



# GIRONDE HABITAT

## Plan action « Cœur de ville »

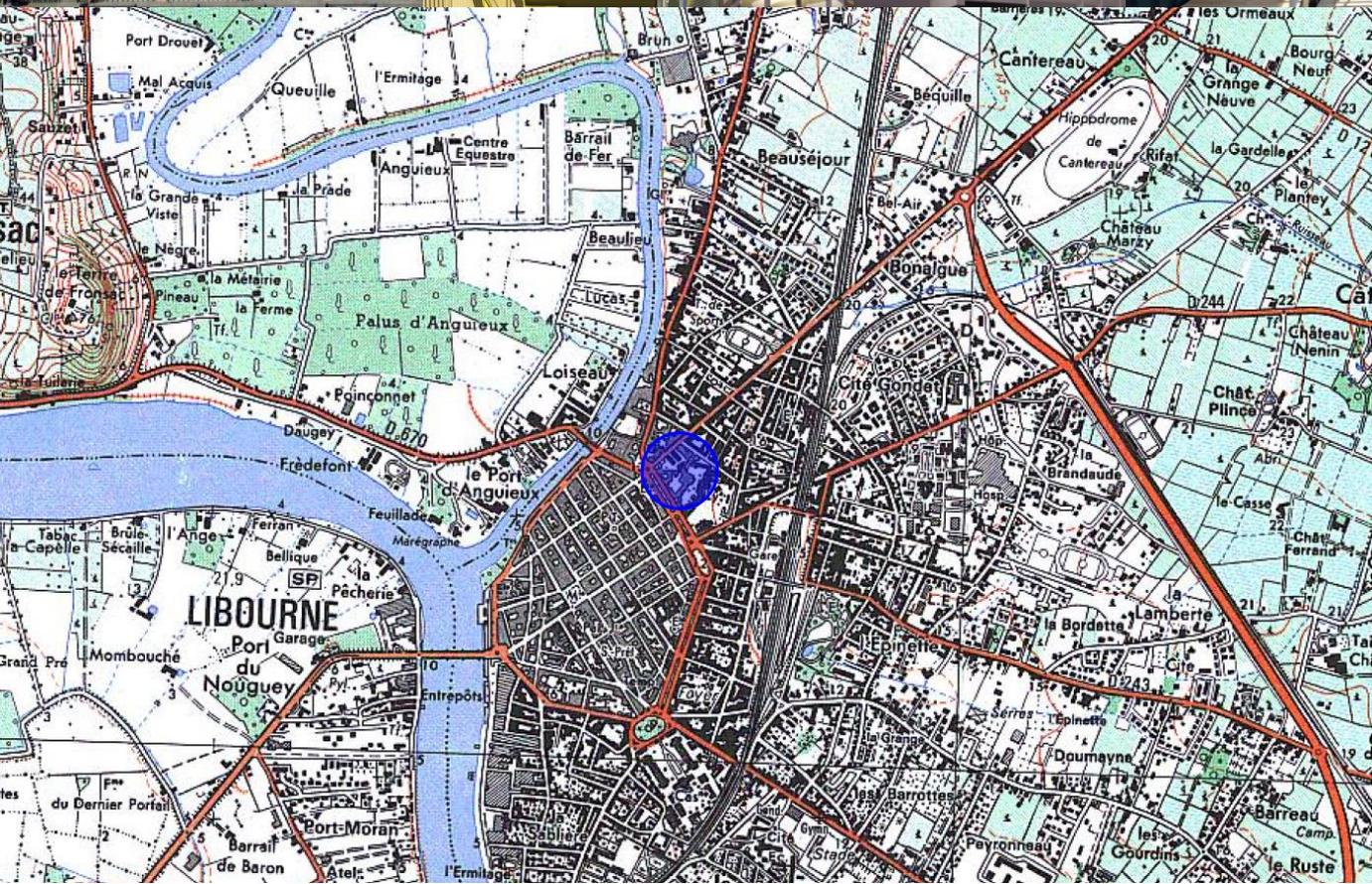
### Opération de Libourne - Clémenceau

28 mars 2019



## Une progression en 5 actes

- La situation initiale
- Le projet
- Les péripéties
- Le rebondissement
- La situation finale



Situation  
initiale

Un projet en  
cœur de ville



# Une volonté de densification en site contraint





Une  
dimension  
patrimoniale  
forte



## Des acteurs nombreux à coordonner

- Le Conseil Départemental
- la Ville
- L'ABF
- Les riverains
- Les parties prenantes internes Gironde Habitat (agence locale, Direction du Patrimoine...)
- Les intervenants à l'acte de construire (MOE, SPS, BCT, certificateur, entreprises...)



## Le projet

- Créer des logements avec une haute qualité d'usage
- Affirmer une architecture contemporaine dans un dialogue heureux avec l'existant
- Tenir les coûts d'objectif et l'équilibre d'opération

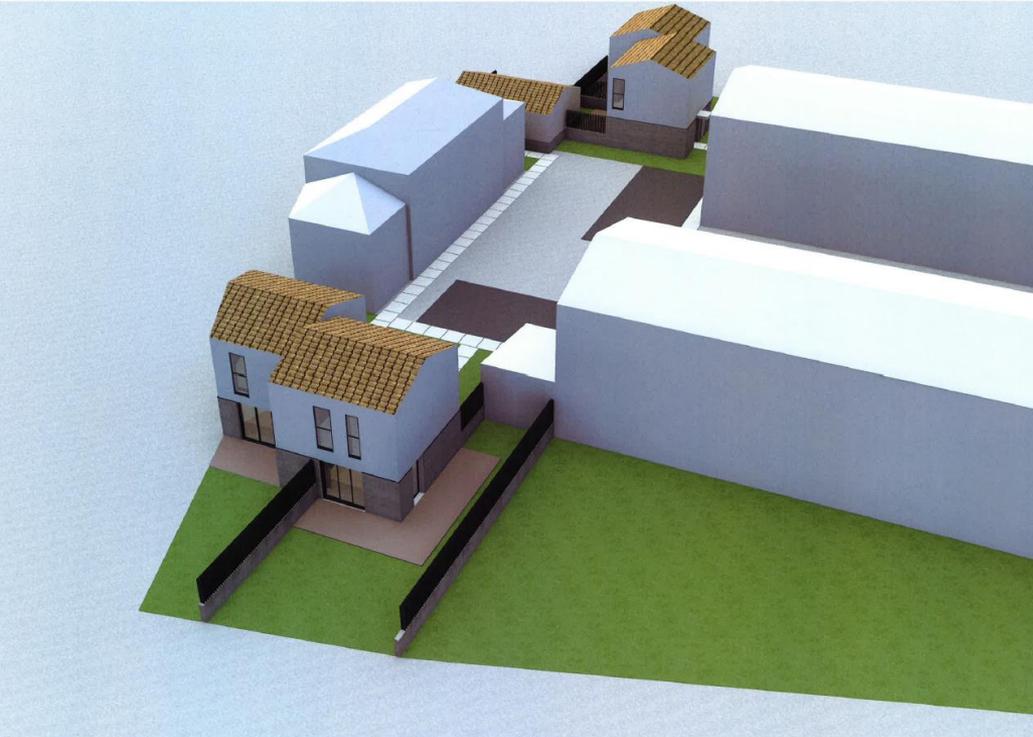




## Les péripéties

- Un programme long à caler
- Une évolution des règlements d'intervention financiers
- De nombreux échanges avec la maîtrise d'œuvre pour faire saisir l'esprit du projet souhaité
- Un équilibre financier à tenir
- Plusieurs allers-retours avec l'ABF pour la mise au point du projet

Un chantier complexe, avec des entreprises en difficulté



De nombreux échanges avec la maîtrise d'œuvre pour faire saisir l'esprit du projet souhaité





## Le chantier



- Site contraint, respect des locataires en place et de l'agence
- Découverte d'un réseau gaz non répertorié
- Retards de petites entreprises en difficulté



## Les rebondissements finaux

- La loi de finances 2018
  - Réduction de loyer de solidarité
  - TVA à 10% lors des livraisons à soi-même
- L'assainissement à reprendre
- Une borne escamotable à rajouter



## La situation finale

- Une insertion exemplaire dans le patrimoine ancien
- Un investissement élevé : 16.6% FP au DOFI => 27.4% FP à la livraison
- Un projet qui a du sens
  - 11 logements individuels avec jardins (10 T3 et 1 T6) + l'agence locale de Gironde Habitat en 2013.
  - 9 petits logements (7 T1 et 2 T2), dont 2 T1 mis à disposition de l'association HAJPL (HAbitat Jeunes en Pays Libournais) afin de faire de l'hébergement de jeunes en rupture familiale qui s'inscrivent dans un parcours d'insertion.
  - Un T3 accueille une famille accompagnée par l'association REVIVRE, après un parcours d'errance. Cette famille a bénéficié au bout de quatre ans d'un glissement de son bail en logement autonome.



## La résidence





## Intérêt d'une intervention d'un bailleur social en cœur de Ville

- Garantie d'un investissement fort pour une remise à neuf pérenne
- Garantie de présence de logements sociaux sur le long terme
- Garantie de bonne gestion locative et patrimoniale
- Maîtrise du peuplement
- Travail avec les associations partenaires pour les familles en difficulté



## Limites de l'intervention d'un bailleur social :

- Dans les équilibres actuels, valorisation du foncier faible, voire inexistante
- Nécessité de financements dédiés
- Un niveau de fonds propres élevé qui limite le nombre d'interventions annuel
- Intervention à l'échelle d'immeubles, non à l'intérieur de copropriétés
- Ne pas se substituer à l'initiative privée de réhabilitation lorsqu'elle est bien menée