



La rénovation en site protégé

Un projet exemplaire à Villeneuve-sur-Lot

Arnaud Alriq – Chef de projet, Urbanis

Candice Castet - Responsable du service Habitat, CAGV

20 octobre 2022

Le contexte d'intervention

La Ville de Villeneuve-sur-Lot et la CAGV sont engagées depuis près de 15 ans dans une politique de renouvellement urbain :

→ actuellement 3^{ème} OPAH-RU

Le projet du **44 Place Lafayette** se situe :

- dans le périmètre de l'OPAH-RU,
- dans le périmètre Opération Façades,
- dans le périmètre du PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur),
- concerné pour les fouilles archéologiques,
- ciblé par une ORI (Opération de Restauration Immobilière)

Enjeu : Rénover un immeuble dégradé vacant depuis des années sur la place centrale du cœur de ville de Villeneuve-sur-Lot grâce au couplage de différents outils

Un immeuble qui appartient au patrimoine villeneuvois



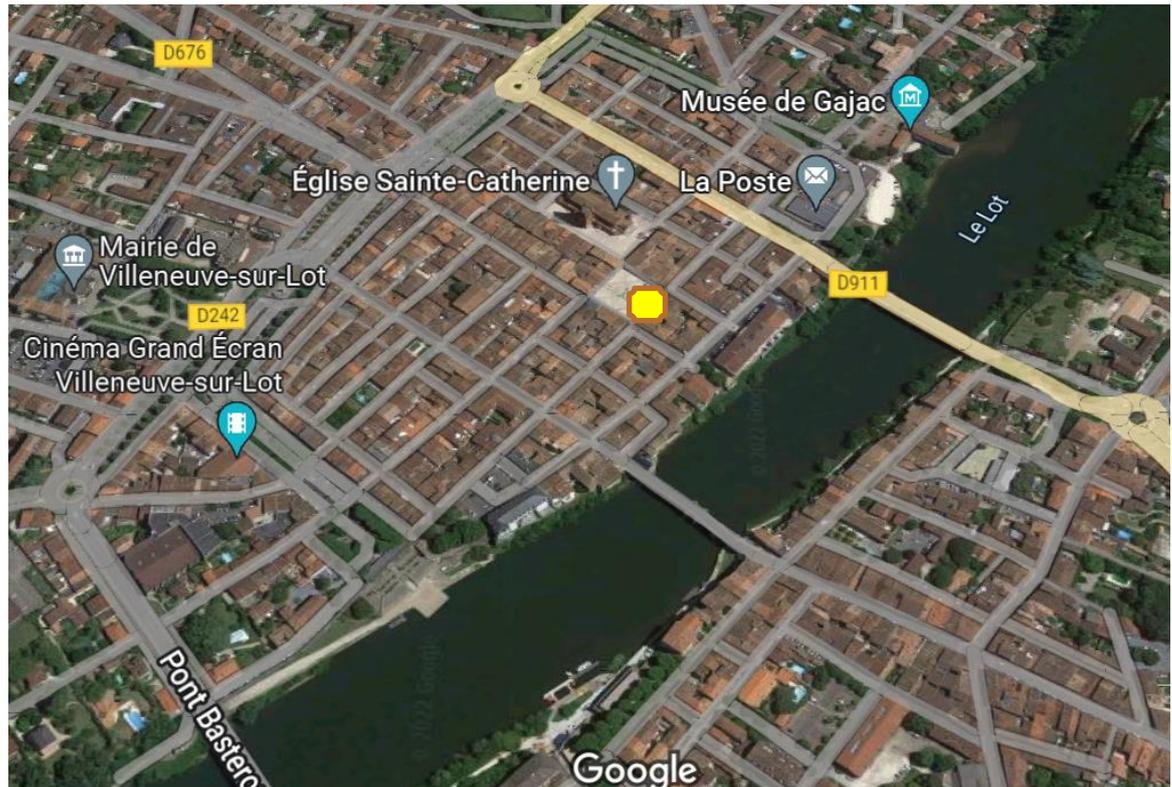
MOMENT PRO 2022

2015-05-05 21:30:26

Maison 44 place Lafayette

Demeure reconstruite sur une parcelle médiévale à la fin du 18e siècle, peut-être pour un membre de la famille Aynaud, orfèvres, propriétaires de la maison durant la 1ère moitié du 19e siècle : le monogramme P. A. Des ferronneries est compatible avec cette hypothèse.

villeneuve-sur-lot, lot-et-garonne



Plusieurs étapes avant l'exécution du projet en lien avec l'action publique

MOMENT PRO 2022

2012/2013

Animation du précédent propriétaire dans l'OPAH

Déc. 2013

Arrêté de DUP dans le cadre de l'ORI : immeuble avec un intérêt architectural et stratégique

→ Mise en habitabilité des logements de l'immeuble

Févr. 2015

Porter à connaissance au précédent propriétaire

Avril 2015

Lettre de l'ancien propriétaire pour signifier son incapacité à réaliser les travaux

Juin 2016

Etude de faisabilité en vue de l'enquête parcellaire

Recherche d'un investisseur potentiel pour la réalisation d'un projet correspondant aux volontés de l'acquéreur et en phase avec les attentes de la Ville

Févr. 2017

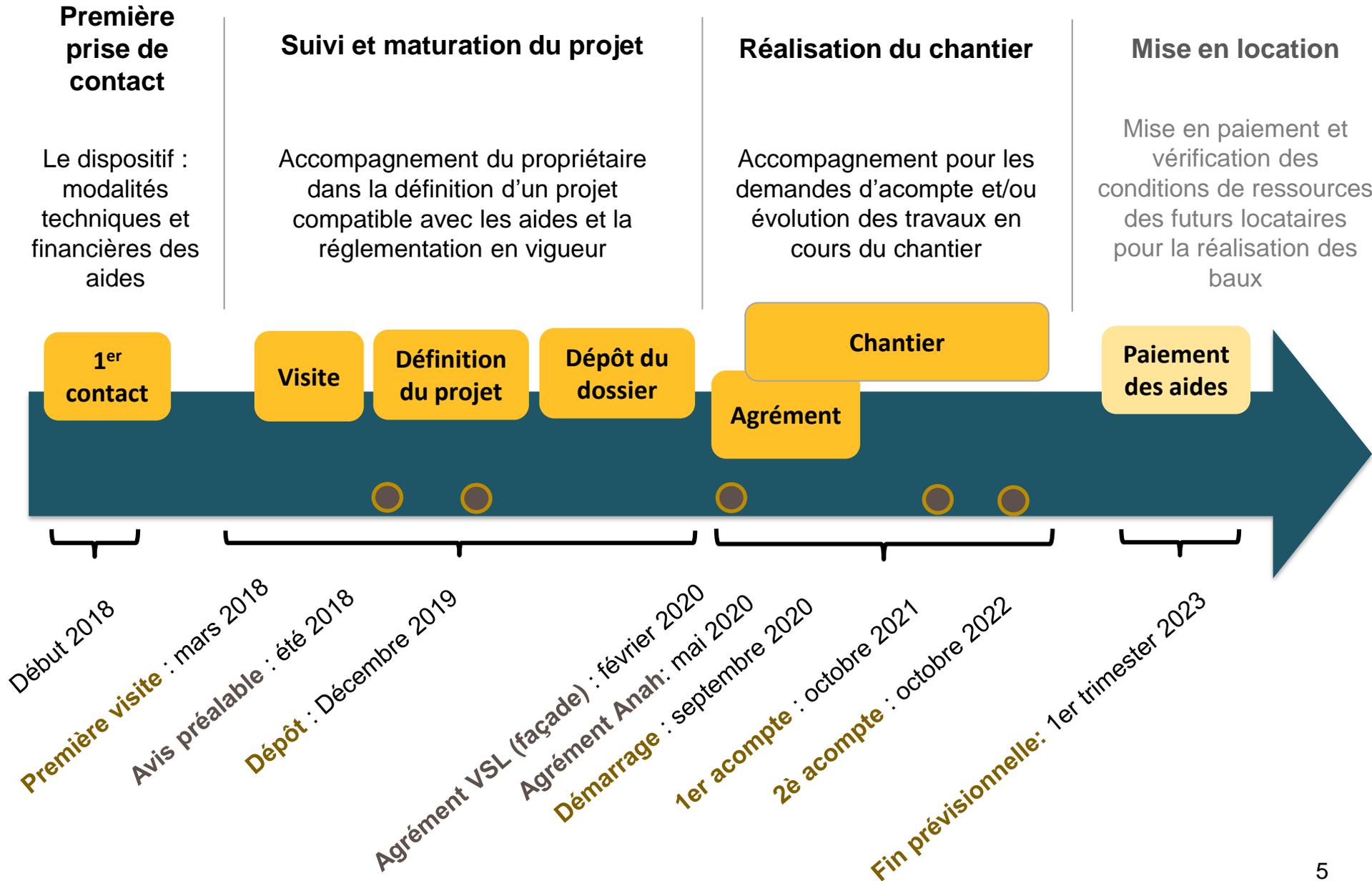
Offre d'achat du propriétaire actuel

Début 2018

Achat ferme et démarrage du projet avec 4 logements conventionnés

Le calendrier du projet

MOMENT PRO 2022



Le plan de financement : 20 % du projet financé



Projet :

880 000 € TTC,

dont MOE	52 000 € TTC
dont fouille	24 000 € TTC
dont diagnostics divers	15 000 € TTC

Subventions :

172 000 €

Anah :	111 000 €
Etat (fouilles) :	15 000 €
Ville VSL :	39 000 €
VSL (façades)	7 000 €



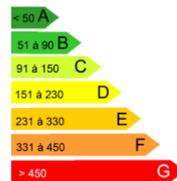
Loyers de sortie : 4 loyers en conventionné social

Logement A - RDC :	T3	85 m ²	480 €/HC
Logement B – 1 ^{er} étage :	T2	54 m ²	380 €/HC
Logement C – 2 ^{ème} étage	T4	117 m ²	550 €/HC
Logement D – 2 ^{ème} étage	T3	61 m ²	390 €/HC
Commerce :		32 m ²	

Grille de dégradation : **entre 0,55 et 0,60**



Gain énergétique :
70 à 91%

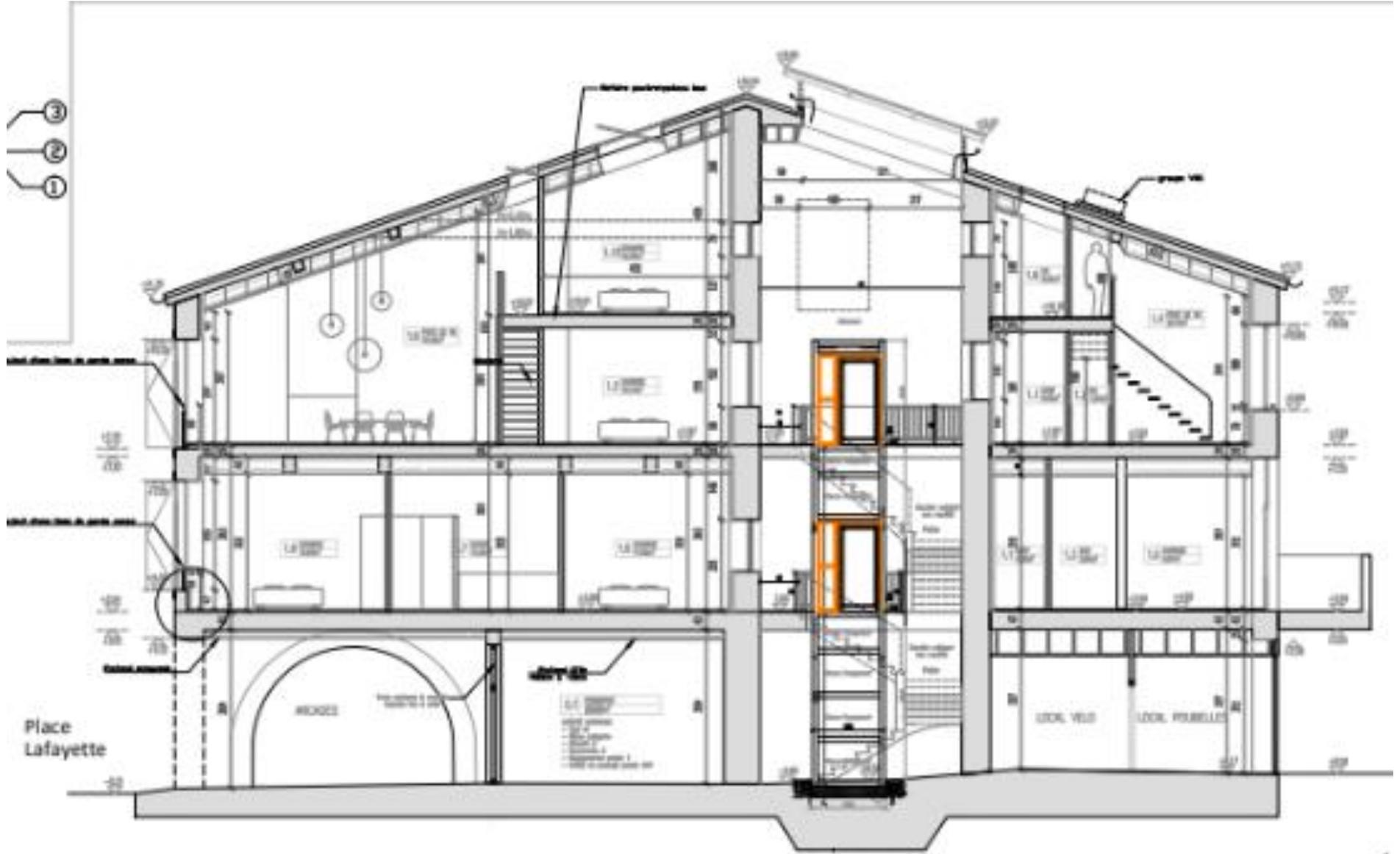


B 51 à 74 kWhEP./m².an

G / E 477 à 274 kWhEP./m².an

Le projet

MOMENT PRO 2022



L'immeuble avant les travaux

MOMENT PRO 2022



L'immeuble avant les travaux

MOMENT PRO 2022



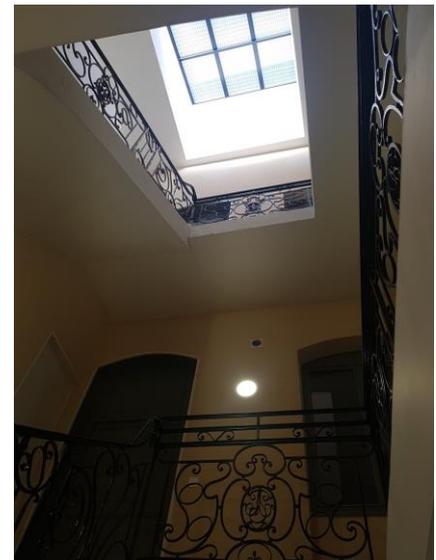
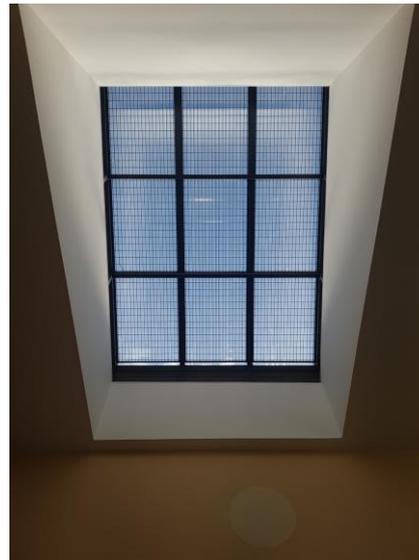
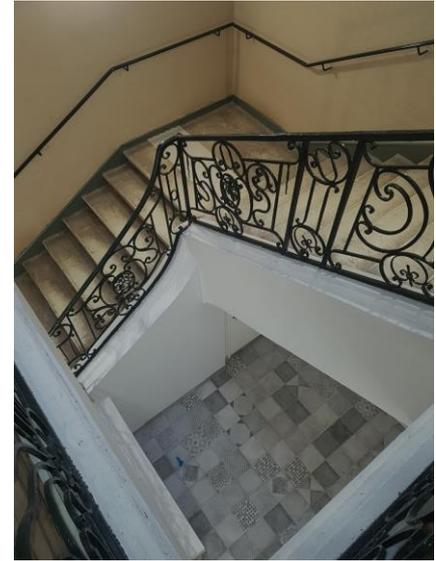
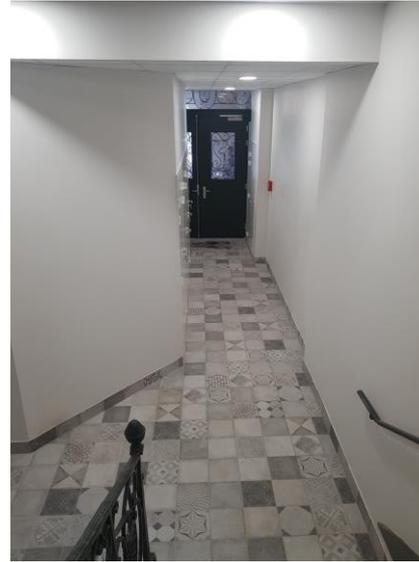
L'immeuble après les travaux

MOMENT PRO 2022

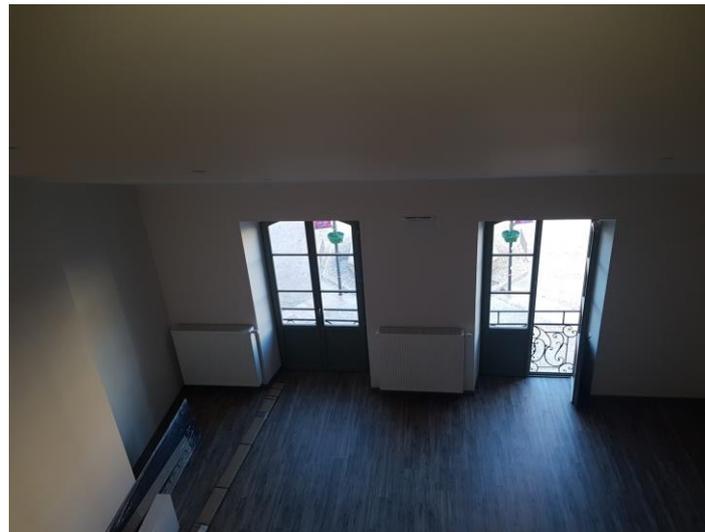


L'immeuble après les travaux

MOMENT PRO 2022



L'immeuble après les travaux



MOMENT PRO 2022



Contacts / remerciements