



## Réhabilitation d'une clinique en logements

Dispositif acquisition-amélioration

Villeneuve-sur-Lot : transformation de l'ancienne clinique Sainte-Thérèse en logements

réhabilitation  
logement social  
...



Villeneuve-sur-lot Source Habitallys



Ancienne clinique Sainte-Thérèse  
Source Habitallys

### Contexte local :

La Ville de Villeneuve-sur-Lot compte 21 742 habitants, connaît depuis quelques années une **déprise démographique** et fait face à un triple enjeux : **une vacance de logements importante, un déficit de logements de qualité et de logements publics locatifs sociaux**, comme l'agglomération avec 7,2 % de logements publics locatifs sociaux, taux inférieur à la moyenne départementale (10%). Face à ces constats, la Ville et l'Agglomération se sont engagées dans une redynamisation du centre-ville de Villeneuve-sur-Lot, cœur de l'agglomération. Lauréate du programme **Action Cœur de Ville depuis 2017**, Villeneuve-sur-Lot a pu bénéficier de multiples aides financières en ingénierie de projet, Assistance à maîtrise d'Ouvrage (AMO), Maîtrise d'Œuvre (MOE) et surtout travaux, qui contribuent à cette redynamisation.

### Projet :

Le projet de transformation de l'ancienne clinique Sainte-Thérèse conduit à la création de logements en 3 opérations :

- Une **opération privée de réhabilitation** en 15 logements de standing réalisée par la SAS ACST Immob (Ancienne Clinique Sainte-Thérèse), promoteur privé local, livrée en 2021 ;
- Une **opération publique**, réalisée par Habitallys, bailleur social, en deux tranches :
  - **première tranche** : réalisation de 22 logements locatifs sociaux, livrée en 2021
  - **deuxième tranche** : réalisation d'une résidence sociale, de 6 logements publics locatifs sociaux individuels et 6 logements en accession sociale, dont les livraisons sont prévues entre fin 2023 et début 2025.

### EN BREF

- 15 logements privés
- 19 logements locatifs sociaux collectifs
- 9 logements sociaux locatifs individuels
- 6 logements adaptés en résidence sociale
- 6 logements en accession sociale

### Les étapes du projet de transformation de l'ancienne clinique Sainte-Thérèse



## Genèse du projet

En 2014, la création du nouveau pôle de santé du Villeneuvois, issu de la fusion de deux anciennes cliniques et du centre hospitalier Saint-Cyr, a eu comme conséquence de créer 3 friches hospitalières sur la commune de Villeneuve-sur-Lot.

Située en plein cœur de ville, rue Derieux, à proximité de l'Hôtel de Ville, d'une surface de **5 000 m<sup>2</sup> bâti**, l'**ancienne clinique Sainte-Thérèse**, inoccupée depuis 2014, était composée de blocs opératoires, de locaux techniques, d'un bâtiment principal composé de chambres, d'un bâtiment administratif séparé et de places de stationnement.

Historiquement, la clinique Sainte-Thérèse appartenait à **deux propriétaires** différents : une SCI (Société Civile Immobilière) familiale et le Groupe Elsan (hôpitaux privés), chacun disposant de parcelles bâties en propre.

La SAS ACST Immob, intéressée pour monter un projet immobilier sur l'ensemble du site, ne disposant pas de moyens suffisants, s'est rapprochée d'Habitayls pour réaliser un projet global permettant à terme la création de création de 55 logements.

Ainsi, fin décembre 2017, chacun achète pour 100 000 €, une partie du site sur laquelle **la SAS ACST immob réhabilite 15 logements privés en accession à la propriété** et **Habitayls 22 logements publics locatifs sociaux**.

**En 2020, Habitayls a acquis l'emprise foncière restante, lui permettant de réaliser une opération complexe composée d'une résidence sociale pour personnes handicapées, de 6 maisons individuelles en locatif public social et de 6 maisons individuelles en accession sociale à la propriété**

## Un projet de réhabilitation en 3 étapes

### 1) Une opération de promotion privée

L'opération de promotion privée a été conduite par la SAS ACST Immob.

Dans les locaux situés en façade de la rue Pierre Derieux, les anciennes chambres de la clinique ont été transformées en **T2, T3 et T4 de haut standing** avec des grands espaces. 13 des 15 logements de l'opération possèdent une terrasse de 25 à 30 m<sup>2</sup> et disposent d'un garage privatif.

Le coût de l'acquisition du foncier a été de 100 000 €. Le prix de vente des logements a été de 2 000 €/m<sup>2</sup> soit le prix du neuf. **La SAS ACST Immob n'a pas tiré de bénéfice sur cette opération.**

Cette opération en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) s'est déroulée sur 4 années (4 logements vendus par an), temps estimé relativement long par le promoteur. Tous les logements ont néanmoins trouvé preneurs avant la fin des travaux. La grande majorité des appartements a été acquise par des personnes à la retraite qui n'habitaient pas nécessairement l'agglomération.



**Résidence Plaine I**

*Source Cerema du Sud Ouest*



**Logements privés**

*Source Cerema du Sud Ouest*

### 2) Première tranche de l'opération publique en deux temps

#### a) Plaine I : résidence de 19 logements publics locatifs sociaux en immeuble collectif

Disposant de deux ascenseurs, cette résidence de 19 logements (13 PLUS - Prêt Locatif à Usage Social et 6 PLAI - Prêt Locatif Aidé d'Intégration) propose une prestation de qualité avec notamment un balcon et une place de parking par logement.

La typologie des logements (du **T2 au T4**) a été choisie en fonction des caractéristiques du bâtiment. Les espaces de circulation de l'ancienne clinique ont été conservés pour les logements.

Les bâtiments de plain pied ont été démolis, afin d'avoir des espaces verts en pied d'immeuble et d'offrir plus de luminosité aux nouveaux logements.

Cette résidence achevée en juillet 2021 a eu une forte attractivité auprès des demandeurs de logements sociaux.

## b) Plaine II : résidence de 3 logements publics locatifs sociaux en logements individuels

Cette opération de 3 logements de **type T3** (2 PLUS et 1 PLAI) a été réalisée dans une ancienne écurie, transformée en locaux administratifs. Chaque logement en **R+1**, dispose d'un jardin individuel, ainsi que d'une place de parking.



**Résidence Plaine II**

Source Cerema du Sud Ouest

## 3) Deuxième tranche de l'opération publique, composée de trois opérations

a) **Une résidence publique sociale de 6 logements adaptés pour personnes présentant un handicap psychique** : la gestion de cette résidence dénommée « Famille gouvernante » sera assurée par l'UDAF (Union Départementale des Associations Familiales), partenaire d'Habitatlys. Livraison prévue fin 2023.

b) **6 logements publics locatifs sociaux individuels** : 3 T3 et 3T4 avec stationnement extérieur et jardin individuels. Livraison prévue mi 2024.

c) **6 logements individuels en accession sociale à la propriété** permettant de diversifier l'offre en logement. Ces logements seront sur les parcelles d'anciens locaux techniques et de parking de la clinique. Livraison prévue début 2025.



**Site de la future résidence sociale**

Source Cerema du Sud Ouest



**Plan masse du projet de logements en accession sociale à la propriété**

Source Habitatlys

## Le dispositif d'acquisition-amélioration

L'acquisition-amélioration consiste en la transformation d'usage d'immeubles à usage de bureaux ou autre, en logements privés, publics, en locatif ou en accession à la propriété.

Réhabiliter des immeubles, vacants ou obsolètes, contribue à réduire la consommation d'espace, ne nécessite pas de travaux de création de nouvelles infrastructures routières, et permet de concourir à la revitalisation des centres anciens, à l'amélioration de leur image, à la production de logements adaptés aux besoins.

Il nécessite un diagnostic préalable pour définir une opération viable, un ou plusieurs porteurs de projets « spécialisés » dans ce type d'opération.

Les bailleurs sociaux sont des acteurs clefs pour ce type de réalisation, notamment ceux acceptant d'intervenir en centre ancien et en territoire détendu.

## 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.

Le projet de réhabilitation de l'ancienne friche de la clinique Sainte-Thérèse, s'inscrivant dans ce projet urbain et le programme ACV, a pu bénéficier de subventions publiques significatives, sans lesquelles il n'aurait pu voir le jour.

### 1) Activer la redynamisation du centre-ville

Ce projet s'inscrit parfaitement dans le **projet de ville qui a pour objectif de réhabiliter son bâti existant en cœur de ville afin d'offrir un habitat diversifié abordable et de qualité, dans un cadre de vie préservé.**

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.

## 2) Répondre au déficit de logements sur le territoire et proposer une offre nouvelle et diversifiée, pour notamment répondre aux besoins d'un public vieillissant

Au total, la réhabilitation de la clinique Sainte-Thérèse doit permettre la création de 55 logements : **15 logements privés collectifs en accession à la propriété, 19 logements publics locatifs sociaux collectifs, 9 logements publics locatifs sociaux individuels, 6 logements publics locatifs adaptés en résidence sociale, et 6 logements en accession sociale à la propriété.**

Ces logements, localisés à deux pas de la bastide de Villeneuve-sur-Lot, sont idéalement situés pour profiter des commerces, services et activités de la ville.

A noter que les logements privés collectifs de standing constituent une offre nouvelle qui n'existait pas sur la commune.

Tous les logements, construits à ce jour, sont occupés.

Une partie de ces logements permet d'accueillir en centre ville, à proximité des commerces et services, les personnes âgées qui ne peuvent plus vivre en périphérie ou en campagne.

Les logements publics locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété d'Habitayls répondent en partie aux demandes de logements publics, sachant qu'une demande sur cinq est satisfaite sur le territoire.

Ainsi, cette opération contribue à la diversification de l'offre de logement et d'opérateurs sur le territoire.

### Les bilans d'opérations de la 1ère tranche d'opérations d'Habitayls (TTC €)

#### Plaine I (19 logements)

#### Plaine II (3 logements)

Dépenses	Travaux	1 807 914	77 %
	Honoraires	218 114	9 %
	Charge foncière*	336 409	14 %
	<b>Total</b>	<b>2 362 295</b>	

Dépenses	Travaux	267 492	77 %
	Honoraires	37 470	11 %
	Charge foncière*	43 314	12 %
	<b>Total</b>	<b>348 276</b>	

\* charge foncière = coût du foncier + coût démolition + coût viabilisation

Recettes	Subvention État (PLAI)	28 560	1 %
	Subvention EPCI	10 300	0,4 %
	Subvention Action Logement (ACV)	278 000	12 %
	<b>Total subvention</b>	<b>316 860</b>	<b>13 %</b>
	Prêt CDC	1 127 000	81 %
	Prêt Action Logement Cœur de Ville	416 000	19 %
	<b>Total prêt</b>	<b>1 543 000</b>	<b>65 %</b>
	Fonds propres Bailleur	502 435	21 %
<b>Total</b>	<b>2 362 295</b>		

Recettes	Subvention État (PLAI)	4 760	2 %
	Subvention EPCI	1 700	0,5 %
	Subvention Action Logement (ACV)	28 400	8 %
	<b>Total subvention</b>	<b>34 860</b>	<b>10 %</b>
	Prêt CDC	213 000	61 %
	Prêt Action Logement Cœur de Ville	42 600	12 %
	<b>Total prêt</b>	<b>255 600</b>	<b>73 %</b>
	Fonds propres Bailleur	57 816	17 %
<b>Total</b>	<b>348 276</b>		

**Coût total opération = 2 710 571 € TTC**

	Plaine I	Plaine II	Plaine I + Plaine II
Nombre de logements	19	3	22
Coût moyen par logement	124 331 €/log	116 092 €/log	123 208 €/log
Coût moyen par m <sup>2</sup> SHAB	2 211 €/m <sup>2</sup>	1 861 €/m <sup>2</sup>	1 918 €/m <sup>2</sup>

## Le financement

L'augmentation de la TVA sur les travaux de 5,5 à 10% et la réduction des loyers « solidarité » (baisse des loyers suite à celle des APL) ont fortement impacté l'équilibre financier des bailleurs sociaux, remettant en cause 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. L'État ne subventionne directement que les logements locatifs publics très sociaux « PLAI ». L'EPCI apporte un complément de subventions aux logements locatifs publics très sociaux « PLAI ».

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

## L'attribution des logements sociaux

Six mois après la livraison des logements, il n'y a **aucune vacance de logement**, et un seul changement de locataire. Ces bons résultats peuvent s'expliquer par les prestations proposées : logements du rez-de-chaussée avec jardins, logements en étage avec terrasses, une place de stationnement par logement et quelques places visiteurs.

Concernant les attributions de logements, **Action Logement**, financeur du projet, est réservataire de 11 des 22 logements publics locatifs sociaux. Les salariés effectuent leur demande de logement à partir de la plateforme « Aline Action Logement », peu connue. **L'État**, quant à lui, utilise ses droits au titre du **contingent préfectoral** sur les logements restants.

## LES ENSEIGNEMENTS

### 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 à proximité du centre-ville.

### 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.

### Les apports du programme Action Cœur de Ville

Le programme ACV a impulsé une nouvelle dynamique pour Villeneuve-sur-Lot.

La ville a lancé une étude sur les besoins en logement de la population, afin de mieux cerner leurs attentes et d'accompagner les projets qui y répondent.

Les financements (prêt et subventions) apportés par Action Logement, opérateur privilégié du programme ACV, ont permis à Habitayls de consolider son budget et mener à bien la réalisation de son projet d'acquisition-amélioration Plaine I et II, qu'il aurait eu de grandes difficultés à concrétiser sans cet apport.

## POUR EN SAVOIR PLUS

Cabinet ARCHI CONSEIL – Michel MARES et Maxime LEYMOND : [agence@archi-conseil.fr](mailto:agence@archi-conseil.fr)

HABITALYS – Gilles RABOT : [gilles.rabot@habitayls.org](mailto:gilles.rabot@habitayls.org)

DDT 47 – Christine PAPINOT : [christine.papinot@lot-et-garonne.gouv.fr](mailto:christine.papinot@lot-et-garonne.gouv.fr)

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Dter sud-ouest

Rue Pierre Ramond  
33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES



Contacts : Léo-Paul CLEMENT et Brigitte POUGET  
[leo-paul.clement@cerema.fr](mailto:leo-paul.clement@cerema.fr)  
[Brigitte.Pouget@cerema.fr](mailto:Brigitte.Pouget@cerema.fr)

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine

Directrice de publication : Alice-Anne Médard

Contact : Bénédicte Chautard / Véronique TANAYS  
Service Aménagement Habitat Paysage et Littoral (SAHPL)  
Département habitat

[Page internet liée au thème](#)

Courriel : [pole-prive.dh.sahpl.dreal.na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pole-prive.dh.sahpl.dreal.na@developpement-durable.gouv.fr)

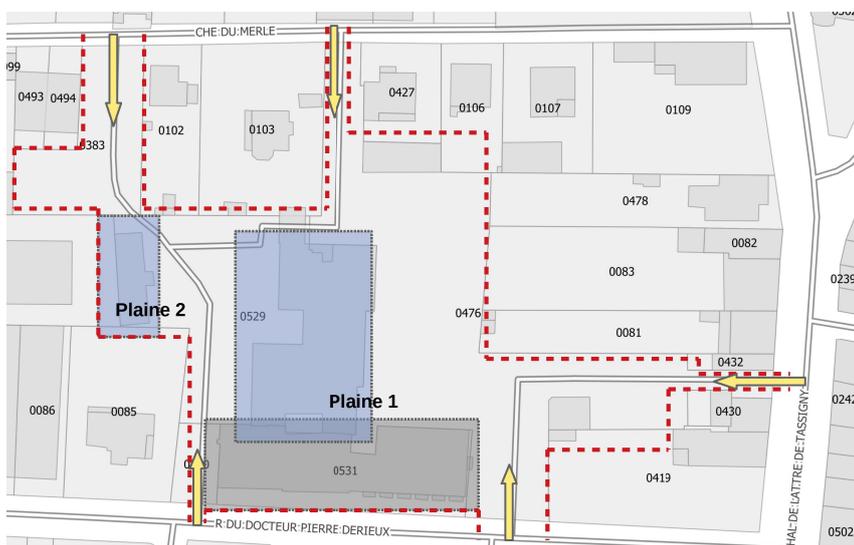
## Les principales étapes de transformation de l'ancienne clinique Sainte-Thérèse



Sources Cerema du Sud Ouest

### ÉTAPE 1 : logements privés

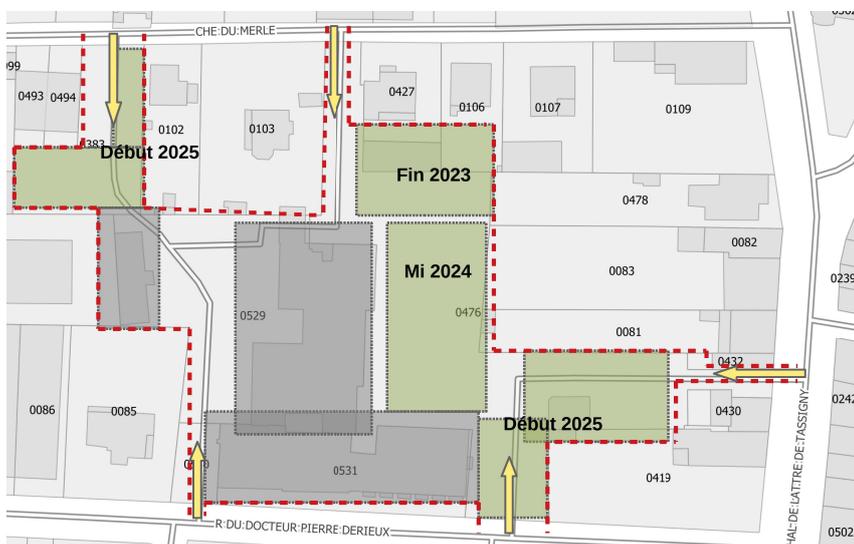
Les anciennes chambres de la clinique ont été transformées en **T2, T3 et T4 de haut standing** avec des grands espaces. 13 des 15 logements de l'opération possèdent un balcon d'environ 35 m<sup>2</sup> et disposent d'un garage privatif.



Sources Cerema du Sud Ouest

### ÉTAPE 2 : 1ère tranche opérations publiques

- La **résidence Plaine I** propose 19 logements (13 PLUS et 6 PLA) de qualité avec notamment un balcon et une place de parking par logement.
- La **résidence Plaine II** propose 3 logements (2 PLUS et 1 PLA) disposant d'un jardin individuel ainsi que d'une place de parking.



Sources Cerema du Sud Ouest

### ÉTAPE 3 : 2ème tranche opérations publiques

- Fin 2023 : **6 logements adaptés pour personnes présentant un handicap psychique**
- Mi 2024 : **6 logements sociaux individuels** (T3 et T4 avec stationnement extérieur et jardin individuels)
- Début 2025 : **6 logements individuels en accession sociale**

← Point d'entrée

Emprise totale clinique Sainte-Thérèse