

DOSSIER DE PRESSE

Jeudi 12 décembre

2019

INAUGURATION

Opération de réhabilitation/restructuration
de 42 logements locatifs
(30 PLUS- 12 PLAI)

22 rue de l'Aigle Noir
à VESOUL

Néolia 

Groupe ActionLogement



INAUGURATION

JEUDI 12 DECEMBRE 2019 À 11H00,

Serge Goubet, Président de Néolia

En présence d'**Yves Krattinger**, Président du Département de la Haute-Saône,

Et d'**Alain Chrétien**, Maire de Vesoul et Président de la Communauté d'Agglomération de Vesoul

Leurs collaborateurs,

Leurs partenaires,

Inaugurent l'opération de réhabilitation/restructuration de 42 logements situés à Vesoul, 22 rue de l'Aigle Noir, et visitent un appartement réhabilité.



CONTEXTE HISTORIQUE ET ACTUEL

En 2015, en partenariat avec les pouvoirs publics, notamment la Ville et l'Agglomération de Vesoul, Néolia a acquis le foyer Aubry et lancé un concours en conception/réalisation portant sur la réhabilitation de celui-ci.

Ce patrimoine a longtemps accueilli un vaste foyer de jeunes travailleuses, essentiellement apprenties, ouvrières, étudiantes ou employées d'administration. **Propriété des œuvres religieuses**, le site avait sa chapelle attenante. Sa vocation était alors de proposer :

- Un hébergement non lucratif, à bas prix, incluant la pension, aux jeunes filles qui rejoignaient Vesoul pour travailler en ville, ainsi qu'aux pupilles de la Nation et aux adolescents placés
- Un lieu de vie à l'ambiance familiale à l'attention de locataires dont les liens familiaux étaient distendus ou défaillants. Ainsi, les pensionnaires bénéficiaient par exemple, après le travail, de cours gracieux de sténodactylo, cuisine...

Ces lieux raisonnèrent longtemps de la protection des sœurs qui donnaient à l'habitat une vocation altruiste, celle de réunir et d'épauler, et non uniquement de loger. Ils étaient composés de nombreuses petites cellules et de parties communes complexes où les enchevêtrements étaient légion.

Vacant depuis 2010, le site a été acquis par Néolia dans un état de délabrement avancé. Au vu de la complexité du bâti existant et de son insertion dans un tissu urbain en secteur historique, Néolia a choisi d'**offrir une seconde vie au lieu**, en **priviliégiant la réhabilitation** à la démolition. Le travail entrepris ne consistait donc pas à doter l'ensemble d'une nouvelle vêtue mais de **le parer des plus beaux atours**. Son organisation a été revue et son accès ouvert afin d'offrir aux futurs habitants un cadre de vie simple et lumineux. Cet ensemble offre **un confort moderne dans des appartements parfois atypiques et conserve l'esprit des lieux**.

Cet ensemble immobilier d'une surface de 3 174 m² se situe en cœur historique de la ville de Vesoul entre la rue d'Alsace-Lorraine et la rue de l'Aigle Noir, à proximité des commerces et de l'agence clientèle Groupe Action Logement. L'un des premiers enjeux de sa **restructuration lourde** fut de **l'ouvrir, en créant un porche et en dédensifiant le site**.

Les réflexions menées avec l'entreprise générale CKD, le cabinet d'architecte Archi'Tech et l'architecte des Bâtiments de France ont permis de réaliser les travaux de réhabilitation et de restructuration favorisant la création de **42 logements locatifs familiaux et autant d'emplacements de stationnement**.

Néolia a fait des choix précurseurs qui s'inscrivent dans l'actuel **dispositif Cœur de Ville à Vesoul**, à double titre :

- Participation au **dynamisme du centre-ville de Vesoul** en proposant une **nouvelle offre de logements réhabilités** pour **favoriser le logement des familles en ville** et ainsi, le **développement économique citadin**.
- Amélioration de la qualité technique des lieux qui atteint ici le niveau – exceptionnel – récompensé par le **Label Promotelec Rénovation Energétique**.



REHABILITATION

30 mois de travaux intenses de 2017 à 2019

Les bâtiments existants, majoritairement construits dans les années 1960 à 1980 ont des hauteurs différentes et une densité variable. Ils ont déjà subi plusieurs interventions de rénovation et d'extension au cours du temps.

La restructuration du foyer Aubry, composé de 6 bâtiments, c'est :

- Une phase de démolition et de reconstruction d'une partie des bâtiments puis une intervention conséquente de désamiantage
- Un traitement du confort acoustique personnalisé dans chaque logement
- Une reprise structurelle lourde de planchers de différentes natures (bois, béton, structure acier)

Les travaux entrepris ont concerné l'ensemble des bâtiments : la toiture, notamment la charpente, la couverture, l'étanchéité, les planchers et sols ont été renforcés, les menuiseries changées, la Ventilation Mécanique Centralisée installée, la plomberie et les sanitaires réalisés.

Des éléments de confort ont été ajoutés aux bâtiments tels que :

- De belles et vastes terrasses, sécurisées par des garde-corps très contemporains, offrant une surface supplémentaire aux appartements
- Une cage d'escalier intégrant un ascenseur

Une réhabilitation thermique extérieure et intérieure

Une Isolation Thermique par l'Extérieur consiste à isoler un bâtiment par l'extérieur selon le principe du mur manteau, afin de réduire les déperditions de chaleur et améliorer la performance énergétique de l'enveloppe. Néolia a réhabilité les ITE existantes sur les trois premiers bâtiments et a adapté les trois suivantes aux mêmes normes (polystyrène et enduit).

Le Label Promotelec Rénovation Responsable garantit que le bâtiment rénové présente une qualité, un confort et une performance supérieurs aux bâtiments qui respectent uniquement la réglementation thermique en vigueur. Les bâtiments ainsi réhabilités consommeront moins d'énergie qu'un logement standard.

Le Label garantit aussi la bonne mise en œuvre de matériels certifiés et assure une combinaison idéale entre le confort et une exploitation optimisée des énergies consommées.

Le chauffage et la production d'eau chaude individuelle sont fournis par chaudière gaz à condensation pour les logements à partir des T2. Les T1 disposent d'un chauffage électrique avec production d'eau chaude par cumulus.





Travaux intérieurs et extérieurs

Ce sont donc 6 bâtiments qui ont été réhabilités, composés de différents niveaux : R+1, R+2, R+3 et R+4. Ils ont consisté en une transformation complète des surfaces pour obtenir 42 logements :

- 30 PLUS (prêt locatif à usage social)
- 12 PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)

Des **parkings extérieurs** proposent 42 places de stationnement.

Des espaces paysagers ont été inclus à l'ensemble immobilier dont un **jardin japonais** de 200 m², la cour d'entrée est agrémentée d'un espace vert. L'aire de jeux et loisirs est en accès libre à l'ensemble de la propriété.

Chaque logement est équipé de placards avec portes coulissantes, les murs revêtent un projeté blanc, couleur claire et neutre pour satisfaire le plus grand nombre de locataires.

D'un point de vue sécurité, l'accès au logement se fait par badge (système Vigik). Les portes palières à âme pleine possèdent des serrures de sûreté et ont été choisies pour leur qualité acoustique, coupe-feu et sécuritaire.

À l'attention des seniors, Néolia a créé **7 logements "Label Génération"** (2T2 et 5T3). Le "Label Génération" a pour objectif de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées dans des conditions satisfaisantes. Ainsi, les logements proposent des aménagements spécifiques pour leur bien-être et leur sécurité : salle de bains avec douche et barres de maintien, motorisation de volets roulants, installation d'une robinetterie ergothérapique, équipement électrique spécifique, domotique sans fil sans piles...

Il y a également **2 logements pour Personnes à Mobilité Réduite**, adaptés pour accueillir des locataires en fauteuil roulant.

Typologie :

- 8 T1 de 35 m² en moyenne
- 13 T2 de 49 m² en moyenne
- 19 T3 de 63 m² en moyenne
- 2 T4 de 81 m² en moyenne

Des journées Portes Ouvertes organisées

En septembre 2019, le public a pu découvrir un logement témoin aménagé à l'occasion de deux journées Portes Ouvertes organisées par l'équipe commerciale de l'agence vésulienne. Ainsi, parmi 115 visiteurs, 50 ont déposé un dossier de demande de logement pour ce programme, exprimant leur intérêt pour le logement neuf sur le centre-ville.



PARTENAIRES

- Caisse Dépôts et Consignation
 - Action Logement
 - CARSAT bourgogne Franche-Comté
 - Ville de Vesoul
 - Communauté d'Agglomération de Vesoul
 - Département (Conseil départemental)
 - Etat
 - AG2R REUNICA
 - Ville de Vesoul
-
- Entreprise Générale de Bâtiment : **CKD (Mulhouse)**
 - Cabinet d'architecte : **Archi.Tech (Besançon)**

Coût global de réhabilitation : 5 693 691 € TTC

Planning des travaux : début : avril 2017 fin : novembre 2019

CONTACT

Direction du Développement Sud Franche-Comté-Jura – Tél. 03.81.41.27.06

Service communication – communication@neolia.fr – Tél. 03.81.99.16.17

NEOLIA

Bailleur social du groupe Action Logement avec 27 622 logements.

Néolia a obtenu **le label Quali'Hlm** en 2018.

Le client est au centre de notre projet d'entreprise : engagements et actions en termes de services rendus aux locataires, identification de pistes de progrès, dynamique d'amélioration auprès des clients partenaires.

Néolia **accompagne, facilite et favorise les projets d'habitat de ses clients** (étudiants, familles, seniors) à chaque étape de leur vie. Nos équipes développent une **gamme complète de produits neufs** : construction de logements locatifs, maisons individuelles, terrains, accession à la propriété d'appartements ou de maisons de ville, mais aussi de **produits dans l'ancien** : appartements ou pavillons.

Nous mettons en œuvre dans les quartiers des actions de **réhabilitation et de valorisation du patrimoine**.

Nous **adaptons nos logements** pour répondre aux attentes des seniors, des personnes handicapées et en fragilité sociale afin de favoriser une meilleure autonomie. Nous trouvons des **solutions liées au logement** pour aider des familles en difficulté. Néolia tient à **garantir un parcours serein et sécurisé** pour ses clients.

Néolia, **Entreprise Citoyenne et Responsable**, déploie de nombreuses **actions visant à rendre positifs les impacts de ses activités dans les domaines environnementaux, sociaux et économiques (RSE)** :

- **Réalisation de logements économes en énergie, éco-réhabilitation des logements existants.**
- **Actions pédagogiques sur les Eco'gestes pour la baisse des charges locatives de nos clients.**
- **Participation ou mise en place d'actions citoyennes.**
- **Habitat Solidaire : une direction dédiée pour l'aide des familles en difficultés et l'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou aux personnes handicapées.**
- **Politique handicap pour favoriser l'emploi de personnes handicapées.**



Néolia, Groupe Action Logement.

Suite à la réforme en profondeur du 1% Logement débutée en 2015, le groupe Action Logement s'est constitué pour former un groupe national, inscrit dans l'économie sociale et solidaire.

Néolia, filiale du groupe Action Logement Immobilier compte ainsi augmenter sa production de logements sociaux, adaptée aux besoins des territoires.

Plus d'informations sur : www.neolia.fr

NEOLIA EN HAUTE SAONE

Néolia comptabilise en Haute-Saône un patrimoine de **673 logements** dont 334 sur la CAV (Communauté d'Agglomération de Vesoul) et **280 sur Vesoul**.

A PROPOS D'ACTION LOGEMENT

Depuis plus de 60 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales : Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale.

Sa deuxième mission est d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté. Plus d'informations sur : www.actionlogement.fr

