

Un projet d'Aménagement, d'Urbanisme et d'Architecture en partenariat Privé/Public

Réinvestissement de l'ancienne clinique Sainte Thérèse à Villeneuve sur Lot en logements

ARCHI CONSEIL – Architecte - Michel MARES

HABITALYS – Bailleur social - Gilles RABOT

22 septembre 2023

GENÈSE du PROJET

- Le transfert de la Clinique Sainte THERESE sur le site du nouveau pôle de Santé a généré une friche sanitaire de 5.000 m² sur un terrain de 9.000 m² proche du centre-ville de la bastide.
- Sollicité par les propriétaires, ARCHI CONSEIL a vite identifié que ce grand ensemble immobilier ne pourrait être traité par un seul opérateur.
- La recherche de partenaires a conduit au bailleur social HABITALYS qui a bien voulu relever le challenge.



Emprise de la propriété



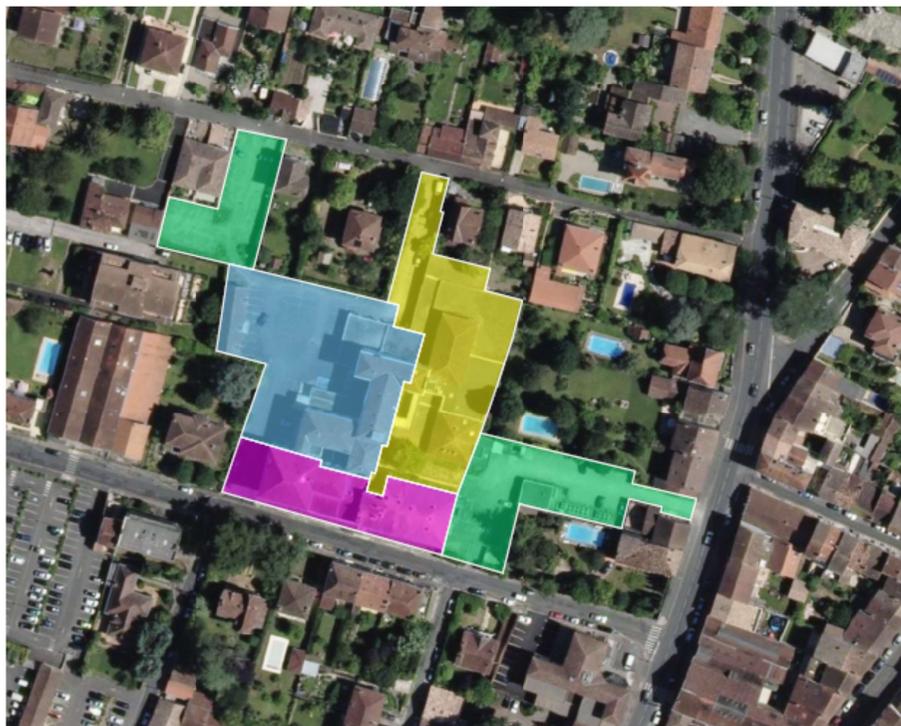
Photo aérienne Bastide de Villeneuve sur lot

- Ce partenariat a réuni 2 entités :
 - Une SAS de Promotion – LES TERRASSES DU FAUBOURG – constitué de 3 entreprises locales, d'une agence immobilière et du cabinet d'architecture ARCHI CONSEIL, qui ont réhabilité le bâtiment sur rue,
 - Un bailleur social – HABITALYS – qui a réinvesti les autres immeubles du site.
- C'est ainsi que le projet de reconstitution de l'ilot a été engagé pour créer un ensemble résidentiel offrant une grande diversité d'habitat.

RÉPARTITION des OPÉRATIONS

- Insertion d'un habitat différencié dans un quartier résidentiel très proche du cœur de ville.
- 5 accès possibles à partir de 3 voies différentes.

MOMENT PRO 2023



Organisation des projets



-  • Aménagement de l'aile sur rue en profitant du retrait pour créer de vastes terrasses.
-  • Bâtiment central R+3 transformé en logements sociaux et 3 logements individuels dans un bâtiment annexe + vaste parking.
-  • Démolition partielle de bâtiments existants pour aménagement de 6 logements-foyers collectifs en résidence sociale et construction de 6 logements locatifs individuels.
-  • Terrains plus autonomes disposant d'accès directs sur rue et destinés à des maisons de ville en accession à la propriété.

RÉPARTITION des OPÉRATIONS

MOMENT PRO 2023



HABITALYS - Logements collectifs



HABITALYS / UDAF
Logements-foyers pour personnes à handicap psychique



ACST Immob - Promotion immobilière



HABITALYS - Logements individuels

L'OPÉRATION SAS ACST IMMOB PROMOTION PRIVÉE de 15 Logements

- - **Le Projet :**

- La partie du site qui longe la rue Pierre DERIEUX était construite en retrait de 5m environ avec une belle exposition plein SUD.
- La tentation a été grande de réaliser de belles terrasses.
- Et puis cette rue a été un des premiers faubourgs de la Ville avec un alignement de bâti de bonne qualité. Là encore, il était intéressant de rester dans ce niveau de qualité.
- L'opération s'est donc appelée « Les Terrasses du Faubourg ».



- - **L'Organisation des logements :**

- Le bâtiment existant comportait 2 cages d'escaliers et 2 ascenseurs qui ont été rénovés.
- Cela a permis de réaliser 2 tranches : une de 9 logements (R+3) et une de 6 logements (R+2).
- Chaque logement dispose d'une grande terrasse (25 à 30 m²), réalisée entre l'alignement sur rue et la façade en retrait de 5m.
- Un garage privatif est affecté à chaque logement avec un portail sur rue et un accès interne rejoignant les cages d'ascenseur.
- Grands volumes – Chauffage par le sol – Finitions de qualité.

- **ÉCHÉANCIER**
- Étude de faisabilité 2016
- Études d'Avant-projet Septembre 2017
- Constitution de la SAS 11 Juillet 2017
- Signature du compromis 12 Juillet 2017
- Dépôt PC 28 Juillet 2017
- Arrêté PC 29 Septembre 2017
- Début des travaux Janvier 2018
- Livraison de 6 premier logts 2018
- 6 nouveaux logements 2019
- 2 logements 2020
- Dernier logement Décembre 2021



Etat des lieux avant travaux



Perspective le long de la rue P. DERRIEUX

• SURFACES

- Habitable 1.500 m²
- Circulations 315 m²
- Locaux communs 160 m²
- Porche d'entrée 60 m²
- Terrasses 350 m²
- Garages 375 m²
- Voiries 340 m²

BILAN FINANCIER

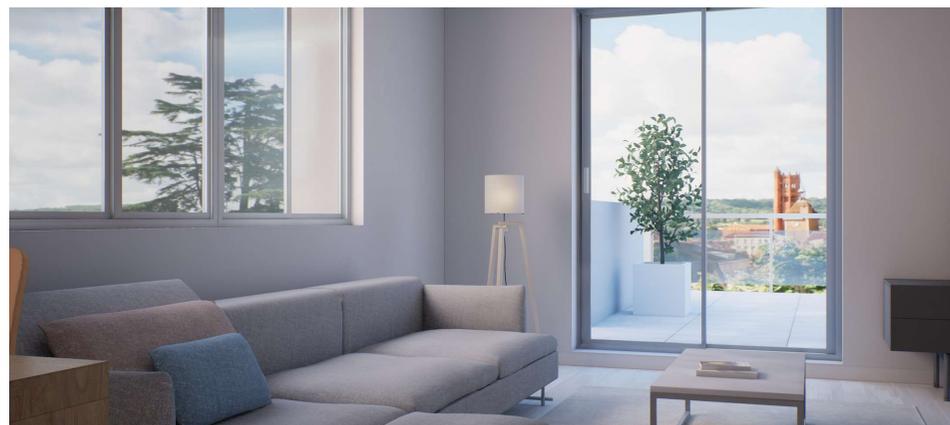
MOMENT PRO 2023

- Rappel : Surface habitable de 1.500 m²
- Coût des travaux 2.070 K € HT
- Frais annexes liés aux travaux 220 K € HT
- Frais annexes Promotion 100 K € HT
- Foncier 110 K € HT
- **TOTAL** 2.500 K € HT
ou 3.000 K € TTC



3^{ème} étage – Vue sur la ville

- TOTAL des VENTES 3.000 K € TTC
- Hors commission de vente
- Prix de vente au m² = 2.000 € TTC
- Comprenant terrasses et garage individuel.
- La vente tardive des 3 derniers logements à un prix non actualisé n'a pas permis de dégager de marge.



3^{ème} étage – Vue d'intérieur

- Après démolition des excroissances à rez-de-chaussée, aménagement de 19 logements locatifs sociaux (13 PLUS 6 PLAI) dans le corps central du bâtiment d'hébergement de l'ancienne clinique avec terrasses rapportées

| Loyers | PLAI | PLUS |
|--------|------|------|
| T2 | 265 | 347 |
| T3 | 339 | 402 |
| T4 | | 468 |



Etat des lieux avant travaux



Perspective du projet

- Mise en œuvre d'un vaste parking de surface et d'espaces verts collectifs et privés pour les logements du rez-de-chaussée.

1/ 3 LOGEMENTS INDIVIDUELS (la Plaine 2)

MOMENT PRO 2023

- Dans les écuries de l'ancienne maison bourgeoise affectées aux services administratifs de la clinique, 3 logements individuels en duplex (2 PLUS 1 PLAI) avec jardins privatifs ont été aménagés



Etat des lieux avant travaux



Après travaux

| Loyers YC jardin | PLAI | PLUS |
|---------------------|------|------|
| T3 | 410 | 431 |

2/ 6 LOGTS-FOYERS « FAMILLE GOUVERNANTE »

- Dans la seule partie conservée du plateau technique de l'ancienne clinique, une résidence sociale qui sera gérée par l'UDAF47 comportant 6 T1 et des parties communes est en cours d'aménagement à destination d'adultes avec des troubles du comportement liés aux addictions.

- Le financement est basé sur 6 PLAI Adaptés.

| Loyers | PLAI Adapté |
|-----------------------|-------------|
| T1' 20 m ² | 307 € |



Etat des lieux après démolition partielle



Perspective du projet

2/ 6 LOGTS INDIVIDUELS (la Plaine 3)

- Dans la partie démolie du plateau technique de l'ancienne clinique, le chantier en cours porte sur la construction de 6 pavillons avec jardin mais sans garages
- Le financement est basé sur 4 PLUS et 2 PLAI.

| Loyers YC jardin | PLAI | PLUS |
|---------------------------|-------|-------|
| T3 65 m ² SHAB | 380 € | 445 € |



Perspectives du projet



Perspectice du projet

PRIX DE REVIENT & PLANS DE FINANCEMENT

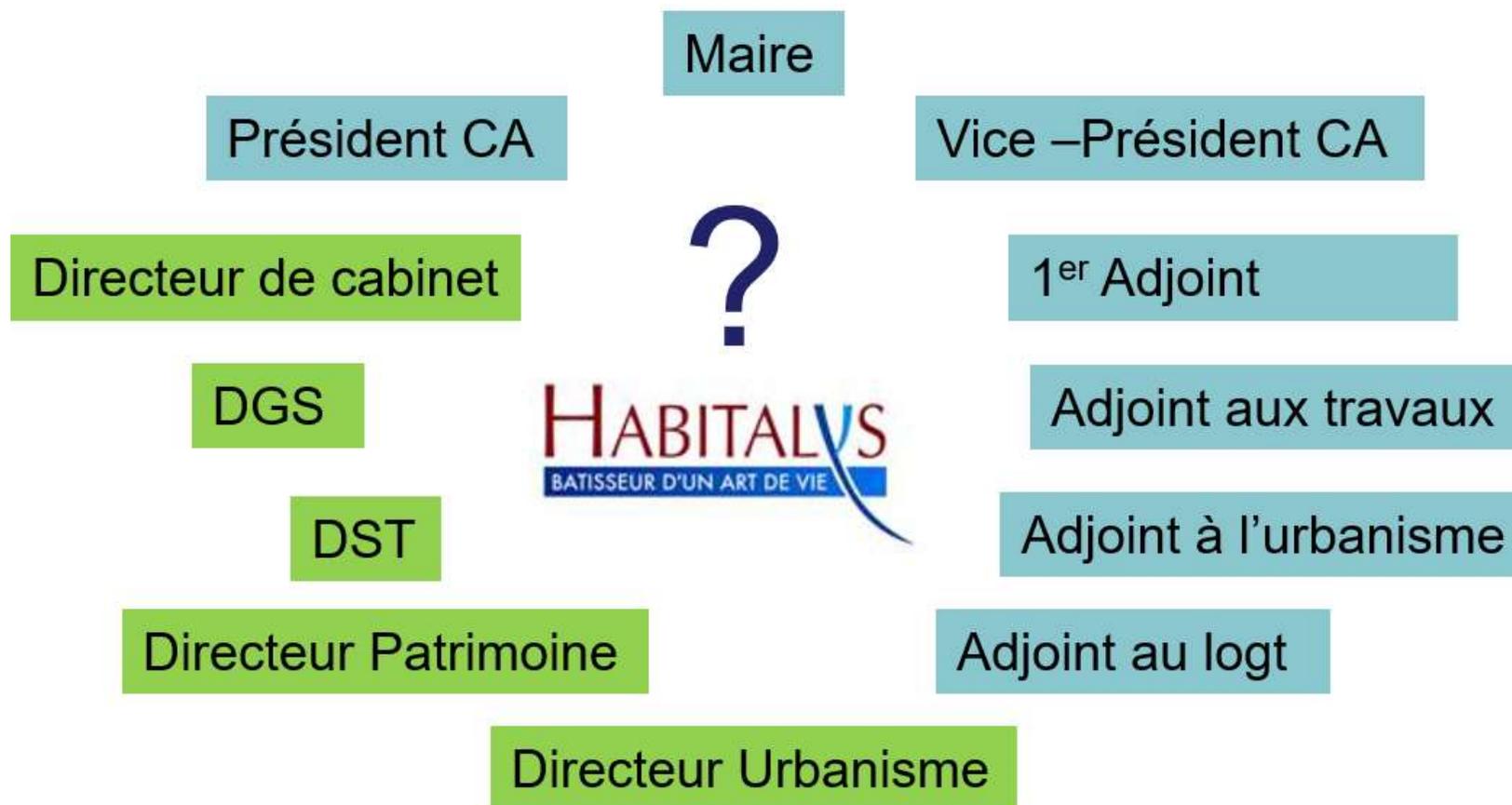
MOMENT PRO 2023

| | Opération | total locatif | | la Plaine 1 | | la Plaine 2 | | Rés sociale | | la Plaine 3 | |
|-----------------------|----------------------------|-----------------|------|------------------|------|-----------------|------|----------------|------|---------------|------|
| | Coll / Ind | 25 Coll + 9 ind | | Coll | | ind | | Coll | | Ind | |
| | PLUS / PLAI | 19 PLUS 15 PLAI | | 13 PLUS - 6 PLAI | | 2 PLUS - 1 PLAI | | 6 PLAI Adaptés | | 4 PLUS 2 PLAI | |
| PRIX DE REVIENT | Charge foncière | 721 420 | 17% | 336 409 | 14% | 43 314 | 12% | 139 084 | 20% | 202 613 | 23% |
| | Bâtiment | 3 157 885 | 73% | 1 807 772 | 77% | 267 493 | 77% | 479 972 | 68% | 602 649 | 68% |
| | Honoraires | 426 370 | 10% | 218 114 | 9% | 37 470 | 11% | 88 416 | 12% | 82 370 | 9% |
| | Total avec TVA LASM | 4 305 675 | 100% | 2 362 295 | 100% | 348 276 | 100% | 707 472 | 100% | 887 632 | 100% |
| PLAN | PRÊTS | 2 980 231 | 69% | 1 543 000 | 65% | 255 600 | 73% | 520 000 | 74% | 661 631 | 75% |
| | SUBVENTIONS | 585 100 | 14% | 316 860 | 13% | 34 860 | 10% | 184 380 | 26% | 49 000 | 6% |
| DE | Sub état PLAI | 172 200 | 4% | 28 560 | 1% | 4 760 | 1% | 122 880 | 17% | 16 000 | 2% |
| | Action Cœur de Ville | 306 400 | 7% | 278 000 | 12% | 28 400 | 8% | - | 0% | - | 0% |
| | Act° Logement | 6 000 | 0,1% | - | 0% | - | 0% | - | 0% | 6 000 | 1% |
| FINAN | Agglo | 24 000 | 1% | 10 300 | 0,4% | 1 700 | 0% | 12 000 | 2% | - | 0% |
| | Conseil Départemental | 76 500 | 2% | - | 0% | - | 0% | 49 500 | 7% | 27 000 | 3% |
| CEMENT | FONDS PROPRES | 740 344 | 17% | 502 435 | 21% | 57 816 | 17% | 3 092 | 0% | 177 001 | 20% |
| | TOTAL | 4 305 675 | 100% | 2 362 295 | 100% | 348 276 | 100% | 707 472 | 100% | 887 632 | 100% |
| | NB LOGT | 34 | | 19 | | 3 | | 6 | | 6 | |
| | SHAB | 2 109 | | 1 226 | | 187 | | 302 | | 394 | |
| | Coût / logt | 126 638 | | 124 331 | | 116 092 | | 117 912 | | 147 939 | |
| | Coût / m ² SHAB | 2 042 | | 1 927 | | 1 862 | | 2 343 | | 2 255 | |

LES CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Construire des partenariats avec les collectivités

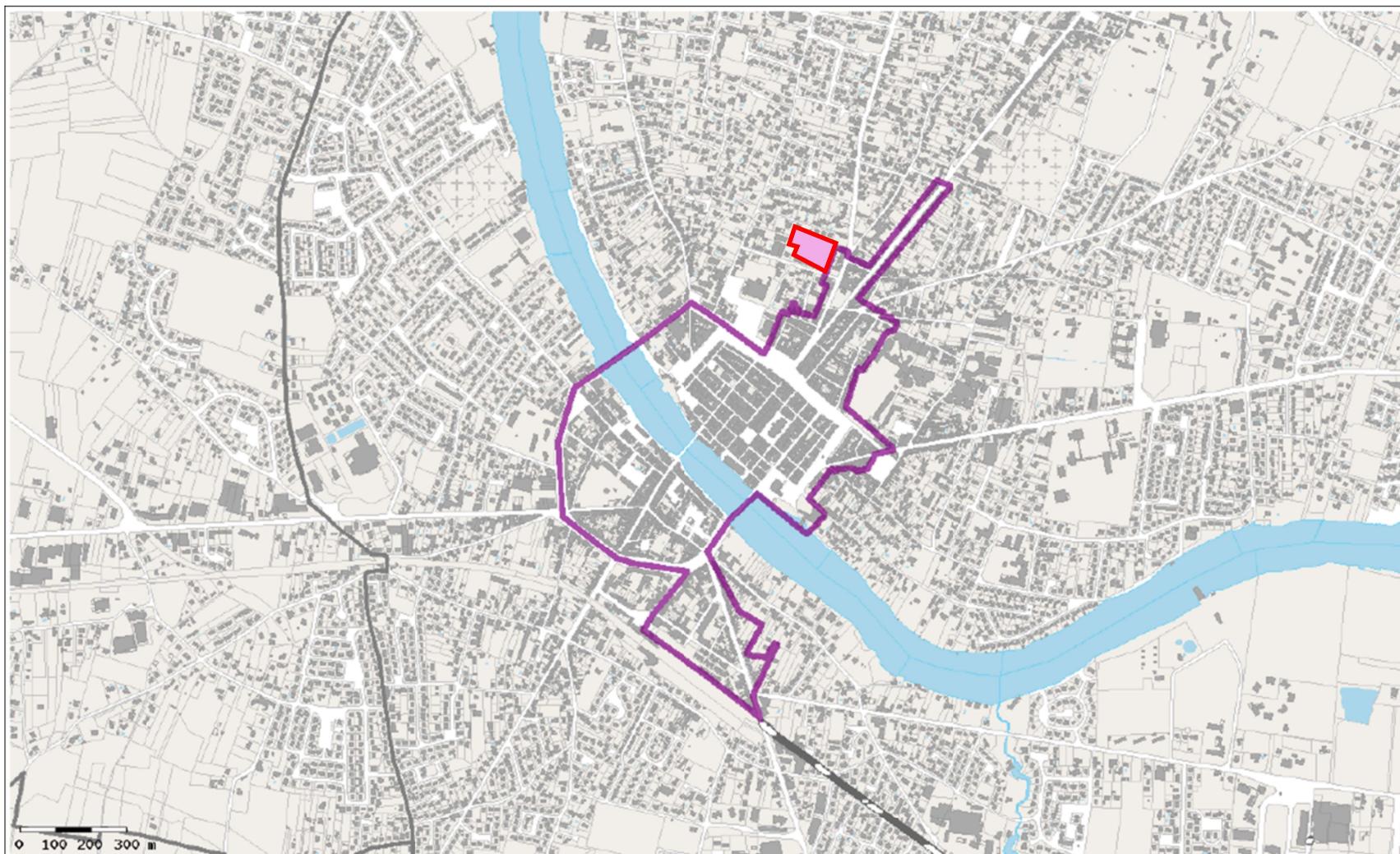
MOMENT PRO 2023



LES CONDITIONS DE RÉUSSITE

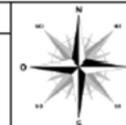
Périmètre Action Cœur de Ville

MOMENT PRO 2023



Périmètre de l'OPAH-RU de Villeneuve-sur-Lot

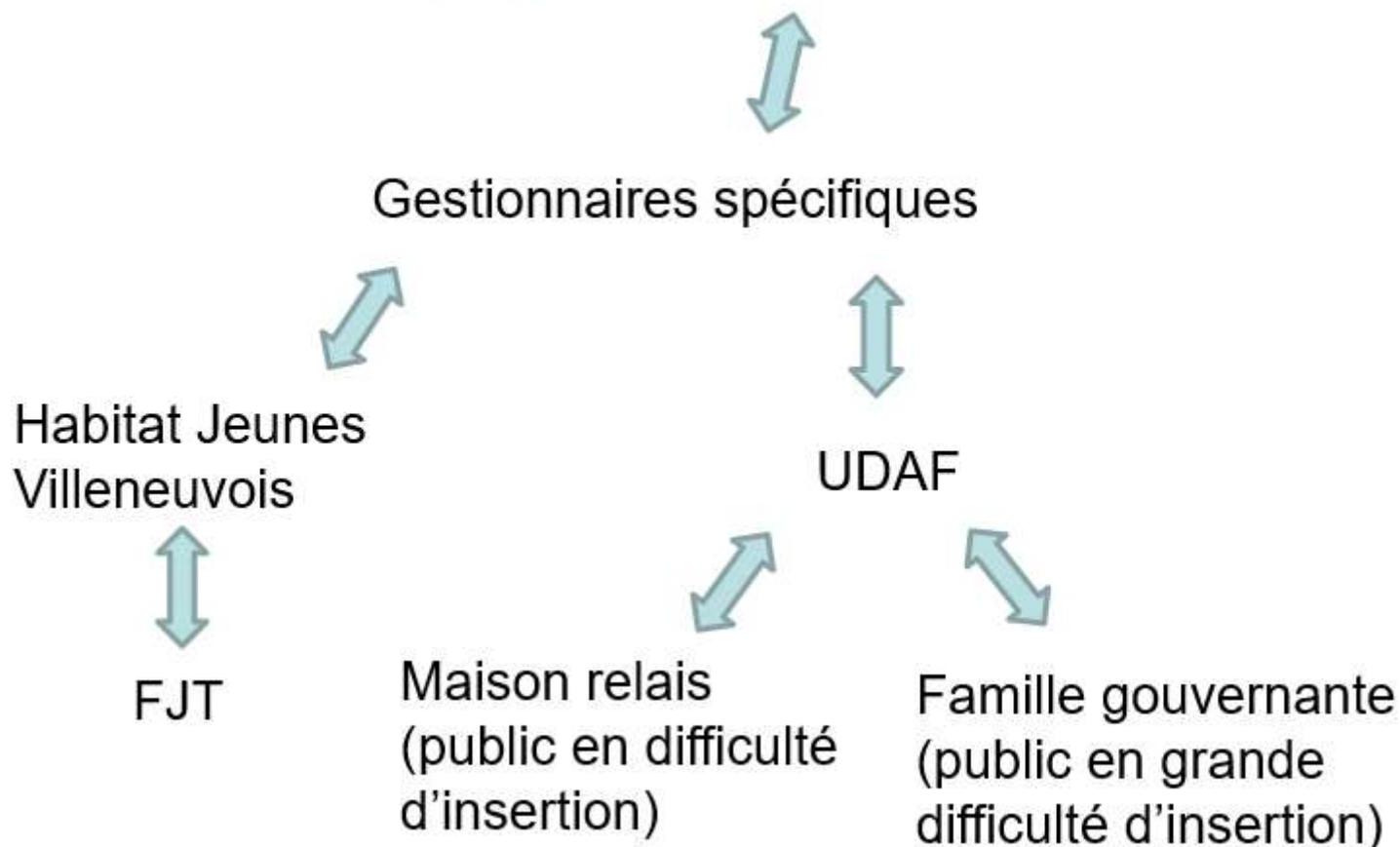
Edité le 11/03/2016 - Echelle : 1/15000



LES CONDITIONS DE RÉUSSITE

Construire des partenariats avec des gestionnaires

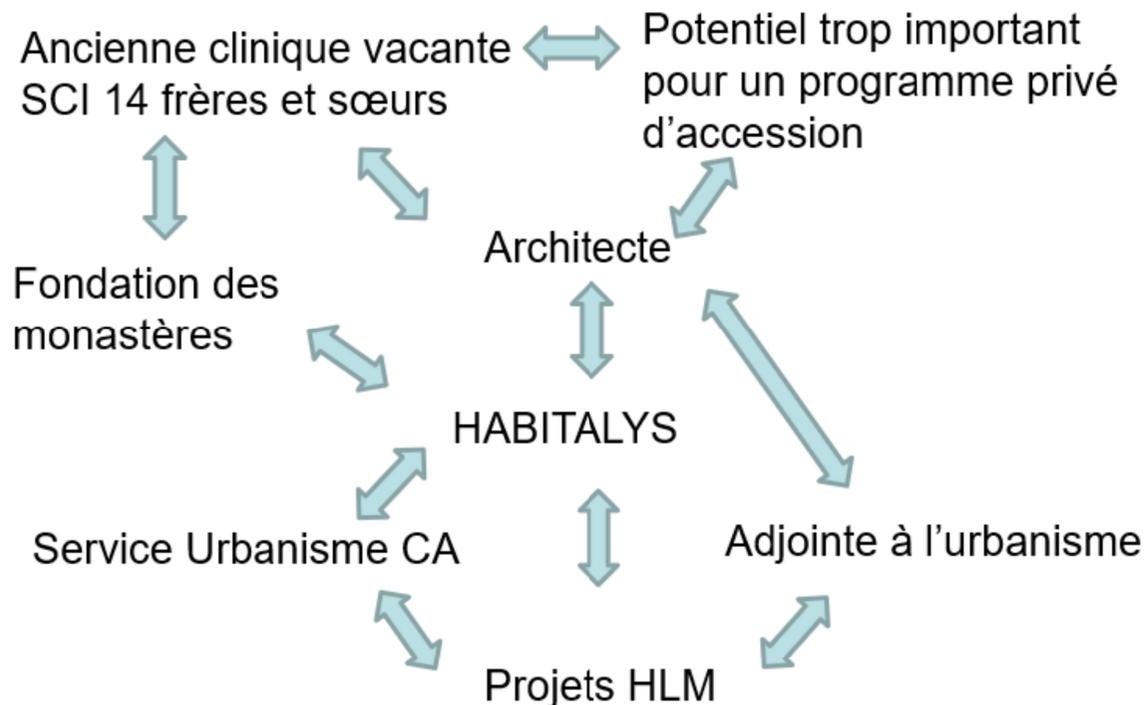
- Centre-ville ↔ populations spécifiques



Construire un partenariat avec les privés

- Acquisition du 1^{er} ensemble immobilier :

- 29 décembre 2017



- Acquisition du 2^{ème} ensemble immobilier (Grand groupe immobilier de santé) :

- 14 février 2020
- Au bilan de la société : Valeur terrain 300 000 € & valeur construction 3 431 805 €
- Estimation France Domaine : 147 000 €
- Prix d'acquisition par HABITALYS : 1 €

L'insertion de ces opérations dans un projet urbain

Le centre-ville de Villeneuve-sur-Lot est marqué par une dégradation forte de son parc ancien et une forte vacance. Au travers de son PLUI-H, l'Agglomération du Grand Villeneuvois, s'est engagée dans une politique de rénovation et de redynamisation des cœurs de ville, et notamment celui de la ville centre.

Les trois OPAH-RU successives, lancées depuis 2009 dans le cadre de la mise en œuvre de son projet de ville et du programme ACV, ont permis d'enclencher la revitalisation du centre-ville de Villeneuve-sur-Lot.

Activer la redynamisation du centre-ville

Ce projet s'inscrit parfaitement dans le projet de la ville. Son objectif de réhabiliter le bâti existant en centre-ville afin d'offrir un habitat diversifié abordable et de qualité, est atteint, dans un cadre de vie préservé, en raison d'une disponibilité foncière extrêmement vaste, impossible à trouver dans la trame parcellaire du cœur de bastide.

Ces différentes opérations ont permis d'améliorer l'image de la ville, de redynamiser les abords de la bastide de Villeneuve-sur-Lot et de répondre aux besoins en logements, ce qui n'a été possible qu'avec la mise en place d'un partenariat public-privé.

Le financement

L'augmentation de la TVA sur les travaux de 5,5 à 10% et la réduction de loyers de solidarité (baisse des loyers suite à celle des APL) ont fortement impacté l'équilibre financier des projets d'acquisition réhabilitation en centre ancien, cœur de ville.

Lancé en 2017, le plan « **Action cœur de ville** » a permis de relancer de tels projets, grâce aux **subventions conséquentes** apportées par **Action Logement** et aux **prêts spécifiques** accordés dans le cadre de ce plan.

Pour la première tranche du projet, **Habitallys a néanmoins dû investir en fonds propres 21% du coût global de cette tranche**, contre 14 % prévus initialement.

L'attribution des logements sociaux

- Concernant les attributions de logements, **Action Logement**, co-financeur du projet, est réservataire de 11 des 22 logements publics locatifs sociaux.
- **L'État**, quant à lui, utilise ses droits au titre du **contingent préfectoral**.
- D'où une certaine frustration des membres de la commission d'attribution des logements, pas habitués à cette pratique !

Deux ans après la livraison des logements, il n'y a **aucune vacance de logement**, et ni changement de locataire..

Une qualité des logements reconnue par tous

Chaque opération réalisée répond aux attentes de la majorité des occupants des logements ainsi créés, à savoir : un accès à l'extérieur à partir du logement (balcon/terrasse ou jardin), des places de stationnement, un ascenseur pour les immeubles de niveau R+2 et R+3, des commerces et services à proximité, etc.

Un partenariat fructueux entre acteurs public et privé

- L'achat groupé du foncier de l'ancienne clinique Sainte-Thérèse,
 - La conception des différentes opérations par un même architecte,
 - La conduite en parallèle des différents projets immobiliers,
- ont permis de réaliser un projet global cohérent, harmonieux au niveau de l'architecture et proposant une offre diversifiée de logements en centre-ville :
- Collectif, individuel,
 - Neuf, acquis-amélioré,
 - Locatif très social (PLAI Adapté, PLAI), social (PLUS), location-accession (PSLA), promotion privée de standing.

Cette diversité de produits conduira à une mixité de peuplement en conformité avec ce qu'est la ville. Cette mixité sociale constituera la véritable réussite de l'opération.

Contacts

ARCHI CONSEIL - groupe MOE CONSEIL - 05 53 49 51 51

HABITALYS –Gilles RABOT 05 53 77 05 60

