

Néolia 

Groupe ActionLogement

DOSSIER DE PRESSE

POSE DE LA 1^{ÈRE} POUTRE

BESANCON 17-19 rue Renan :

Reconstruction d'un immeuble à usage de
bureaux en 10 appartements locatifs
au coeur de la Boucle

NÉOLIA, UNE SOLUTION HABITAT
À CHAQUE ÉTAPE DE LA VIE

neolia.fr

L'ÉVÈNEMENT

MERCREDI 4 MAI A 14H30

Serge Goubet, Président Néolia,
Jacques Ferrand, Directeur général Néolia,
Xavier Llamas, directeur territorial développement Néolia,
En présence de **Anne Vignot**, Maire de Besançon,
Leurs collaborateurs,
Leurs partenaires,

Posent la première « poutre » de **10 logements locatifs, situés rue 17-19 rue Renan à Besançon.**



Ville de
Besançon

b Grand
Besançon
Métropole

RÉGION
BOURGOGNE
FRANCHE
COMTE



Néolia  mai 2022



LE CONTEXTE

Reconstruire la ville sur la ville pour lutter contre l'artificialisation des sols, réhabiliter l'existant pour redonner vie aux vieilles pierres, combler les dents creuses : autant de réponses aux enjeux climatiques et besoins de logements de nos territoires urbains. Dans ce contexte, la transformation des immeubles de bureaux en appartements est une solution prometteuse. Des lieux de vie souvent spacieux et lumineux, installés dans des immeubles de caractère et situés dans des périmètres stratégiques changent ainsi radicalement de destination.

Aussi, à la suite d'un appel à candidature par la Ville de Besançon en 2018 portant sur la cession d'une propriété située 17-19 rue Renan, au cœur du « Site Patrimonial Remarquable » de Besançon, Néolia a porté un projet pour la création de 10 logements locatifs sociaux. La proposition est retenue pour sa cohérence en termes de besoins de mixité sociale et d'offre d'appartements à prix abordables dans l'hyper centre bisontin.

Situé au cœur de la Boucle, au pied de la Cathédrale St-Jean et de la Citadelle et à deux pas de la maison natale de Victor Hugo, cet ancien patrimoine immobilier propriété communale depuis 1912, a été occupé successivement par le Centre de Linguistique Appliquée, l'école de la Croix Rouge, puis par le service d'Archéologie Municipale jusqu'au printemps 2018. Néolia acquiert ce bien en 2020.

LE PROJET

Une opération Action Cœur de ville

Elle s'inscrit dans la dynamisation du centre-ville et permet une nouvelle offre d'appartements locatifs sociaux à des citoyens bisontins.

L'opération consiste en la transformation d'un ancien immeuble de bureaux en 10 logements neufs, 2 T1 - 7 T2 - 1 T4, d'une surface habitable de 444.50 m² sur 3 niveaux : R+2 avec combles.

Les logements du RDC seront accessibles directement depuis la cour intérieure, tandis que les 7 autres seront desservis par 2 cages d'escalier.

Le programme vise l'obtention du label **BBC Rénovation** et sera également certifié **NF Habitat Profil Rénovation**. Ce qui implique une maîtrise des consommations d'énergie, du confort thermique, une qualité de l'aménagement et des équipements pour le confort de nos locataires.

LES TRAVAUX

Ce programme est singulier en raison de l'utilisation de **matériaux nobles proposés par l'Architecte des Bâtiments de France** et de l'exiguïté du site imposant quelques contraintes en matière de gestion des travaux.



Ces derniers consistent en :

ISOLATION THERMIQUE :

- L'isolation des combles par laine de verre de 300 mm d'épaisseur
- L'isolation des planchers intermédiaires par laine de verre de 100 mm d'épaisseur
- L'isolation des murs extérieurs par laine de verre de 140 mm d'épaisseur

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

- Le remplacement de la couverture tuile, ardoise et zinc
- Le ravalement en peinture de la façade sur cour et nettoyage de la façade en pierre sur rue
- La pose de nouvelles menuiseries extérieures bois et de volets intérieurs bois en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France
- La réalisation d'un dallage pavé dans la cour intérieure

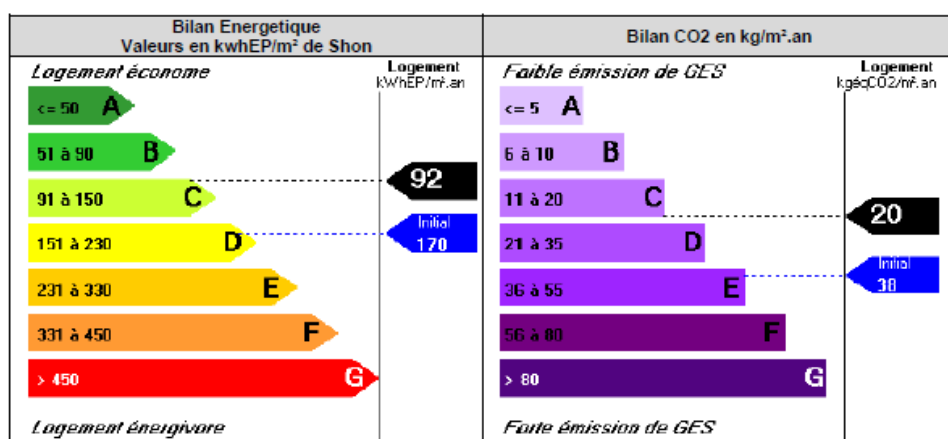
AMENAGEMENT

- La restructuration complète de chaque niveau permettant l'aménagement de 10 logements
- La création de réseaux gaz, électricité et fibre optique neufs pour chaque logement et parties communes
- Des placards équipés dans chaque logement
- La rénovation complète des parties communes (revêtements murs, sols et plafonds)

EQUIPEMENTS

- L'installation des appareils sanitaires confortables (douches 90x90, et sèche-serviette)
- L'installation d'une VMC collective hygroréglable
- Le remplacement de la chaudière collective par 10 chaudières individuelles à condensation pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire

Des appartements économes avec une étiquette énergétique prévisionnelle B



Nota : L'étiquette Energie et l'étiquette Emission de Gaz à effet de serre ont été établies à partir des Moteur CSTB ThCEX V.1.0.3 Cstb. Elles concernent les consommations du chauffage, d'ecs, du refroidissement, de l'éclairage et des auxiliaires.



Créations de services

- ◆ Un local pour les ordures ménagères
- ◆ Un local vélo dans la cour intérieure (structure bois, bardage bois et couverture en zinc sur préconisations de l'ABF)
- ◆ Un local ménage avec toilettes à l'intérieur du bâtiment
- ◆ Un contrôle d'accès/interphonie sur les portes d'accès au bâtiment



Loyers :

T1 à partir de 122€ pour 19 m²

T2 à partir de 263€ pour 40 m²

T4 696€ pour 94 m²



PRIORITE A L'EMPLOI LOCAL

Comme pour l'ensemble des chantiers qu'elle gère en Franche-Comté et en Alsace, Néolia priorise l'emploi des entreprises locales : **80% de nos appels d'offre sont confiés à des entreprises situées à moins de 50 km du chantier**. Un engagement fort en faveur de l'équilibre économique et social de nos territoires.

PARTENAIRES

Architecte : SOLIHA
Bureau d'études : B2EC

COÛT TOTAL

Coût Total : + 1,7 M€

PARTENAIRES FINANCIERS

Subventions :

Action Cœur de Ville : 427 000€
Ville Besançon : 66 000€
État : 21 294€

Emprunts

Action Cœur de Ville : 107 000€
CDC : 439 761€

Fond propres Néolia : 707 377€

Planning

Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2022

Livraison prévue : 2^{ème} trimestre 2023

Durée des travaux : 14 mois (hors aléas)



A PROPOS DE NÉOLIA

CHIFFRES CLES NEOLIA 2021

- 500 collaborateurs répartis sur 29 lieux d'accueil et plus de 150 métiers
- + 27 000 logements locatifs dans lesquels vivent plus de 64 000 personnes
- 80% de clients locataires satisfaits
- 1.17% de vacance commerciale
- 789 familles locataires ont bénéficié d'opérations de rénovations sur leurs immeubles et logements en 2021
- 194 logements démolis
- 280 ventes de logements de notre patrimoine en faveur de l'accession sociale à la propriété
- 287 nouveaux logements adaptés au vieillissement et au handicap en 2021, portant à plus de 3 000 logements au total, soit 12% de notre parc locatif
- 99% de nos clients locataires bénéficiant d'adaptations sont satisfaits de leur nouveau cadre de vie
- 174 M€ de CA
- 212 M€/an de dépenses au profit de l'économie locale et de l'attractivité de notre patrimoine
- Priorité à l'économie locale : 80% de nos entreprises fournisseurs sont basées à moins de 50 km de nos chantiers.

CONTACTS

P.E. Gavat, chargé d'opérations immobilières, pgavat@neolia.fr – 03 81 41 27 23

Service Communication Néolia – communication@neola.fr - 03 81 99 16 17

