



MUTATIONS ET RÉNOVATIONS

LIVRE BLANC



AVANT-PROPOS

Le festival Fimbacte, organisateur des Trophées du Cadre de vie, est le rendez-vous annuel de l'innovation.

Les projets sélectionnés ont l'ambition de transformer nos modes de vie. Leurs dimensions citoyenne, créative, innovante méritent une mémoire.

C'est l'objectif de la collection «Livre Blanc» qui leur est dédiée.

Cette collection, volontairement synthétique, a pour but de mettre en lumière les spécificités de chaque réalisation et d'en présenter les auteurs.

Ce 3^{ème} opus de la collection Livres Blancs 2018 «Mutations et Rénovations» présente, à travers 9 réalisations, de nouvelles fonctionnalités alliant technologie et innovation pour répondre aux attentes en matière d'habitat, d'espace travail ou d'équipement public social.

Merci à tous, auteurs, bâtisseurs, concepteurs, experts et lecteurs de donner vie à cette collection.

Excellente lecture,

H. de Penfentenyo

Hedwige de PENFENTENYO

Directeur-Fondateur Fimbacte

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

SOMMAIRE

01. BUREAUX TRANSFORMÉS EN STRUCTURE PETITE ENFANCE

Ville de Sens – *Prix de Sélection*

02. CITÉ DES LYS & CITÉS POSTES & PESSÉ

La Fabrique des quartiers – *Grand Prix du Festival*

03. GENTILLY, DES BUREAUX TRANSFORMÉS EN LOGEMENTS

France Habitation – *Trophée Habitat attribué par Saint-Gobain*

04. LE CASTEL

Eiffage Immobilier Méditerranée – *Trophée Or catégorie Patrimoine & Attractivité*

05. LEMNYS

Bouygues Immobilier – *Prix de Sélection*

06. L'IMPRIMERIE

Constructa – *Prix de Sélection*

07. NOVARINA

SAIEMB Logement – *Trophée Or catégorie Rénovation/Extension*

08. RÉNOVATION EN CHAUX-CHANVRE

Lafarge Holcim – *Prix de Sélection*

09. VITRY, UN PARC HABITÉ

OGIF – *Prix de Sélection*

L.B. DÉJÀ PARUS

03.

p.2

p.3

p. 4

p.6

p.8

p.10

p.12

p.14

p.16

p.18

p.20

p.22

GENTILLY, DES BUREAUX TRANSFORMÉS EN LOGEMENT - FRANCE HABITATION





BUREAUX TRANSFORMÉS EN STRUCTURE PETITE ENFANCE

VILLE DE SENS

La ville de Sens, à la fois déficitaire de places en matière d'accueil collectif petite enfance et pourvue d'équipements souvent dans un état de vétusté important, souhaite apporter une réponse qualitative en matière d'accueil collectif petite enfance.

La convergence des besoins en offre de places et la disponibilité d'un bâtiment de bureaux récent laissé vacant dans un quartier intéressant, est apparue comme une évidente opportunité.

De là, est né le projet audacieux de transformer un immeuble de bureaux de 960m² en lieu d'accueil petite enfance moderne et innovant.

Ce projet concourt au renforcement des services publics offerts à la population et à l'amélioration de la qualité de vie locale pour augmenter les places dans un contexte de tension, maintenir l'offre sur un quartier prioritaire, développer le guichet unique et offrir une structure neuve sensible à l'inclusion des situations de handicap axée sur l'éveil sensoriel.

Ce site, à proximité du quartier des Champs-Plaisants, permet aussi de proposer une meilleure accessibilité pour la dépose des enfants par les parents (pour les piétons, les usagers des transports en commun et les automobilistes).

VILLE DE SENS

Sens est située à 100 km au sud-est de Paris dans le département de l'Yonne (89) (dont elle est une sous-préfecture et 2^{ème} commune du département) en région Bourgogne-Franche-Comté.

- Population : 25 507 habitants en 2014
- Superficie : 21,91 km²

Ville au passé prestigieux qui abrite de nombreux édifices remarquables tant sur le plan architectural qu'historique.

En savoir plus : <http://ville-sens.fr/>





CITÉ DES LYS & CITÉS POSTES & PESSÉ

LA FABRIQUE DES QUARTIERS

CITÉS POSTES & PESSÉ

Cet ensemble de 6 courées représentatif de l'habitat ouvrier du XIX^{ème} siècle : la cour et la cité Pessé, la cité des Postes, la cour Palin, la cité des 4 Chemins et la cour Fromont, se compose de petites maisons individuelles juxtaposées, constituées de 3 pièces superposées.

La majorité des logements est dégradée et leur configuration rend difficile l'adaptation aux normes et standards de confort d'aujourd'hui.

L'attachement des habitants à « leur courée » est réel et cette typologie d'habitat reste porteuse de valeurs sociales fortes. La dimension culturelle et sociale a été intégrée dès la démarche de conception et de réalisation du projet.

Les ateliers de coproduction organisés avec les résidents et les propriétaires ont permis de dégager une ligne force pour le projet « être bien chez soi pour bien vivre avec ses voisins » ainsi que trois préoccupations principales : l'intimité, la propreté et la sécurité.

CITÉ LYS

Au cœur du quartier de Fives, la Cité Lys, exemple emblématique de l'habitat ouvrier « en courées » comptait encore 35 ménages occupants au démarrage du projet.

Le délabrement du bâti et la difficulté à le restructurer de manière durable ont conduit, au fil des études et des étapes multiples de concertation, à opter pour une restructuration complète de l'îlot.

Le microprojet de renouvellement urbain- un véritable travail de couture urbaine- a reposé sur la démolition complète de la cité et la création de nouveaux espaces publics pour désenclaver le site, aérer le cœur d'îlot, rouvrir aux piétons un ancien chemin rural, reconstruire 25 logements pour le locatif et l'accession sociale.

LA FABRIQUE DES QUARTIERS

Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA), la fabrique des quartiers, outil d'aménagement de la Métropole Européenne de Lille et des villes de Lille, Roubaix et Tourcoing, travaille exclusivement pour le compte de ses actionnaires publics et sur leur territoire.

Dédiée aux quartiers d'habitat ancien, elle a pour vocation de piloter « toutes actions qui concourent à la requalification et la revitalisation des quartiers d'habitat ancien dégradé ».

En savoir plus : <http://www.lafabriquedesquartiers.fr/les-autres-projets/cite-lys-lille>





GENTILLY, DES BUREAUX TRANSFORMÉS EN LOGEMENTS

FRANCE HABITATION

Le projet confié à l'agence GERA - Charles DOLBAKIAN Architecte, a pour objet la réalisation d'un programme immobilier de 38 logements collectifs (19 PLUS et 19 PLS) dont 30 logements en restructuration de l'immeuble de bureaux sur l'avenue Charles Frérot et la création de 8 logements neufs, type maisons de ville à l'arrière du terrain donnant sur le lit de la Bièvre.

Le gabarit du bâtiment existant à R+6 a été intégralement conservé. Il a été ajouté ponctuellement des balcons.

Sur la dalle du parking à l'arrière de la parcelle, deux petits bâtiments collectifs R+1 ont été implantés avec des jardins collectifs sur dalle. Ceux-ci descendent en gradins côté Bièvre.

Les petits bâtiments collectifs s'implantent de part et d'autre en bordure de terrain dégagant ainsi des jardins collectifs ainsi qu'en bordure de la Bièvre où ils s'ouvrent généreusement.

Ce programme s'inscrit dans une démarche de développement durable, afin d'obtenir les certifications Habitat & Environnement et Patrimoine Habitat. La performance énergétique visée par le projet respecte la RT 2012.

De plus, une démarche « Chantier propre » a été mise en place.

FRANCE HABITATION

Avec 50 000 logements locatifs en Ile-de-France et 1 000 nouveaux logements produits chaque année, France Habitation figure parmi les principales Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH).

Elle permet aujourd'hui à 130 000 personnes, parmi les plus modestes, de bénéficier d'un cadre de vie de qualité.

750 collaborateurs, dont plus de 400 qui agissent directement sur le terrain, participent quotidiennement à la gestion et au développement de ce patrimoine.

En savoir plus : <http://www.france-habitation.fr/nous-connaître/all-news/53-juin-2016/176-transformation-de-bureaux-en-logements-a-gentilly>





LE CASTEL

EIFFAGE IMMOBILIER MÉDITERRANÉE

Le CASTEL s'inscrit dans la démarche de requalification du quartier de la Joliette (EUROMED 1), menée depuis plus de 20 ans par la Ville de Marseille et Euro méditerranée.

Cet élégant édifice Art déco de 1929, ancien siège de la Compagnie Générale Transatlantique a été conçu par l'architecte Gaston CASTEL (Grand Prix de Rome 1913).

Ce projet consiste en la réhabilitation, reconstruction et surélévation du bâtiment originel.

L'architecte du projet, Alain FERRAN, s'est attaché à conserver, rénover et magnifier l'enveloppe originelle que constituent les 4 façades du bâtiment.

Dans la partie intérieure du bâtiment historique conservé, le projet s'attache à préserver les éléments d'origine les plus précieux : escalier monumental, ascenseur, parquets marquetés, cheminées ainsi que les magnifiques ferronneries d'art réalisées par l'artiste décorateur Raymond SUBES.

L'ensemble donne au CASTEL un caractère unique, alliant la modernité et la splendeur des années 30 à l'audace d'un grand bâtiment contemporain. Au sein de cette « coque » Art déco, vient se glisser un nouveau bâtiment, moderne, élégant et fonctionnel.

EIFFAGE IMMOBILIER

Constructeur-promoteur filiale d'Eiffage Construction, Eiffage Immobilier est un acteur majeur de l'immobilier développant partout en France une offre diversifiée : partenaire des collectivités locales dans le cadre de leurs projets d'aménagements urbains et des opérateurs sociaux pour leurs programmes de logements, Eiffage Immobilier est aussi très actif dans le secteur privé : logements et résidences services, hôtellerie, immobilier d'entreprise et urbanisme commercial.

En savoir plus : <http://www.eiffage-immobilier.fr/>





LEMNYS

BOUYGUES IMMOBILIER

Nouveau siège social des salariés de La Poste depuis mars 2016, le projet Lemnys, situé à Issy-Les-Moulineaux (92), consiste à réhabiliter quatre immeubles de bureaux des années 90 selon un scénario de rénovation choisi pour son bilan carbone construction-exploitation sur 30 ans particulièrement bas.

Les objectifs sont multiples : augmenter la surface utile, passer d'une performance énergétique médiocre à un niveau BBC, amender la qualité d'usage du bâtiment, améliorer le bilan carbone complet de l'opération de réhabilitation (rénovation + exploitation), favoriser les mobilités douces, améliorer l'intégration des bâtiments dans l'environnement au profit des riverains.

Lemnys présente plusieurs atouts, notamment en termes d'innovations déployées au service de la performance énergétique :

- Le plafond rayonnant « hybride 4 tubes » génère une mise en charge thermique de la dalle béton.
- Des persiennes en métal déployé, coulissantes, sont asservies à l'ensoleillement.
- L'apport de lumière naturelle est largement amélioré par rapport à l'existant, grâce à des ouvrants de confort vision « tout hauteur ».

Au terme de 16 années, les émissions évitées lors de la phase d'exploitation seront supérieures aux émissions liées à la construction/rénovation.

BOUYGUES IMMOBILIER

Leader de la promotion immobilière en France, Bouygues Immobilier, développeur-opérateur urbain, développe des projets de logements, d'immeubles de bureaux et parcs commerciaux à partir de 35 implantations en France, 4 en Europe et 1 au Maroc.

Engagé dans une politique volontariste en matière de développement durable et d'innovation, Bouygues Immobilier s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de la qualité technique et architecturale de ses immeubles.

En savoir plus : <https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/news-room/lemnys-rennaissance>





L'IMPRIMERIE

CONSTRUCTA

Située rue Didot (Paris 14^e), nom de la célèbre dynastie d'imprimeurs, éditeurs et typographes français, «L'IMPRIMERIE» doit son nom à L'administration des Postes qui a longtemps imprimé ses timbres sur ce site.

En prenant possession des lieux, cette nouvelle réalisation, conçue par Albert Lahyani - Architecte, érige ses volumes sur un socle déjà existant. Entièrement réhabilités et désormais parés de verre, des duplex-ateliers prennent place sur les 2 premiers étages.

Au 4^e étage, les serres et les terrasses végétalisées font écho à la nature de la Petite Ceinture (grande ligne de chemin de fer à l'origine) qui longe «L'IMPRIMERIE» et lui permettent de se fondre harmonieusement dans cette ambiance végétale. Au-dessus, les façades en bois s'élèvent animées par des jeux de retraits et d'avancées grâce à ses balcons et ses terrasses rompant ainsi avec toute linéarité.

Ce projet a pour objectif de créer un nouveau style de vie collaboratif avec des jardins et serres partagés sur le toit, des espaces verts en cœur d'îlot (cours et arbres fruitiers), des venelles parisiennes et un terrain de pétanque. Mais aussi d'instaurer un dialogue entre intérieur et extérieur, « L'IMPRIMERIE » offre un bien-être privilégié et durable.

CONSTRUCTA

CONSTRUCTA, est un groupe familial de services immobiliers pluridisciplinaires. Il compte environ 150 collaborateurs implantés à Paris (siège), Lyon, Marseille et Cannes.

Créé en 1964, CONSTRUCTA met son expertise à la disposition de clients privés, institutionnels et publics, autour de 5 métiers complémentaires dans 5 filiales travaillant en synergie : vente, promotion, asset management, urban services, private services.

En savoir plus : <http://www.eiffageconstruction.com/>





NOVARINA

SAIEMB LOGEMENT

Signé par l'Architecte Novarina, cet immeuble de 86 logements sur 10 niveaux fait partie d'un ensemble de bâtiments construit dans les années 60, à Besançon (25).

L'intervention architecturale, conduite par Serge FERRINI (ARCHI+TECH), sur ce bâtiment classé au « Patrimoine du XX^{ème} siècle » met l'accent sur la préservation de l'image du projet d'origine en conservant les jeux de volume des façades (loggias) et les surfaces vitrées des logements. Ces derniers étant plutôt bien conçus et bien vécus par les habitants, les besoins se concentrent sur le travail de l'enveloppe (thermique et esthétique).

Premier bâtiment labellisé du parc locatif social à Besançon, l'objectif double est de :

- redonner aux habitants le plaisir d'habiter un cadre de vie rénové
- d'accompagner le maître d'ouvrage dans sa décision de valoriser le patrimoine bâti du XX^{ème} siècle lorsqu'il est de qualité.

Le projet réhabilitation thermique dont l'ambition est d'obtenir le label « BBC Effinergie » s'inscrit dans le cadre de 5 objectifs :

- Les économies d'énergie dans les logements
- Le renforcement de la sécurité incendie
- L'amélioration du confort
- L'amélioration de l'accessibilité aux personnes handicapées
- Le maintien du niveau de quittancement

SAIEMB LOGEMENT

La SAIEMB logement a été créée en octobre 1965 afin de répondre aux attentes spécifiques de la ville de Besançon en matière d'immobilier d'habitations.

Aujourd'hui, la SAIEMB logement, avec 2 217 logements locatifs à Besançon intramuros et un redéploiement dans l'accèsion à la propriété, a plusieurs pôles d'activité :

- La construction et réhabilitation de logements locatifs
- La gestion de patrimoine immobilier
- L'accèsion à la propriété.

En savoir plus : <https://www.saiemb-logement.fr/>





RÉNOVATION EN CHAUX-CHANVRE

LAFARGE HOLCIM

Soucieuse de la préservation de l'environnement, Lafarge France s'engage dans les matériaux bio-sourcés et développe notamment des applications chaux-chanvre à partir de ses chaux Nathural, Tradibat 85 et Crualys.

Ce matériau a été sélectionné pour un chantier de rénovation d'un bâtiment du début du XIX^{ème} siècle à Heudreville (27), labellisé et en partie subventionné par la Fondation du Patrimoine.

Expérimenter cette solution chaux-chanvre sur un chantier transformé en véritable laboratoire grandeur nature va permettre de vérifier les performances de la solution chaux-chanvre pour les différentes applications dans un lieu de vie, en association avec l'Université de Rennes.

Au-delà de sa contribution à l'économie circulaire, le chaux-chanvre permet d'importantes économies d'énergie et apporte un véritable confort de vie aux occupants.

Inspiré de techniques ancestrales, le chaux-chanvre possède de nombreux atouts techniques et environnementaux, il conserve l'authenticité des bâtiments anciens, régule la température et l'humidité et améliore l'acoustique des bâtiments.

LAFARGE HOLCIM

Leader des matériaux de construction - béton, ciment et granulats - Lafarge France contribue à la construction des villes avec des solutions innovantes pour les rendre plus accueillantes, plus compactes, plus durables, plus belles et mieux connectées.

Lafarge France compte plus de 4 500 collaborateurs et 400 sites répartis sur l'ensemble du territoire dans les activités Ciments, Bétons et Granulats.

En savoir plus : <https://www.lafargeholcim.com/>





VITRY, UN PARC HABITÉ

OGIF

L'opération de construction neuve de la rue Verte et de la rue Julian Grimau est l'aboutissement d'une réflexion portant sur la densification d'une parcelle déjà construite appartenant à l'OGIF, conduite par l'agence VEA - Architectes Urbanistes (mandataire) et réalisée en concertation avec la Ville de Vitry sur Seine (94).

Le projet se décompose en trois bâtiments R+2. Ces petits immeubles collectifs, à l'image d'un parc habité, dialoguent avec le site en s'insérant harmonieusement dedans. Un bardage bois, face au jardin, est agrémenté ponctuellement d'oriels vitrés avec à leurs extrémités l'aménagement de balcons filants pour les logements.

Enfin, l'aménagement paysager du site valorise le jardin privé central en lui conférant à la fois une fonction d'accès aux logements neufs et aux différents parkings.

Le Parc Habité est une opération qui redéfinit et améliore un cadre de vie existant par, une réflexion approfondie sur l'insertion du projet dans un site habité, une densification modérée et réfléchie au profit de la qualité de vie des locataires, des logements généreux, de qualité aussi bien en termes d'aménagement que de prestations et d'un espace paysagé adapté à la future utilisation des locataires.

OGIF

L'OGIF est un des principaux acteurs du logement intermédiaire en Ile-de-France affilié au groupe Action logement. Devenue IN'LI après fusion avec 4 autres sociétés, cette entité représente environ 32 000 logements, majoritairement implantés en Ile-de-France.

Sa mission est de proposer une offre complète de logements intermédiaires aux salariés des entreprises avec des loyers inférieurs au prix du marché.

En savoir plus : <https://www.ogif.fr/>



LIVRES BLANCS DÉJÀ PARUS

À retrouver sur notre site [Fimbacte / publications](#)

Éditions 2018

1. Aménager l'espace urbain (février 2018)
2. Projets de ville (mars 2018)

Éditions 2017

1. Espace paysager urbain
2. Patrimoine et attractivité
3. Le futur en marche
4. Habiter, nouveaux modes de vie
5. Le consom'acteur
6. Solidarité en action
7. Aménager et habiter la ville

À Propos de Fimbacte

Acteur incontournable de la filière du Cadre de vie, Fimbacte, depuis deux décennies, est un pôle d'information, de valorisation et de communication dédié aux professionnels de ce secteur. Un lien permanent entre tous les participants.

Une plate-forme reconnue et plébiscitée de présentation des projets et réalisations, riche de nombreux supports: Club Fimbacte, Fimbacte Magazine, Revue VILLES ET VALEURS...

Rendez-vous sur www.fimbacte.com

