>2</sup>, le projet apparaît plus coûteux qu'une construction neuve. Cependant, **cette comparaison ne prend pas en compte le coût de la démolition**, particulièrement complexe considérant la densité et le difficile accès à la parcelle. Si l'on considère le coût théorique de la démolition, **le coût des travaux se rapproche alors de celui d'un projet neuf**.

Au-delà du seul montant des travaux, cette transformation représente un **projet plus qualitatif pour les riverains**. Une construction neuve, densifiant la parcelle, aurait détérioré les vues des bâtiments voisins et aurait très probablement donné lieu à des recours. De plus, la transformation a permis de **s'affranchir d'un certain nombre de contraintes et de procédures administratives** qui se seraient appliquées à un projet neuf. Le choix de réhabiliter a probablement fait gagner **un à deux ans sur le calendrier du projet**.

## 4. Réplicabilité et enseignements

### Clés de réussite

#### Acquisition du foncier en 2 temps

La signature d'un bail emphytéotique de 55 ans accompagné d'une promesse de vente entre l'EPFIF et la RIVP répartit le coût du foncier dans le temps. Et donc d'avoir un budget plus confortable à allouer aux travaux de transformation.

#### Études de faisabilité en amont des études

Mener une étude de faisabilité solide en amont des études a permis de s'assurer du potentiel du bâtiment existant et de la pertinence du programme vis-à-vis des besoins du territoire.

#### Une équipe stimulée par l'incertitude

L'équipe de MOE et l'entreprise se sont beaucoup impliquées, car stimulées d'intervenir sur ce projet atypique et de trouver des solutions collectives aux problématiques rencontrées.

#### Un projet qui ne dégrade pas une situation existante

La transformation du bâti existant a permis de conserver, voire d'améliorer les vues des riverains tandis qu'une démolition-reconstruction aurait probablement dégradé la situation existante. De ce fait il n'y a eu aucun recours déposé.

### Freins

#### Se concentrer sur le coût travaux

Le coût de la transformation est comparable (intégrant la démolition) voire plus élevé à celui d'un projet neuf. En intégrant d'autres indicateurs, la transformation s'avère même être plus avantageuse :

- suivre le gabarit PLU, plus capacitaire, aurait dégradé les vues des bâtiments voisins ;
- aucun recours n'a ainsi été déposé ;
- en intervenant sur l'existant, certaines procédures et contraintes réglementaires (souvent chronophages) sont évitées.

#### Sources des données démographiques :

1. INSEE. Dossier complet Commune de Paris (75056).[26/06/25]  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-75056#consulter-sommaire>
2. INSEE. Dossier complet Commune de Paris 17e arr. (75117).[26/06/25]  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-75117>
3. République Française. Simulateur - Connaître la zone de sa commune : A, A bis, B1, B2 ou C. [08/07/25]  
<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zone-abc>
4. APUR. Les chiffres du logement social à Paris, en 2023. NOTE n°253, juin 2024. 4 pages.  
[https://www.apur.org/sites/default/files/4p253\\_chiffres\\_logement\\_social\\_paris\\_2023.pdf?token=mga30FMT](https://www.apur.org/sites/default/files/4p253_chiffres_logement_social_paris_2023.pdf?token=mga30FMT)

# Couvent de la Providence

## Gap (05)

Transformation du bâti existant  
Intensification des usages

Transformation du couvent de la Providence en 86 logements sociaux

### Contexte

- . centre urbain intermédiaire
- . 45-59 ans (20%) : tranche d'âge la plus représentée
- . proximité du centre historique (cathédrale de Gap)
- . forte demande en logements sociaux (zone B1)
- . 56% des ménages avec famille
- . pôle commercial et d'activités, forte fréquentation

### Programme

- . 86 logements sociaux locatifs (du T1 au T5)
- . musée numérique au niveau bas (à venir, autre MOA)
- . espace associatif prévu dans la chapelle (à venir, autre MOA) et cinéma

### Dates clés

- . 1886 : construction du bâtiment
- . 2005 : acquisition par la commune de Gap
- . août 2019 : permis de construire
- . déc 2020 - oct 2023 : durée du chantier

### Chiffres clés

- . 5 957 m<sup>2</sup> sdp : surface bâti existant
- . 7 930 m<sup>2</sup> sdp : surface après travaux
- . 9 M€ HT : coût travaux (dont programmes à venir)
- . 14 M€ HT : coût total de l'opération

### Equipe projet

- . MOA : 3F Sud
- . MOE : Battesti associés (mandataire), Coromp & Garcin architectes
- . Entreprise : corps d'état séparés, majoritairement des entreprises des Hautes-Alpes



©IGN



©Thibaud Guenon

# 1. Contexte

## Une opportunité de réusage d'un bâtiment vacant depuis 2003

Le couvent de la Providence qui accueillait autrefois entre 300 et 400 religieuses s'était petit à petit vidé de ses occupantes et était vacant depuis 2003. Devenu **propriété de la ville de Gap en 2005**, le groupe 3F repère cette opportunité foncière et fait l'acquisition du bien en 2019.

L'opération consiste en la reconversion de l'ensemble bâti en **86 logements sociaux** (4 T1, 31 T2, 34 T3, 15 T4, 2 T5), intégrant également des espaces collectifs à chaque étage afin de favoriser les échanges entre résidents.

## Une programmation créatrice d'un commun résidentiel

La création de logements s'inscrit dans un programme plus global piloté par la collectivité dans le cadre du plan national **Action Cœur de Ville**, avec un projet de musée numérique au niveau bas (rue souterraine) et des activités associatives dans la chapelle, qui a par ailleurs dû être désacralisée dans le cadre de l'opération.

Dans l'esprit de l'ancien usage, des espaces communs (salons) ont été créés dans les étages destinés à l'habitation, pour être mis à disposition des habitants.

Au-delà du bâti, le projet s'insère dans le quartier avec une ouverture du site sur les espaces publics appartenant à la Ville. Bien qu'extérieur au centre historique, le site est près de commerces de proximité et d'équipements publics (école).



©Thibaud Guenon



©Thibaud Guenon

## 2. Interventions sur l'existant

### Rénovation thermique et transformation du bâtiment

L'ancien couvent de la Providence est situé au cœur du quartier de l'Ecusson à Gap, à proximité du centre historique et de l'hôpital. Sans que le bâtiment ne soit classé aux Monuments Historiques, il est situé dans le périmètre de co-visibilité de la Cathédrale (classée). Sa transformation a donc impliqué une **collaboration** avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Le bâtiment a été **isolé par l'intérieur**. Les menuiseries extérieures ont été remplacées par des neuves, toujours en bois. La façade ainsi qu'une partie de la toiture ont également été rénovées.

Une chaudière collective à condensation alimentée au gaz a été installée, ainsi que des compteurs individuels pour desservir les différents logements.

### Caractéristiques du bâti facilitant sa transformation

Le site avait **déjà connu des transformations** dans le passé. Une partie était occupée par les services techniques municipaux entre l'acquisition et la cession à 3F.

Le **diagnostic structurel** a montré qu'un renfort n'était pas nécessaire pour accueillir le nouvel usage du bâtiment. Les quatre niveaux et le sous-sol sont desservis par quatre escaliers. La logique **distributive du bâti a été conservée** (rue intérieure entre les locaux).

Le grand volume a permis facilement l'intégration des logements et la **création de 48 duplex**, dans une logique d'optimisation de l'espace disponible et de **positionnement des ouvertures** existantes. L'organisation interne et la typologie des logements, **adaptée aux caractéristiques structurelles du bâtiment**, est davantage variée que dans un programme classique (40 plans et aménagements intérieurs différents).

Le bâtiment ne disposant pas de stationnement, des places ont été ajoutées en arrière du site, et un parking a été créé. Une **convention a été réalisée avec la Ville** de Gap pour louer le parking sur 25 ans.

### Conserver au maximum les éléments existants

La **conservation des éléments du second œuvre** a été privilégiée dès que possible. Les radiateurs en fonte, les parquets en bois massif et certaines menuiseries d'époque ont pu être **conservés in situ**, entre autres éléments.



©Thibaud Guenon

### 3. Équilibre économique et montage du projet

#### Montage du projet

Un **bail emphytéotique** a été signé entre le Groupe 3F et la municipalité de Gap. La Ville reste propriétaire de la chapelle et du niveau bas.

#### Maîtrise des charges locatives

Une rue intérieure a été créée pour desservir les logements. Plusieurs **espaces communs** ont été aménagés, permettant également la diminution des charges locatives.

#### Maîtrise de l'économie du projet

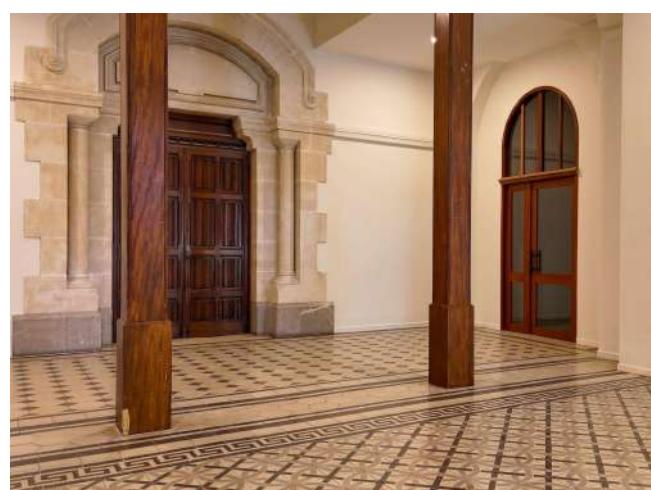
Plusieurs sources de **coûts non-anticipés** ont affecté le budget global du projet : présence d'amiante en toiture qui n'avait pas été signalée lors du diagnostic initial, dégâts liés aux intempéries et réfection de la façade non budgétisée initialement. Ce surcoût a représenté **1/7 du budget** du marché de travaux.

Par ailleurs, les autres postes ayant influé sur le budget total de l'opération par rapport à un projet de construction de logements classiques sont principalement les **obligations liées au caractère patrimonial** du bâtiment (comme le remplacement des fenêtres à l'identique).

Le prix de rénovation au m<sup>2</sup> est revenu à près de 2100€ contre environ 1900€ pour une construction neuve classique dans la région.



©Thibaud Guenon



©Thibaud Guenon

## 4. Réplicabilité et enseignements

### Clés de réussite

#### Typologie architecturale

Les grands volumes présents initialement dans le bâtiment ont permis d'accueillir de façon confortable les nouveaux logements. La surface de plancher supplémentaire a été gagnée sans toucher à l'enveloppe du bâtiment, par la création de duplex et de planchers intermédiaires.

#### Équilibre économique

Programme adapté à l'emplacement : logements sociaux plutôt que privés, qui n'auraient pas été assez attractifs.

#### Montage en bail emphytéotique

La mise à disposition du foncier public et le bail emphytéotique ont permis d'alléger la charge foncière.

#### Dynamique de travail

L'ensemble des acteurs sont restés impliqués de la consultation à la livraison du projet. La maîtrise d'oeuvre a toujours été proactive et l'entreprise flexible, permettant de trouver des solutions adaptées à chaque problématique.

### Freins

#### Diagnostic tardif

L'identification tardive de produits amiantés, notamment la toiture ont entraîné un surcoût conséquent.

#### Allongement des études

Environ 1 an jusqu'au DCE contre une moyenne de 4 à 6 mois (temps d'études préalables allongé).

#### Équilibre des opérations

Le coût de l'opération est couvert en majeure partie par des financements publics, ce qui la rend difficilement réplicable sans subventions.

---

Sources des données démographiques :

1. INSEE. Dossier complet Commune de Gap (05061). [26/06/25]  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-05061>
2. République Française. Simulateur - Connaître la zone de sa commune : A, A bis, B1, B2 ou C. [08/07/25]  
<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>

# Clinique Jean Paoli



Transformation du bâti existant  
Intensification des usages

Arles (13)

Transformation d'une ancienne clinique en auberge pour étudiants et travailleurs saisonniers

## Contexte

- . **centre urbain intermédiaire**, en décroissance démographique
- . **marché locatif tendu** (zone B1)
- . **45-59 et 60-74** : tranches d'âge les plus représentées (20% chacune)
- . **1 300 étudiants** : répartis dans plus de 20 formations dispensées par des établissements publics et privés
- . **campus dédié à la création artistique contemporaine**, créé par la fondation LUMA
- . double inscription de la Ville au patrimoine mondial de l'Unesco



## Programme

- . **auberge de 39 chambres**
- . **locaux partagés** (cuisine, réfectoire, etc.)

## Dates clés

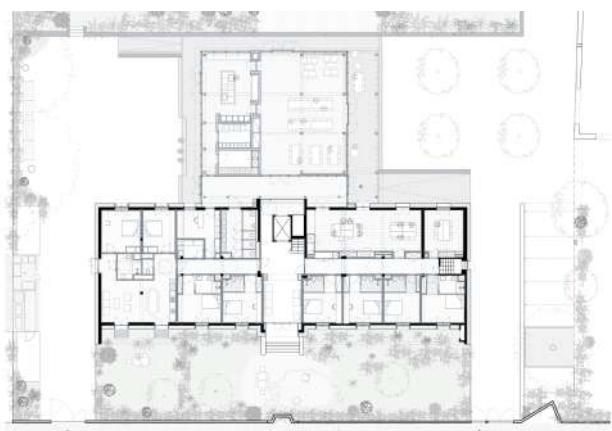
- . **1953** : construction du bâtiment
- . **2020** : rachat du bâtiment par la fondation LUMA
- . **2022** : démarrage des études
- . **2024-25** : durée des travaux
- . **avril 2025** : livraison



©IGN

## Chiffres clés

- . **1 418 m<sup>2</sup> sdp** : surface bâti existant
- . **1 320 m<sup>2</sup> sdp** : surface après travaux
- . **B 56 kWhep/m<sup>2</sup>.an** : étiquette énergétique



©BC architects & studies

## Equipe projet

- . **MOA** : Fondation LUMA
- . **AMO** : Myamo
- . **MOE** : BC Architects & studies
- . **MOEX** : Atelier ODA
- . **Entreprises locales** en corps d'état séparés

# 1. Contexte

## Un projet d'hébergement temporaire pour un campus créatif en expansion

La Clinique Jean Paoli a fermé en 2020 suite au regroupement de plusieurs structures hospitalières sur un même site. Le bâtiment est racheté par la fondation LUMA la même année.

Crée en 2004 par Maja Hoffmann, la fondation LUMA soutient la création artistique. A partir de 2013, elle développe à Arles un **campus créatif interdisciplinaire**.

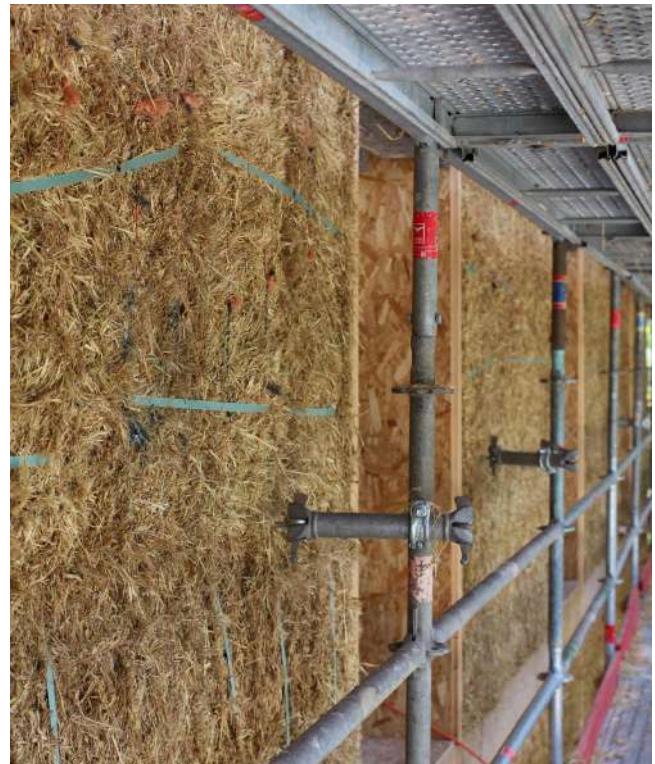
La transformation de la Clinique Jean Paoli en auberge de 39 chambres répond à deux besoins : **loger des enseignants et étudiants** d'autres écoles qui viennent régulièrement visiter le campus et rencontrer les équipes de la fondation LUMA, ainsi que **loger des travailleurs saisonniers**.

Les chambres sont équipées de **salles de bains privatives**, mais les résidents partagent une **cuisine collective**.



©JérômeEspitalier

## Soutenir le déploiement des filières de matériaux bio-régionaux



©JérômeEspitalier

Au-delà du programme, l'ambition portée par la MOA était de rénover le bâtiment avec des **matériaux issus des filières locales camarguaises** et de valoriser les déchets de chantier. Cette dynamique était déjà intégrée dans un précédent projet : [la transformation des anciennes halles SNCF en centre de recherche et d'expérimentation sur les matériaux et le design](#). Ce projet pilote a fait l'objet de nombreuses recherches et expérimentations, notamment sur la **paille de riz**, coproduit de la riziculture camarguaise. La MOA a donc mobilisé la même équipe de MOE pour prolonger ce travail sur le site de la clinique Jean Paoli.

## 2. Interventions sur l'existant

### Un plan conservé à l'identique

L'installation de logements temporaires dans la clinique a été facilitée par la morphologie du bâtiment, **peu épais et de forme rectangulaire**. Le plan reprend la configuration initiale : une circulation centrale desservant les cellules répartie de part et d'autre. Une extension, construite en structure bois, accueille les locaux communs.

### ITE en paille de riz et finition en enduit à la chaux-vive

Le bâtiment, construit en maçonnerie béton et charpente bois, est isolé par l'extérieur à l'aide de paille de riz, en recourant à deux techniques de mise en œuvre distinctes : des **panneaux de paille pressés et cousus** puis agrafés sur la façade sud, et des **bottes de paille semi-porteuses** intégrées entre des montants en bois sur la façade nord.



©JérômeEspitalier

Le projet a nécessité des **diagnostics structurels approfondis** pour évaluer la

capacité du bâtiment à supporter ce poids supplémentaire (environ 110 kg/m<sup>2</sup>). Les enduits extérieurs ont été réalisés à partir de **chaux vive éteinte in situ**, de **sable** et de **terre cuite concassée**.

### Réemploi des matériaux de 1950

Le bâtiment a fait l'objet de travaux de réaménagements intérieurs dans les années 80-90. **La plupart des matériaux de cette période n'ont pas été conservés**, car de trop mauvaise facture. Ont été en revanche réutilisés : les lavabos, certains éclairages et les dalles en béton gravillonné (poncées puis réutilisées en revêtement de sol intérieur). Les linoléums ont été enlevés pour retrouver les sols carrelés d'origine. Quant aux dalles de faux-plafond, elles ont été réutilisées pour la fabrication de mobilier.

**Il n'a pas été possible de conserver les cloisons séparatives**, la dépose des plinthes ayant endommagé la première rangée de briques sur laquelle elles étaient fixées.



©IrisAndreadis

### 3. Équilibre économique et montage du projet

#### Des investissements pour une montée en compétences collective

La maîtrise d'ouvrage souhaitait **soutenir le développement des filières de matériaux locaux** et des savoir-faire associés à leur mise en œuvre. Ainsi a-t-elle **fourni les moyens financiers nécessaires** aux maîtres d'œuvre et aux entreprises impliquées dans le projet.

Le budget de l'opération est donc conséquent. Le surcoût des matières premières et de leurs mises en œuvre est estimé à 20%, par rapport à des matériaux plus conventionnels. Mais ce sont véritablement les **nombreuses recherches et expérimentations**, exigées notamment pour le lot ITE, qui pèsent dans le bilan global.

#### Un contexte favorable au développement de savoir-faire artisanaux

Arles bénéficie d'un riche tissu artisanal, du fait de son **inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO**. De nombreuses entreprises locales détiennent des qualifications leur permettant de mettre en œuvre des **techniques artisanales traditionnelles**, parfaitement adaptées aux exigences du projet.

L'équipe a également pu s'appuyer sur **l'expertise de la filière paille**, un matériau encore peu répandu, mais en développement depuis plusieurs années. Plusieurs entreprises impliquées dans le chantier se sont associées pour répondre à l'ampleur des travaux. Cette coopération étroite a permis à l'ensemble des

acteurs une montée en compétences collective.



©Iris Andreadis

#### Un contexte favorable à l'expérimentation de techniques non courantes

Le contexte du marché privé a facilité **l'adoption de techniques non courantes**, en raison de contraintes réglementaires moins strictes. Ainsi, l'équipe a réussi à respecter à la fois les délais et le budget de la maîtrise d'ouvrage, avec **un délai global de 2,5 ans, études et chantier compris**.

Cette dynamique autour des matériaux bio-régionaux, initiée par la Fondation LUMA, **commence à s'étendre aux projets portés par les particuliers et la collectivité**. Toutefois, leur mise en œuvre reste rare, en raison de la compétitivité des matériaux conventionnels.

## 4. Réplicabilité et enseignements

### Clés de réussite

#### Études de faisabilité en amont des études

Mener une étude de faisabilité solide en amont des études a permis de s'assurer du potentiel du bâtiment existant et de la pertinence du programme vis-à-vis des besoins du territoire.

#### Diagnostics réalisés au cours des études

De nombreux diagnostics ont pu être réalisés au cours des études, notamment un diagnostic structure approfondi permettant de s'assurer de la capacité du bâti existant à supporter du poids supplémentaire (celui de l'ITE paille).

#### Une équipe qui se connaît bien

L'AMO, la MOE et les entreprises mobilisées sur ce projet ont déjà travaillé ensemble sur des précédents projets de la fondation LUMA. Cela permet de tisser des relations de confiance propice au bon déroulement d'un projet.

#### Un bâtiment propice à la transformation

Le bâtiment existant possédait plusieurs qualités propices au changement d'usage : construction avec des matériaux de qualité et plan simple, sans points porteurs contraignants.

### Freins

#### Se concentrer sur le coût travaux

Pris seul, le coût travaux du projet de transformation est élevé. Il faut cependant intégrer d'autres paramètres tout aussi importants : les retombées sur les filières matériaux et les entreprises mobilisées sur le chantier, la durée de vie des matériaux mis en oeuvre et leur faible coût d'entretien, etc.

#### Sources des données démographiques :

1. INSEE. Dossier complet Commune d'Arles (69123). [26/06/25]  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-69123>
2. République Française. Simulateur - Connaître la zone de sa commune : A, A bis, B1, B2 ou C. [08/07/25]  
<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zone-abc>
3. Mairie d'Arles [en ligne], France. [08/07/2025]  
<https://arles.fr/vivre-a-arles/education-et-jeunesse/faire-ses-etudes-a-arles/>

# Les Allumettes

Trélazé (49)

Transformation du bâti existant  
Intensification des usages

Transformation d'un ancien site industriel, vacant depuis une trentaine d'années, en un nouveau quartier de logements

## Contexte

- . grand centre urbain en croissance démographique
- . 0-14 ans (21%) : tranche d'âge la plus représentée
- . la moitié des ménages sont des couples avec enfants
- . marché du logement tendu (zone B1)
- . à environ 30 minutes du centre ville d'Angers en TC

## Programme

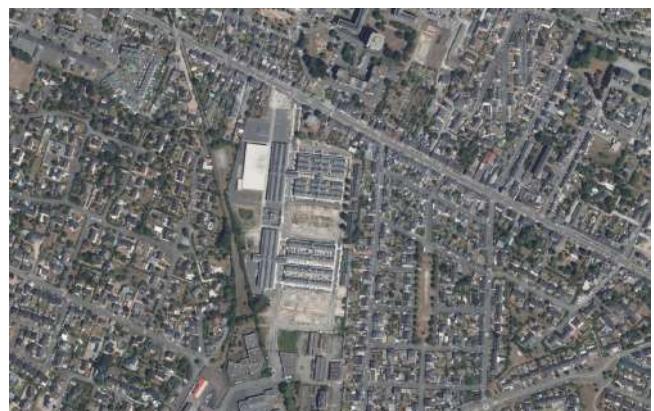
- . 300 logements environ (dont 109 logements dans les halles réhabilitées)
- . 530 m<sup>2</sup> commerces
- . 1 300 m<sup>2</sup> bureaux (régie Podeliha)
- . stationnements couverts mutualisés
- . espaces publics

## Dates clés

- . 1863 : Mise en activité de la première fabrique d'allumettes
- . 1981 : fermeture du site
- . 2007 : acquisition du foncier par Podeliha
- . 2008 : mobilisation des associations contre les démolitions initialement prévues
- . 2009-12 : annulation du PLU, puis révision du POS en concertation avec les associations
- . 2013 : définition d'un projet urbain partagé conciliant mise en valeur du patrimoine et réalité économique

## Equipe projet

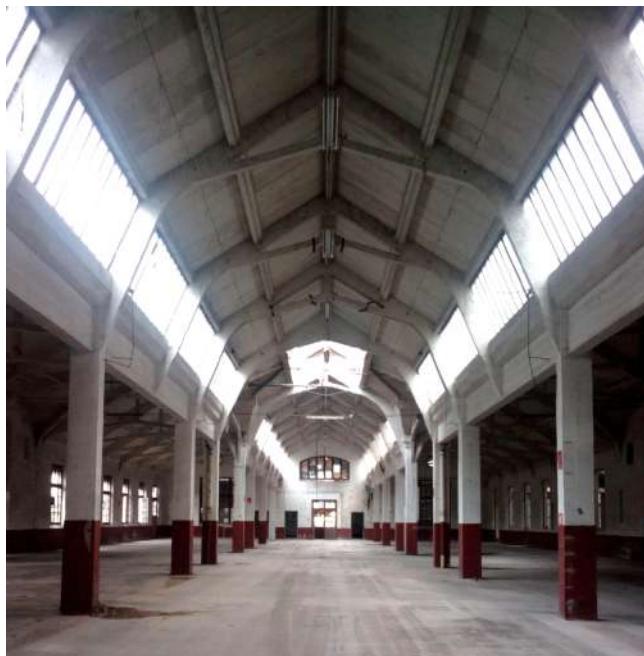
- . MOA : Podeliha
- . MOE du 1er permis d'aménager : La fabrique urbaine, Atelier d'architecture LALO, SATIVA, Studio AD'HOC, BETOM
- . MOE du 2nd permis d'aménager : Ligeis, mandataire (BET VRD), Phytolab (paysagiste)



# 1. Contexte

## Un premier projet contesté pour préserver l'histoire industriel du site

Le site industriel de fabrication d'allumettes est créé à la moitié du XIXe siècle. **Fermé au début des années 1980, il est resté inoccupé, à l'exception de quelques occupations transitoires** : garages automobiles et activités artistiques. Ces dernières se sont progressivement développées au fil des années, tout comme l'attachement des artistes et des trélazéens à la dimension patrimoniale du site, classé comme patrimoine industriel du XXe siècle.



©Podeliha

En 2007, le Toit Angevin (racheté par Podeliha en 2013) fait l'acquisition du foncier et propose un **premier projet qui consiste à démolir l'ensemble des bâtiments existants** au profit de la construction de 600 logements neufs. **Ce scénario suscite une vive opposition des**

**associations locales de sauvegarde du patrimoine trélazéen**, inquiètes de voir disparaître une part importante de l'histoire et de l'identité du site.

**Face à cette mobilisation, le projet est revu : plus de la moitié des bâtiments seront finalement conservés**, et le programme de logements sera réduit à environ 300 unités, combinant réhabilitation et constructions neuves.



©Podeliha

## Une démarche de co-conception

La redéfinition du projet s'est appuyée sur une **démarche collaborative impliquant l'ensemble des parties prenantes** : la Ville de Trélazé, la DRAC, Podeliha, le propriétaire du supermarché voisin (Lidl), les artistes occupant déjà les lieux, ainsi que le réseau associatif œuvrant pour la préservation du patrimoine local.

Ce dernier a été étroitement associé à toutes les étapes du processus, y compris lors des différents dépôts de permis de construire. Au-delà de simples présentations, **les associations ont été invitées à donner leur avis sur des éléments encore ouverts à discussion**, notamment les aménagements autour du château d'eau et son intégration dans le futur projet.

## 2. Interventions sur l'existant

### Un réseau viaire réemployé

Le site disposait d'un réseau viaire existant, dont **la majorité des structures de voiries ont pu être conservées**. Au-delà de limiter le nombre de voies à créer, **cette configuration a grandement facilité l'installation des chantiers**.

L'axe principal, orienté nord-sud, forme une boucle non traversante. Le projet prévoit son prolongement vers le sud, afin de désenclaver le quartier. Ce raccordement représente toutefois un défi, en limite avec commune voisine et sur une zone d'activités aux enjeux et besoins différents.

### Des bâtiments adaptés à la création de logements

Plus de la moitié des hangars présents sur le site ont été réhabilités. **Leurs structures en poteaux-poutres béton de bonne qualité et les larges trames ont offert une grande liberté aux MOE** pour l'aménagement de logements collectifs.



©Podeliha

La villa Raphaëlle, les maisons bourgeoises et maisons d'artistes ont été conservées pour créer du logement intermédiaire et des résidences d'artistes (atelier + logement) afin de **pérenniser les installations artistiques existantes**. Les démolitions ont concerné les bâtiments dont les structures étaient trop dégradées ou peu compatibles avec les futurs usages résidentiels.

Afin d'**assurer la cohérence architecturale entre réhabilitation et constructions neuves**, la maîtrise d'œuvre urbaine a élaboré un cahier de prescriptions afin de :

- maintenir les formes des toitures et certains lanterneaux,
- définir des gabarits et des écritures architecturales s'inspirant de l'esthétique industrielle existante pour une insertion harmonieuse dans le site.

### Une pollution des sols maîtrisée sur site

Le site présente deux types de pollution : des hydrocarbures, hérités de son passé industriel, et des minéraux naturellement présents dans le sol (arsenic, antimoine). **Les taux de pollution étant relativement modérés, une gestion in situ a été privilégiée**, évitant ainsi un traitement ex-situ particulièrement coûteux.

Par ailleurs, un projet paysager ambitieux accompagne la requalification du site. Il vise à **désimperméabiliser les sols, à créer des espaces végétalisés et à offrir des zones de fraîcheur et de convivialité**.

### 3. Équilibre économique et montage du projet

#### Montage du projet

L'inscription du projet dans le temps long (démarrage en 2007), les enjeux patrimoniaux et les problématiques spécifiques aux sites industriels (pollution notamment) rendent **ce projet particulièrement complexe à porter pour la MOA**.

Le projet trouve son équilibre économique par :

- **la vente d'une partie du foncier** pour créer un supermarché (Lidl) ;
- la vente de fonciers à des promoteurs privés ;
- **la location et la vente de logements** développés par Podeliha au sein des bâtiments réhabilités.

Les espaces publics seront rétrocédés à la ville de Trélazé à la fin du chantier. Afin de **garantir une gestion simple, sobre et pérenne des aménagements publics**, les services de la Ville ont été associés à la conception tout au long du projet.



©Arthur Corgier

#### Une halle à usage évolutif

Du fait de son ampleur, le site est en travaux depuis plusieurs années. Il y a donc pour le moment peu de synergies entre les différents bâtiments et usagers.

**Un des bâtiments fait cependant l'objet d'une chronotopie : la halle voisine du supermarché.** Elle accueille actuellement un parking, principalement destiné aux clients du supermarché voisin. Toutefois, son usage est mutualisé : **en journée, il est majoritairement utilisé par les usagers du supermarché, tandis qu'en soirée, il profite aux habitants du quartier.** Ce "foisonnement" permet une occupation optimale de l'espace.

La demande en stationnement est aujourd'hui importante en raison de la desserte encore limitée du site par les transports en commun. Dans le cas où les besoins en stationnement pourraient diminuer, **la halle est capable d'accueillir de nouveaux usages, en fonction de l'évolution du quartier.** Une autre halle accueille la régie de Podeliha, avec pour objectif d'ouvrir à terme un commerce de proximité en rez-de-chaussée.



©Arthur Corgier

## 4. Réplicabilité et enseignements

### Clés de réussite

#### Valeur historique et patrimoniale

La valeur patrimoniale du site a suscité une forte implication des parties prenantes du projet, favorisant son acceptation.

Les échanges avec les associations locales ont permis de cadrer l'opération et de conserver son histoire et ses éléments patrimoniaux.

#### Une situation existante favorable

Les voiries et bâtiments existants étaient pour la plupart en bon état et construits avec des matériaux de qualité, facilitant leur conservation et rénovation.

#### Anticipation de la gestion des espaces publics

Les services de gestion des espaces publics de la ville de Trélazé ont été consulté à différentes étapes du projet pour anticiper la gestion et l'entretien des espaces publics (espaces verts, éclairage, ordures ménagères, etc.)

### Freins

#### Pollution des sols

La transformation d'un ancien site industriel peut générer des surcoûts du fait de la présence de pollution dans les sols. Cet aspect a été maîtrisé dans le projet en choisissant de conserver les sols pollués sur site en maîtrisant l'impact sanitaire.

#### Aléas de chantier

D'anciennes fondations ont été découvertes lors de la construction des bâtiments neufs dont la dépose a pu générer des surcoûts. Ces éléments ont cependant été réemployés sur site dans les aménagements des espaces publics.

#### Phasage d'usage VS opportunités foncières

Le phasage des travaux par opportunité foncière complexifie les livraisons par secteur, retardant la mixité des usages et les interactions entre usagers.

Sources des données démographiques :

1. INSEE. Dossier complet Commune de Trélazé (49353).[26/06/25]  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-49353>
2. République Française. Simulateur - Connaître la zone de sa commune : A, A bis, B1, B2 ou C. [08/07/25]  
<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>

# SNL-Prologues

## 6 associations départementales

- Transformation du bâti existant
- Nouveaux modèles d'occupation

Foncière solidaire du mouvement *Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL)*, elle assure le portage de leurs opérations de logements destinées aux personnes en grande précarité

### Contexte

- . 6 associations SNL d'échelle départementale (Paris, Hauts-de-Seine, Val-de-Marne, Essonne, Yvelines et Val d'Oise)
- . 83% des logements situés dans des zones où le marché de l'immobilier est tendu (zones A et Abis)



### Programme

- . logements sociaux d'insertion pour des personnes en grande précarité et nécessitant un accompagnement social

### Dates clés

- . 1988 : création de Nouvelles Solidarités pour le Logement
- . 1995 : création de la foncière SNL-Prologues



### Chiffres clés

- . 106 salariés à l'échelle du mouvement (travailleurs sociaux, architectes, gestionnaires immobiliers et locatifs)
- . près de 1400 bénévoles SNL
- . 1 385 logements dont 1 244 portés par Prologues (en moyenne 1 opération = 2,3 logements)
- . 86% des personnes logées par SNL n'ont jamais eu de logement personnel
- . 79% des ménages sont des personnes seules ou des familles monoparentales avec enfants
- . + de 14 000 personnes successivement accueillies puis relogées depuis la création de l'association
- . 7,04 €/m<sup>2</sup>/mois : loyer moyen avant APL



# 1. Des logements d'insertion dans le diffus

## Une initiative citoyenne pour aider des personnes en grande précarité

Solidarités Nouvelles pour le Logement est un **mouvement de 6 associations présentes sur le territoire francilien** dont la mission est de proposer des **logements d'insertion** et un **accompagnement social** à des personnes en grande précarité (personnes hébergées dans des hôtels, des structures d'insertion, chez des tiers ou à la rue).

L'accompagnement est réalisé par des **travailleurs sociaux salariés des associations**, mais aussi par un **réseau de bénévoles** qui tissent des relations de bon voisinage avec les locataires. Ces bénévoles sont regroupés en Groupes Locaux de Solidarité (GLS) à l'échelle du quartier ou de la commune.



©Solidarités Nouvelles pour le Logement

## Un tremplin vers le logement social classique

L'occupation des logements mis à disposition par SNL est temporaire. L'objectif de l'accompagnement social est d'**aider les**

**locataires à accéder à un logement pérenne** dans le parc social (91%), privé (8%) ou un logement durable SNL (1%). En moyenne, les locataires résident 3,5 ans dans leurs logements SNL.

## Une foncière pour développer des logements d'insertion dans le diffus

SNL-Prologues est une **Union d'Économie Sociale sous forme de coopérative**. Elle développe et porte des opérations de logements, dont elle est pour la plupart du temps propriétaire (80 % des logements), tandis que les 6 associations assurent la gestion locative et l'accompagnement social des locataires.

Les opérations portées par la foncière sont essentiellement des **projets de rénovation**. À Paris et en première couronne, elles concernent majoritairement des **lots de copropriété** (une opération équivalant à un logement).

En seconde couronne, il s'agit davantage de **biens en mono-propriété**, appartenant à des collectivités, qui cherchent à les valoriser en raison de leur dégradation avancée ou de **contraintes patrimoniales** (anciens logements de fonction, commerces désaffectés, presbytères, etc.).

Dans les deux cas, il s'agit de **petites opérations, avec en moyenne 2,3 logements créés** par projet. Cette échelle réduite est particulièrement intéressante, car elle facilite l'intégration des locataires dans leur ville ou quartier, un des objectifs clés de l'association.

## 2. Un modèle économique spécifique

### Gouvernance de la foncière

**Le capital de la foncière est ouvert aux associations** qui utilisent les services de la foncière (collège A), **aux particuliers et aux investisseurs privés institutionnels**, notamment via les fonds d'épargne salariaux ouverts aux structures de l'ESS (collège B).

Les sociétaires du **collège A** détiennent 65% au moins des droits de vote aux assemblées générales.

### Plusieurs modes de production de logements

En 2024, la **foncière gère plus de 1300 logements**. Elle est propriétaire de 71% d'entre eux. Le plan de financement classique d'une opération d'acquisition est réparti ainsi : 70% de subventions, 15% de prêt et 15% de fonds propres.

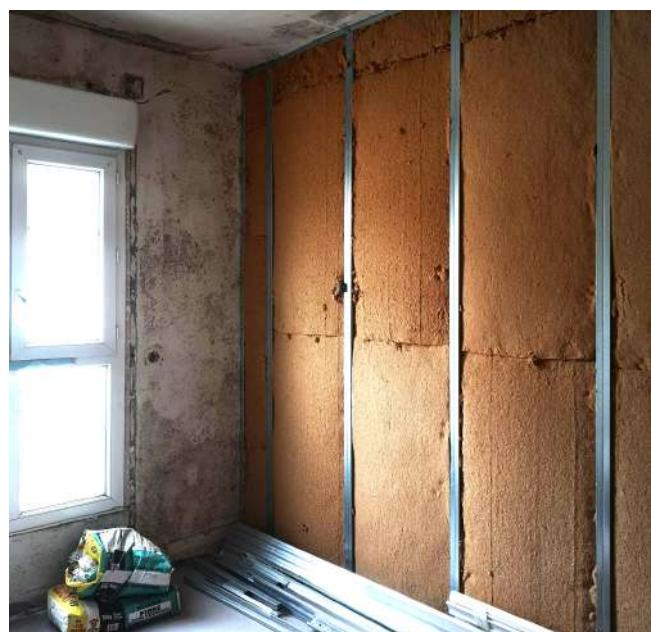
**Ce plan de financement comprend l'achat du bien, mais aussi les travaux de rénovation.** La part des subventions est importante, car les loyers perçus sont très faibles (en 2023, le loyer moyen est de 348 € pour une surface moyenne de 50m<sup>2</sup>).

**17% des logements gérés par la foncière sont issus de dispositifs de propriété temporaire** (bail à réhabilitation, bail emphytéotique, usufruit, etc.). Les 12% restants sont des logements mis à disposition, des locations avec abandon de loyer, ou des intermédiaires locatives sur des durées assez courtes (1 à 6 ans).

### Des travaux de rénovation pour réduire les charges des locataires

Les travaux réalisés visent autant que possible un **niveau de performance énergétique BBC Rénovation** afin que les charges restent très faibles pour les locataires. En moyenne, pour les opérations en mono-propriété, ces travaux permettent **d'améliorer de trois classes énergétiques** le diagnostic de performance énergétique (DPE).

**Cet objectif est plus difficile à atteindre pour les lots de copropriété.** Dans ce cas, SNL cherche à fédérer autour de travaux de rénovation globale. Lorsque cela n'est pas possible, des travaux d'isolation par l'intérieur peuvent être envisagés, bien que cette option devienne de plus en plus rare en raison de la perte de surface qu'elle engendre pour les logements.



©Ekopolis

## 3. Le mécanisme du bail à réhabilitation

### Un dispositif de propriété temporaire

« *Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparation de toute nature, en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail* » (ANIL). Il est encadré sur le plan juridique par le Code de la construction et de l'habitation (Articles L252-1 à L252-6).

Dans le cas présent, **SNL-Prologues** prend en charge la gestion du logement, la réalisation des travaux de rénovation et devient l'interlocuteur de la copropriété. Au terme du bail d'une durée de 15 ans minimum, le bien est restitué au propriétaire à l'état neuf et libre d'occupant.

### Un dispositif qui limite les coûts d'acquisition

Le bail à réhabilitation est un dispositif attractif, car il présente un coût d'acquisition quasiment nul (à l'exception des frais notariaux). Cela permet à la foncière de se concentrer sur le coût des travaux.

Cependant, ce mode d'investissement comporte des risques plus élevés, car contrairement à une acquisition, il n'offre pas d'actif financier : à la fin du bail le propriétaire récupère son bien.

### Un outil pertinent vis-à-vis de la loi Climat et résilience

Les logements issus du bail à réhabilitation proviennent souvent de personnes multi-propriétaires ou de collectivités, qui connaissent déjà SNL. Celles-ci souhaitent confier des biens (très) dégradés qui ne trouvent pas preneurs, pour lesquels ils ne souhaitent pas engager des frais de rénovation.

Depuis janvier 2025, la loi Climat et résilience interdit la location des biens étiquetés G. Ce contexte réglementaire va sans doute permettre à SNL-Prologues d'élargir sa cible à d'autres types de propriétaires, moins familiers des actions des associations SNL.



©Ekopolis

## 4. Réplicabilité et enseignements

### Clés de réussite

#### Sortir des biens de la vacance

SNL apporte son expertise et son savoir-faire aux propriétaires de biens dégradés, souvent démunis face à la complexité des travaux à mener. Ces biens risqueraient d'être abandonnés et inoccupés sans cette intervention.

Le dispositif du bail à réhabilitation est un outil intéressant et voué à se développer depuis l'application de la loi Climat résilience, interdisant la location de biens étiquetés G.

#### Rénovation thermique ambitieuse

Les travaux de rénovation thermique réalisés visent un niveau de performance énergétique ambitieux (niveau BBC) afin de limiter les charges des locataires en situation de grande précarité.

#### Etudes de faisabilité en amont

Avant la signature du bail, SNL-Prologues s'assure via des études amont que des travaux de rénovation énergétique sont viables sur les plans techniques et économiques, soit à l'échelle de la copropriété, soit à l'échelle du lot.

#### Une MOE internalisée

Le modèle économique de la rénovation repose aussi sur les compétences de maîtrise d'œuvre interne composée de conducteurs de travaux et d'architectes salariés des associations. Pour la plupart des opérations, il ne serait pas viable de faire intervenir une maîtrise d'œuvre externe.

### Freins

#### Bail à réhabilitation : investissements sans actif financier

Le bail à réhabilitation est un dispositif attractif, car SNL Prologues n'a pas à supporter les coûts du foncier et/ou d'acquisition du bien. Mais il est aussi risqué, car SNL investit sans posséder le bien qui est restitué au propriétaire bailleur au terme du bail.

#### Cas spécifique des lots de copropriétés

Il est plus difficile de réaliser des travaux de rénovation thermique ambitieux pour les lots en copropriété, dont la rénovation globale dépend de la décision de l'ensemble des copropriétaires.

#### Une forte dépendance aux subventions

L'ingénierie financière développée par SNL-Prologues repose en grande partie sur des subventions publiques dont le montant peut varier d'un département à l'autre ou d'une année à l'autre.

Sources des données quantitatives : Solidarités Nouvelles pour le Logement. L'essentiel 2023. Décembre 2023. 8 pages.

<https://www.solidarites-nouvelles-logement.org/wp-content/uploads/2024/09/240827-SNL-Essentiel-A4-8p-Web.pdf>

# Communa - CLTB

Belgique - Région Bruxelles Capitale

- Transformation du bâti existant
- ◆ Intensification des usages
- ▶ Nouveaux modèles d'occupation

Comment mobiliser les 6 millions de m<sup>2</sup> vacants à Bruxelles pour répondre à la crise du logement de la capitale européenne ?

## Contexte

- . Région Bruxelles Capitale (RBC), marché immobilier très tendu
- . Contexte de **hausse des loyers et des prix de vente**
- . **Opportunités foncières devenues rares**
- . **7% de logements sociaux** à Bruxelles
- . **Exigences environnementales fortes** sur l'offre neuve (niveau passif)

## Programme

- . **Communa : occupations temporaires à vocations sociales et solidaires**. Programmations variées avec une attention particulière pour le logement
- . **CLTB : opérateur foncier solidaire pour la maîtrise et la réhabilitation de logements**

## Dates clés

- . **2012** : création du Community Land Trust de Bruxelles
- . **2013** : première occupation temporaire à finalité sociale de Communa
- . **2020** : Communa lance Maxima
- . **été 2025** : CLTB lance les premiers travaux de l'Upcycling Trust

## Chiffres clés

### Communa :

- . **30** occupations temporaires à date
- . **9** lieux occupés (lors de l'entretien)
- . **dont 7** avec du logement ou de l'hébergement
- . **400** personnes habitantes

### CLTB

- . **7** projets réalisés, de 1 à 34 logements
- . **6** projets à l'étude

## Équipe projet

- . **Communa (ASBL\*)**
- . **CLTB - ASBL\*** : gère le patrimoine
- . **CLTB - FUP\*\*** : détient le patrimoine

\*association sans but lucratif \*\*fondation d'utilité publique



# 1. Communa

## L'occupation temporaire à finalité sociale depuis 2013

Communa est une Association Sans But Lucratif (ASBL) qui œuvre à l'**occupation temporaire de lieux vacants** à Bruxelles. Ces occupations ont une **vocation sociale**, proposant services ou hébergements à destination de publics fragiles.

L'association, inspirée du squat, développe depuis sa création des **conventions d'occupation temporaires** avec les institutions publiques bruxelloises. Ce partenariat association - pouvoir public garantit une **disponibilité foncière importante, des conventions plus avantageuses** (financièrement et juridiquement) tout en permettant de développer l'offre de services publics.



©Communa

En parallèle, l'association élabore une **gamme de services**, comme des outils, de la méthode ou des missions d'accompagnement, sur le thème de la mise en commun de lieux vacants. Elle propose ses **activités de conseil** en Belgique, mais également en Europe et à l'international via différents appels à projets.

Communa met à disposition depuis février 2025 un **outil interactif généraliste** (donc compatible avec d'autres contextes que celui de la RBC), à destination de toute structure ayant identifié un bâtiment à activer. Il **détaille les étapes et conditions de réussite** d'une occupation temporaire en réponse aux besoins locaux.

## 30 occupations temporaires réalisées depuis 2013

L'originalité de la proposition Communa réside dans la **souplesse des modalités d'occupation** : la durée varie de 18 mois à 7 ans, les surfaces peuvent aller de 300 à 6 000 m<sup>2</sup> et les locaux occupés peuvent être initialement des **bureaux, des logements, des maisons, etc.**

Le **projet MAXIMA** ouvre ses portes en 2020. La commune de Forest acquiert d'anciens locaux d'ENGIE, laissés vacants suite à leur départ en 2017, afin d'y réaliser un équipement public. Dans l'**attente d'une programmation stabilisée**, une convention d'occupation temporaire a été signée avec Communa permettant de réunir près de **70 structures** sur 6 000 m<sup>2</sup>. Parmi elles, il est à noter la **création d'un foyer** pour femmes isolées ou avec enfant de 27 places (qui sera pérennisé en 2026 dans l'opération "Casa Vesta").

Depuis janvier 2025 et la fin du soutien budgétaire de la part de la ville de Forest, l'envergure du projet est réduite. Place à **Minima**, co-porté avec le **Samusocial**, marquant l'ambition de Communa de pérenniser ces activités.

## 2. Community Land Trust de Bruxelles (CLTB)

### Le CLTB : un modèle innovant pour le logement abordable et durable à Bruxelles

Le Community Land Trust Brussels (CLTB) est une Association Sans But Lucratif créée en 2012 pour lutter contre la crise du logement à Bruxelles marquée par des prix immobiliers en hausse et une pénurie de logements sociaux (seulement 8% du parc). Son modèle repose sur l'acquisition collective de terrains et la construction de logements accessibles aux ménages à revenus modestes, à la manière des Community Land Trusts américains.

En dissociant la propriété du sol (collective et pérenne) de celle du bâti (individuelle), le CLT offre des prix accessibles et garantis sur le temps long. Reconnu par la RBC comme partenaire clé, le CLTB allie justice sociale et transition écologique à travers des projets participatifs. Les futurs résidents sont mis à contribution dès la conception des projets (approche collaborative). A ce stade, plus de 200 logements ont été créés ou sont en projet, avec comme objectif principal la mixité sociale et écologique.

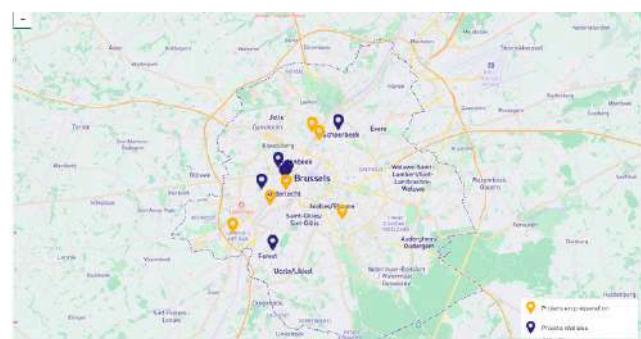
### Upcycling Trust

Le CLTB se distingue par son approche globale. D'une part, il développe des projets neufs (de 10 à 30 logements en moyenne) répondant à des critères stricts : les bénéficiaires doivent être propriétaires-occupants sans autre bien immobilier, avec des conditions de revente encadrées pour en préserver l'accessibilité.

D'autre part, il intervient sur le bâti existant en aidant les propriétaires précaires grâce à des montages innovants.

C'est l'objet de l'Upcycling Trust : le CLTB teste actuellement des solutions pour la rénovation lourde de logements énergivores, un enjeu crucial à Bruxelles où de nombreux propriétaires modestes risquent des sanctions financières liées à la performance énergétique de leur logement.

Après avoir identifié deux biens, l'un en copropriété et l'autre individuel, le CLTB accompagne les propriétaires dans la rénovation lourde de leurs logements. Le début des premiers travaux est espéré à l'été 2025 pour une durée de 18 à 24 mois. Le tout est encadré dans le projet de recherche Upcycling Trust, avec la vocation d'identifier des modèles reproductibles à l'échelle européenne.



#### Projets réalisés

Découvrez les projets déjà réalisés du Community Land Trust Brussels



Mariemont - L'Écluse

8 logements à Molenbeek, Premier Bâtiment pour la continent européen



Vandenpeereboom - Arc-en-Ciel

32 logements, un jardin collectif et un espace communautaire à Molenbeek



Verheyden - Le Nid

7 logements, un espace associatif avec salle polyvalente, un jardin collectif à Anderlecht

©CLTB

### 3. Adaptation au contexte français

#### Un outillage pas spécifique au contexte bruxellois

Si les actions du CLTB et de Communa répondent avant tout à la tension immobilière bruxelloise, force est de constater que ces **mécanismes sont réplicables et répliqués** : le Community Land Trust (CLT) est né aux États-Unis, des structures analogues se développent en France, à la manière des **Offices Fonciers Solidaires**, l'**occupation temporaire de bâtiments vacants** sont dénombrées bien au-delà des limites bruxelloises.

Cependant, l'accent mis sur le logement et l'hébergement peut être inspirant. De la même manière, les relations de l'association avec la puissance publique illustrent l'importance d'avoir un **portage local et politique fort**.

En outre, via les partenariats de ces associations et les programmes de recherche auxquels elles contribuent, la **réplicabilité et la diffusion de ces modèles sont constitutives** de leurs actions.

#### Quels biens et territoires cibler en France ?

Dès lors se pose la question de la transposition de ces actions au contexte français : l'idée que les CLT/OFS soient des pilotes de rénovations lourdes pourrait être **généralisée à certains patrimoines et territoires stratégiques**.

Si l'on pense avant tout aux **contextes les plus tendus** (métropoles dynamiques et autres

territoires attractifs), l'**approche patrimoniale** permettrait un déploiement étendu à l'ensemble du territoire.

Dans un premier temps, le patrimoine des **bailleurs sociaux** apparaît comme un gisement conséquent (40% du parc construit avec 1975, 15% de passoires thermiques avant 1960).

Plus largement, le modèle du CLT(B) pourrait être mis au service de rénovations énergétiques solidaires, visant **les 110 000 copropriétés les plus fragiles** (exemple : aider les propriétaires précaires en échange de droits sur le foncier).

Enfin, le gisement de biens vacants de tout type (commerces, tertiaire, activité, etc.) présente un **potentiel pour l'occupation temporaire à vocation solidaire**.

Comme réponse à la déprise des commerces en centre-ville et bourgs ruraux ou dans l'attente de montage de projets en zone tendue, le gisement est potentiellement immense, pour peu qu'il soit **validé depuis le terrain, suite à l'expression des besoins et acteurs locaux**.

L'adaptation de ces modèles passe bien entendu par les conditions de **partenariat entre les structures porteuses et la représentation publique locale**.

Se pose enfin la question du financement de ces initiatives. D'une part, des **conditions plus favorables d'accès au foncier** sont nécessaires. De l'autre, un **collège de partenaires financeurs** permettrait d'intervenir sur un temps long et sur certaines "duretés foncières".

## 4. Réplicabilité et enseignements

### Clés de réussite

#### Partenariats institutionnels structurants

**Communa** : collaboration exclusive avec les collectivités pour l'accès aux bâtiments vacants.  
**CLTB** : reconnaissance par les pouvoirs publics comme partenaire (soutien politique et foncier).  
**Soutien de l'administration régionale** à l'expérimentation (Innoviris) et guichet pour l'occupation temporaire (citydev.be).

#### Réplicabilité

**Outil d'occupation temporaire** afin de mobiliser différentes programmations et permettant d'inciter (ou faciliter) la contractualisation avec les propriétaires.  
**Montage juridique CLT** avec dissociation foncier/bâti.  
**Programmes de recherche** à échelles variées.

#### Ciblage de gisements prioritaires

**Immobilier public**, grands comptes, logements et copropriétés fragiles ...  
**Structuration d'un réseau** de partenaires pour l'identification, la gestion et l'animation des lieux.

### Freins

#### Dépendance aux financements publics

**Réduction d'échelle** de Maxima après arrêt des subventions.  
Nécessité de subventions lourdes pour les rénovations CLT (ie. Upcycling Trust).  
À relativiser compte tenu des externalités de ces projets.

#### Complexités réglementaires

**Cadrages juridiques** de l'occupation temporaire (culture de la convention avec la puissance publique) et de la dissociation foncier/bâti.

**Délais de mobilisation des biens** et des montages de projet pas forcément adaptés à l'urgence sociale (du logement).

#### Résistances locales

Embarquer la collectivité et les propriétaires.

**Travail d'approche** à coconstruire avec les propriétaires (institutionnels, individuels, copropriétés).

**Concurrence d'usages** et de vocation entre bâtiments vacants (spéculation vs utilité sociale).

Sources des données démographiques :

RBDH-BBROW. La crise du logement à Bruxelles : la comprendre et en sortir ! décembre 2022. 5 pages.  
<http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Analyse-RBDH-Anne-Sophie-Dupont-Crise-du-logement-decembre-2022.pdf>

# Espace sur Demande

## Expérimentation en Haute-Saône

Déploiement d'une plateforme de mise à disposition de biens publics pour répondre aux besoins de logements temporaires

### Contexte

- plateforme numérique développée par l'Incubateur des territoires de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)
- expérimentation menée sur le territoire de la Haute-Saône (70) dans le but de répondre aux besoins de logements pour les personnes en formation, notamment les jeunes
- la Haute-Saône est un territoire rural et industriel (métallurgie) avec de petites et moyennes entreprises qui ont des difficultés à embaucher des jeunes du territoire.

### Dates clés

- 2018 : création d'**1 Clic 1 Salle**, plateforme de mise à disposition d'espaces au sein d'établissements scolaires sur le département de l'Isère
- 2024 : déploiement d'**Espace sur Demande** à l'échelle nationale et diversification des types d'espaces proposés à la location
- 2025 : intégration de logements dans les espaces proposés à location et lancement d'une expérimentation sur le département de la Haute-Saône

### Chiffres clés - Haute-Saône

- territoire en décroissance : - 40 000 habitants prévus d'ici 30 ans
- 10 lycées publics dont 1 seul dispose d'un internat
- 9 d'entre eux sont implantés dans la partie sud du département
- 5 d'entre eux sont situés à Vesoul
- 1,8 habitants par maison en moyenne, soit 1 à 2 chambres disponibles par habitation



Intensification des usages



Nouveaux modèles d'occupation



The screenshot shows the 'Espace sur Demande' platform. The top navigation bar includes 'Centre d'aide', 'Rechercher un espace', 'Publier mes espaces', and 'Connexion'. The main interface features a map of France with numerous blue dots representing available spaces, primarily concentrated in the Haute-Saône area. To the left, there are two thumbnail images of spaces: 'Salle des Fêtes - Tournon' and 'Salle des Foyers - Neulise'. Below the map, a 'Créer un espace' form is displayed, requiring details like address, type of space (Hébergement), and availability. A note at the bottom of the form states: 'Par défaut, tous les jours de l'année sont disponibles pour les réservations. Vous pouvez choisir les jours que vous souhaitez fermer chaque semaine et cliquer sur un jour spécifique dans le calendrier pour décider de le fermer ou de l'ouvrir.'

# 1. Une plateforme numérique nationale en cours de développement et d'expérimentation

## Une initiative Iséroise reprise par l'Incubateur des territoires de l'ANCT

Espace sur Demande est une plateforme numérique mise en ligne en avril 2024 sur laquelle des collectivités mettent à disposition **leurs biens publics vacants ou sous-occupés** : salles de classe, gymnase, auditorium, salles de réunions, espaces extérieurs, etc.

Elle émane d'une première initiative portée par le **département de l'Isère** et est aujourd'hui développée par une start up de l'Incubateur des Territoires de l'Agence nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT).

## Une expérimentation menée sur le département de la Haute-Saône

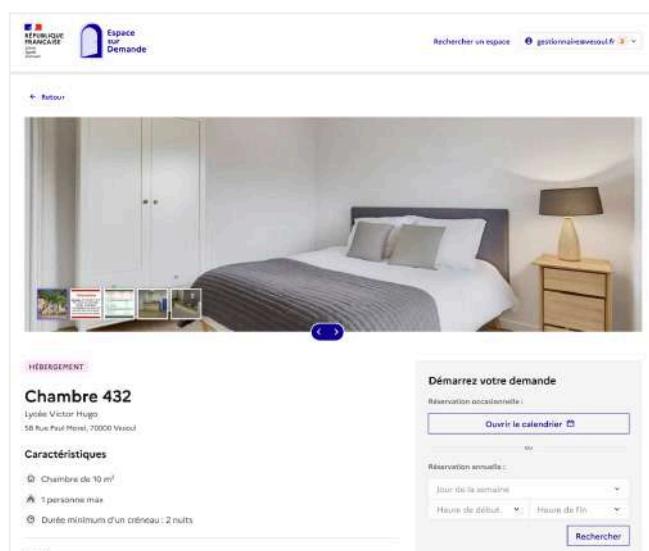
Une expérimentation d'une durée de 6 mois sur le territoire de la Haute-Saône s'est lancée en avril 2025 pour **centraliser les lieux d'hébergement vacants ou sous-occupés**. L'objectif est qu'un maximum de logements soient renseignés avant l'ouverture des inscriptions sur Parcoursup, pour que les jeunes souhaitant se former au sein des établissements du département puissent se loger.

La réservation se fait à la nuitée, sans limite quantitative. Cela permet de répondre à des **besoins d'hébergement ponctuel** (passage de permis, stage ou formation courte) ou sur des **périodes scolaires plus longues** (collège ou lycée).

Le **prix de réservation** est défini par chaque **propriétaire** (liberté de concurrence) et peut varier selon le type de réservataire. Les propriétaires sont néanmoins sensibilisés sur le maintien d'une cohérence entre les prix proposés et l'enjeu auquel ce dispositif doit répondre.

Les recettes générées par la location de ces logements **alimenteront les travaux de rénovation énergétique des établissements publics**.

Selon l'accueil de l'expérimentation, la prochaine étape sera **d'étendre le périmètre d'action à l'échelle nationale**. D'autres départements aux problématiques similaires ont manifesté leur intérêt, à l'instar de l'Aisne et de la Saône-et-Loire.



## 2. Faciliter la mobilité des jeunes haut-saônois pour leur permettre de se former

### Un département actif, mais en décroissance

Le département de la Haute-Saône est un territoire rural et industriel, tourné vers la forêt, agriculture, l'automobile et la métallurgie. Le tissu économique est constitué d'entreprises de petite taille, comptant de 15 à 20 salariés en moyenne. Mais les projections démographiques montrent **une forte baisse de la population** d'ici 30 ans : 40 000 habitants en moins. Il y a donc un vrai enjeu à former et créer dès maintenant des emplois auprès des jeunes.

### Une absence de logements adaptés à la mobilité des jeunes

Les établissements scolaires et de formation sont pour la plupart implantés dans le sud du département et dans l'agglomération de Vesoul. Par ailleurs, **l'ensemble du territoire ne compte ni CROUS ni résidences étudiantes ou internats**. Et les investisseurs privés sont peu enclins à développer des projets, a fortiori pour l'accueil de jeunes et d'étudiants. Il s'agit donc de s'appuyer sur des fonds publics pour développer l'offre.

Des premières expérimentations ont été menées sur le territoire de Vesoul pour tester **les colocataires solidaires**. Mais le nombre de logements créés reste faible (3 en 2024) et ne répond pas au besoin de mobilité ponctuelle, dans le cadre d'un stage entreprise par exemple.



### 3. Personnalisation de la plateforme en fonction des besoins du territoire

#### Des gisements disponibles dans le diffus

Plusieurs **gisements** ont été identifiés par la préfecture de la Haute Saône :

- **espaces disponibles dans des bâtiments publics** : *ie. sous occupation des logements pour CPE et enseignants des collèges*
- **logements communaux inoccupés** ;
- **chambres disponibles chez l'habitant** : *logements occupées par 1,8 habitants en moyenne, potentiel d'une à deux chambres par habitation*

Sept **ateliers participatifs** ont été organisés avant le lancement de l'expérimentation, notamment pour lever les freins à son déploiement. Ces ateliers ont **réuni une trentaine de structures** : collèges, lycées, CFA, AFPA, Missions locales, des communes, foyers de jeunes travailleurs, foyers intergénérationnels, CAF, etc.

#### Mise en relation simplifiée des demandeurs et des hébergeurs

La plateforme Espace sur demande met en relation les prescripteurs et les hébergeurs en **cadrant les aspects réglementaires et administratifs**. Une **convention de mise à disposition générique est en cours d'élaboration** pour simplifier le parcours aux utilisateurs.

#### Location auprès des mineurs

Dans le cas spécifique d'une **location pour des personnes mineures**, le portage sera assuré par des **animateurs locaux** ou des Foyers de Jeunes Travailleurs. Les salariés de ces structures feront le lien entre la famille du mineur et l'hébergeur, notamment s'il s'agit d'un particulier (état des lieux, rencontre avec le propriétaire, accompagnement du jeune, etc.).

#### Une forte implication de la préfecture de la Haute-Saône

Cette expérimentation est notamment portée par la **préfecture de la Haute-Saône** dont l'**implication facilite les procédures et donne confiance** aux différentes parties prenantes. Elle a sollicité plusieurs soutiens financiers et opérationnels :

- Des fonds européens (lutte contre le décrochage scolaire) ;
- Le dispositif *Adulte Relais Médiateurs* financé pendant 3 ans dans les quartiers, renouvelable 1 fois avec sortie positive ;
- L'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) porte le dispositif de location chez l'habitant sur l'agglomération de Vesoul, via *Espace sur demande* ;
- La CAF accepte que des APL soient perçues par les locataires si le logement est loué plus de 2 mois sur *Espace sur demande*.

## 4. Réplicabilité et enseignements

### Clés de réussite

#### Partir des besoins du territoire

Espace sur demande est une plateforme numérique nationale qui a la capacité de s'adapter aux besoins spécifiques d'un territoire et d'un type d'hébergeur et/ou de locataire.

#### Référents locaux

Des référents locaux (préfecture, animateurs, foyers, etc.) participent à sa mise en application.

#### Impliquer et fédérer toutes les parties prenantes

L'expérimentation rassemble les différentes parties prenantes impliquées pour explorer les différents freins et solutions. Chaque structure pourvoyeuse de logements s'approprie facilement la plateforme.

#### Réactivité et implication des développeurs

L'implication et la réactivité de l'Incubateur des Territoires, en charge de la plateforme, ont contribué à motiver les différentes parties prenantes de l'expérimentation.

#### Une solution autoportante et sécurisée

Tout le processus de réservation et de suivi de la location est réalisé via la plateforme.

### Freins

#### Freins financiers et juridiques

L'expérimentation soulève encore des freins financiers et juridiques, qui devront être consolidés au fur et à mesure.

#### Mobiliser dans un temps court

L'objectif est de mettre en ligne un maximum d'hébergements sur la plateforme avant l'ouverture des inscriptions sur Parcoursup, donc dans un délai très court.

## RÉSUMÉ

TRIOMPH est un projet de recherche sur la sobriété immobilière. Il vise à identifier le **potentiel de transformation du parc bâti existant**, à mettre en avant les **possibilités d'optimisation** et à analyser l'ensemble **des freins et leviers** qui permettront une **intensification des usages**. Afin de cadrer l'étude, l'analyse se concentre sur les initiatives liées **aux logements**. Celles-ci recoupent trois types de sobriété immobilière :

1. **Les changements d'usage** : réhabilitation de bâtiments existants avec changement de destination vers un usage logement ;
2. **L'intensification des usages** : capacité d'un bâtiment d'accueillir plusieurs usages dans l'espace ou dans le temps (chronotopie), pour mieux utiliser les m<sup>2</sup> ;
3. **Les nouveaux modèles économiques** : modes organisationnels ou contractuels pour mieux utiliser l'espace existant.

D'octobre 2024 à juin 2025, le groupement a réalisé un état des lieux des différentes configurations de sobriété immobilière, via une **revue de littérature** et une **analyse de 11 initiatives pionnières**. Ce document présente les 11 études de cas produites à l'issue d'entretiens effectués avec les équipes de ces projets.

### Ce document est diffusé par l'ADEME

#### ADEME

20, avenue du Grésillé  
BP 90 406 | 49004 Angers Cedex 01

#### Numéro de contrat :

Projet de recherche coordonné par : le CSTB, Ekopolis, Territoire Circulaire et la Métropole du Grand Paris

Appel à projet de recherche : Vers des bâtiments responsables

Coordination technique - ADEME : GASPARD Albane

Direction/Service : Service Bâtiment

### CITATION DE CE RAPPORT

BESSE Morgane, Ekopolis, CHARIER Thomas, Territoire circulaire, BOUGRAIN Frédéric, LEMENAGER Rémi, MACE Elodie, VEYSSIERE-MATINO Sonia, CSTB. 2025. TRIOMPH : études de cas de 11 initiatives pionnières de sobriété immobilière. 58 pages.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite selon le Code de la propriété intellectuelle (art. L 122-4) et constitue une contrefaçon réprimée par le Code pénal. Seules sont autorisées (art. 122-5) les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé de copiste et non destinées à une utilisation collective, ainsi que les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, pédagogique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées, sous réserve, toutefois, du respect des dispositions des articles L 122-10 à L 122-12 du même Code, relatives à la reproduction par reprographie.

### Financé par



[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

