

Le réemploi des maisons anciennes, patrimoine commun des villages



5 mai 2015

Les ateliers thématiques
Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

Le réemploi des maisons anciennes, patrimoine commun des villages

Présentation de la problématique (AUTB)

La valeur patrimoniale du bâti (STAP)

Exemples de réalisations
(échanges avec MM. Leguillon et Rosselot)

Outils, techniques et recommandations face aux exigences
de performance et d'accessibilité ;

Le financement et les aides disponibles (AUTB / STAP / DDT)

Conclusion :

L'opportunité de réemploi des bâtiments anciens
dans les projets de développement des collectivités

5 mai 2015

Les ateliers thématiques
Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

Le réemploi des maisons anciennes, une question d'urbanisme

Les agences d'urbanisme veillent au lien entre patrimoine et dynamiques des territoires.

Les orientations des textes nationaux (loi SRU, loi ALUR) incitent au réinvestissement des tissus urbains existants et à la limitation des consommations foncières nouvelles.

Les orientations du SCoT du Territoire de Belfort encouragent une urbanisation des centres vers les périphéries et une limitation de l'artificialisation des sols par un examen des possibilités d'urbanisation dans les emprises urbaines.

Le patrimoine bâti est au cœur de l'héritage des pratiques et des savoirs faire avec des matériaux souvent issus du sol où ils sont nés.

Dépasser le «conflit» ancien / nouveau est nécessaire pour que cet héritage architectural soit une véritable composante du cadre de vie contemporain.

Des expériences locales permettent de comprendre la manière dont ces opérations ont été menées et les conditions dans lesquelles elles ont été réalisées.

Quels manques aujourd'hui pour intervenir sur ces ensembles bâtis et leurs abords (moyens financiers, ingénierie) ?

5 mai 2015

Les ateliers thématiques
Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

































La valeur patrimoniale du bâti ancien

- Philippe COUEC -

Directeur adjoint Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)

5 mai 2015

Les ateliers thématiques
Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

Le réemploi des maisons anciennes : des exemples de réalisations

Les opérations des communes de Grosmagny et de Bermont

- MM Leguillon et Rosselot, maires -

5 mai 2015

Les ateliers thématiques
Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

GROSMAGNY situation des opérations



GROSMAGNY

Centre de loisirs du Fayé

à 400 m de la mairie et du centre du village, donnant sur un espace de prés, permettant la tenue d'activités en plein air.

1990

Propriété abandonnée (ferme et terrain) objet d'un litige depuis 1974.
Objectif : réaliser un lieu de rencontre pluriactivités tout en conservant le patrimoine existant.

Montage opérationnel

Faisabilité et plans de transformations réalisés par l'association «Maison d'hier, maisons de demain».

Quantitatifs, appels d'offre et maîtrise d'œuvre : mairie.

Coût

Coût total de l'opération : 1 101 682 F

Subventions : Région, CAF, Département.

Emprunts : 335 000 F / 3 ans + 350 000 F / 15 ans.

Particularités

Principale difficulté : Conserver le maximum d'éléments existants, notamment la structure, les murs porteurs, les poutrages, l'aspect extérieur, tout en créant des locaux adaptés aux besoins répertoriés.

NB : normes réglementaires et avis techniques plus légers qu'aujourd'hui.



Pendant les travaux



Aujourd'hui

GROSMAGNY

École maternelle et périscolaire

Ancien presbytère (1850) situé entre la mairie et l'église.
Un des bâtiments majeurs du patrimoine communal.

1990-1991

Réalisation d'une école maternelle, d'un accueil périscolaire et d'une restauration scolaire.

Montage opérationnel

Plans réalisés par un maître d'œuvre.

Descriptifs quantitatifs et maîtrise d'œuvre : commune.

Coût

Acquisition presbytère et verger : 32 000 F

Travaux : 679 322 F HT

Subventions : CG, DGE, Sénateur, FDEC

3 prêts.

Particularités

Principale difficulté : faire une école en conservant le volume existant et l'aspect extérieur.

Bâtiment de très bonne qualité à l'origine, sans modifications de charpente ; pas d'étude ni d'avis technique nécessaire.

Réalisation impossible aujourd'hui car aménagement sur 4 niveaux côté école et 2 niveaux côté restauration.



L'école aménagée



L'accueil périscolaire

GROSMAGNY

Résidence Millot

Ancienne ferme représentative des constructions 1890-1910 située à 150 mètres de la Mairie et du centre du village.

1995-1999

- Bâtiment réhabilité pour la réalisation de 5 logements sociaux ;
- Terrain valorisé par la construction de 9 logements dont les volumes sont similaires à la ferme.

Décision de travailler avec Territoire Habitat, avec pour objectif de conserver au maximum la volumétrie de l'existant et l'aspect architectural de la façade.

Montage opérationnel

Réalisation Territoire Habitat / Architecte : François Lobjoy

Acquisition communale : 18 900 €

Cession à Territoire Habitat et garantie d'emprunts.

Coût

Prix de revient de l'opération : 947 984 €, soit 67 713 € par logt

Emprunt : 72 178 € ; fonds propres : 44 071 €

Subventions : État (90 400) ; Département (52 200) ;
Commune (30 800) ; autres (8 728).

Particularités

Difficultés liées aux avis techniques des bureaux d'études qui ont demandé la démolition du pignon Est d'origine.



GROSMAGNY - La ferme MILLOT

L'ancienne ferme Millot



La ferme réhabilitée

GROSMAGNY

Résidence Lhomme

Ancienne ferme (XVIIIème) vacante, située au centre du village.

2008

Ferme démolie pour permettre la réalisation de 14 logements sociaux en deux bâtiments (labellisés Qualitel HPE 2000 et desservis par ascenseur).

Montage opérationnel

Acquisition de l'ancienne ferme : 115 000 €

Cession à Territoire Habitat et garantie d'emprunts.

Architecte de l'opération : Cabinet Itinéraire Architecture.

Coût

Prix de revient de l'opération, hors acquisition : 1 600 080 €, soit 114 290 € par logement.

Particularités

La collectivité espérait transformer l'ancienne ferme faisant face à la Mairie, mais l'état du bâtiment et la volonté communale de proposer des logements adaptés rendaient impossible l'équilibre financier de l'opération.



L'ancienne ferme



La résidence Lhomme

GROSMAGNY

Ferme Dieterich

Ancienne ferme (1840) sur une propriété de 20 ares.
Corps de logis et grange attenante.

Opération en cours

Par nécessité de rendre plus accessible la mairie-école, le Conseil municipal a décidé la construction d'une nouvelle école à l'emplacement de la ferme.

Montage opérationnel

Programme non encore établi et maître d'œuvre non défini.
Démolition programmée.

Coût

Acquisition de la ferme : 92 000 €.
Démolition : 7700 € TTC
Coût de construction non encore évalué.

Particularités

Nécessité de mettre en conformité handicapés les locaux de la mairie et de l'école primaire.
Réalisation des mises aux normes très difficile par manque de place dans un bâtiment ancien.
La volumétrie de la construction ne permet pas de réaliser de façon rationnelle des locaux scolaires en respectant les normes actuelles.

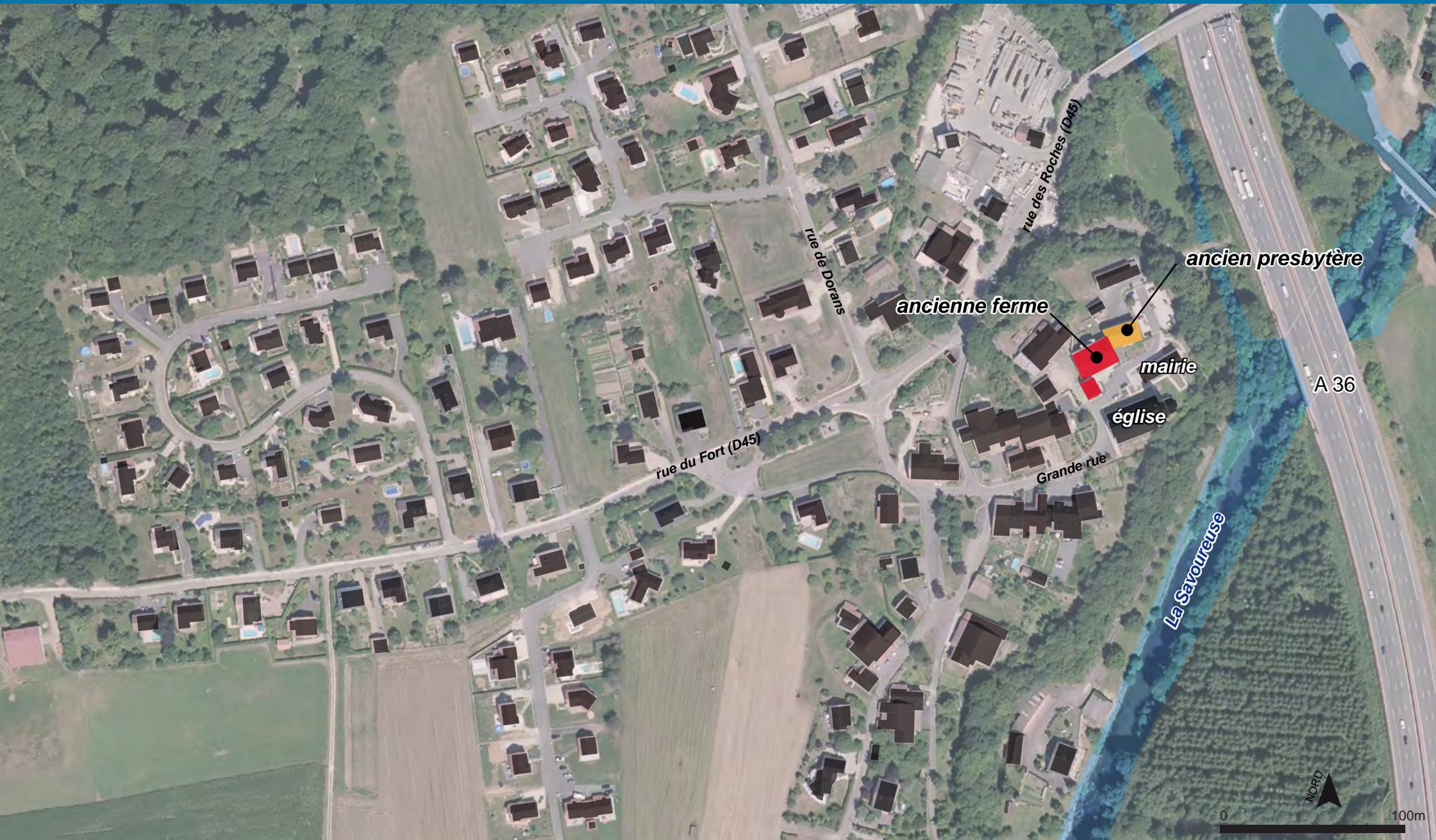


L'ancienne ferme



La mairie-école et la ferme acquise

BERMONT situation des opérations d'habitat social



BERMONT

Ferme Rassinier

Immeuble de 8 logements sociaux et maisonnette qui le jouxte (1 logement), Grand Rue en face de la mairie.

2007

Montage opérationnel

Acquisition par la commune en 2001 : 750 000 F (hors frais).
Emprunt.

Revente à la CAB en 2006, puis cession à Territoire Habitat pour une opération renouvellement urbain, dans le cadre du PLH et du PNRU.

Coût

Prix de revient de l'opération hors acquisition : 818 500 €,
soit 102 312 € par logement.

Particularités

Seuls la maisonnette et le volume global et 3 murs de la ferme ont été conservés.

Cette opération a généré un effet d'entraînement pour le réaménagement des espaces publics proches et de la rue d'accès à la mairie, la salle communale, l'église et les logements nouvellement créés.



Avant



Après

BERMONT

Presbytère

Ancien presbytère (1707) situé au cœur de la commune.
Le Syndicat de Gestion Intercommunal y louait 4 logements sociaux depuis 1989.

2014

Réhabilitation des 4 logements et création d'un cinquième dans l'ancien local diocésain.

Montage opérationnel

Bail emphytéotique de 60 ans, pour une gestion par Territoire Habitat

Maîtrise d'œuvre : ERCA Economistes

Bureau d'études : ENEBAT – ENEBAT Thermique

Espaces publics : cabinet Berest (Colmar).

Coût

281 300 €, soit 56 200 € par logement.

Emprunt (171 700), fonds propres (75 000),

subventions Département (30 000) et État (4 600).

Particularités

Nécessité d'un assainissement individuel pour le groupe de logements et création de stationnements.



Avant



Après

Le réemploi des maisons anciennes : les aides et les outils disponibles

échanges avec la salle

5 mai 2015

Les ateliers thématiques
Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

Conclusion

Quels prolongements possibles à cette première réflexion ?

- Inventaire des opérations réalisées.
- Réponse coordonnée entre les différents organismes présents sur le Territoire – l'AUTB pouvant être identifiée à la réception des interrogations des communes et à la formalisation des problématiques soulevées.
- Étude des moyens de minimiser les coûts de réhabilitation, tout en intégrant les exigences techniques et réglementaires d'aujourd'hui.
- Étude DRAC et DREAL Alsace sur l'amélioration énergétique et la préservation du patrimoine (1ère phase réalisée ; 2ème phase en cours : proposition d'interventions adaptées). Une étude similaire en Franche-Comté ?
- Réalisation de fiches conseils à destination des propriétaires privés.

5 mai 2015

Les ateliers thématiques
Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort