

22 février 2023

Requalification des cœurs de ville : Vilogia réhabilite plus de 600 logements en centres anciens dégradés

En ces premiers jours de 2023, Vilogia livre les tous derniers patrimoines d'une vaste opération de requalification de bâtiments anciens dans les cœurs de ville de 18 communes de petite couronne. La dimension du projet comme les difficultés techniques, sociales et géographiques rencontrées ont requis des ingénieries financières, sociales et opérationnelles inédites.



C'est une opération unique en son genre qui se termine : en 2023, Vilogia achève une série de réhabilitations de patrimoines de type faubourien, datant souvent de la fin du XIX siècle, au cœur de centres anciens dégradés de la petite couronne francilienne. Acquis par Vilogia à la disparition du Pacte Arim 93, **les 600 logements concernés s'intègrent dans 80 bâtiments (sur 18 communes) aux pathologies lourdes, partiellement maîtrisés en raison de copropriétés, baux emphythéotiques, ou parcellaire mal qualifiés – évoquant un ensemble « diffus ».**

« Très souvent, le nombre de lots détenus par Vilogia ne lui permettait pas d'atteindre les quorums prévus et de faire voter les programmes de réhabilitation des immeubles lors des assemblées générales de copropriété – alors même que les pathologies relevaient clairement de l'habitat insalubre. Risque saturnin, faiblesses structurelles, et bien sûr beaucoup de passoires thermiques » explique Gaëlle Velay, Directrice du territoire Ile-de-France de Vilogia *« Des difficultés juridiques, auxquelles s'ajoutaient des complexités techniques de reprise de structure, de plancher, de décontamination au plomb de cages*

d'escaliers entières ou encore de traitement de ponts thermiques, le tout en milieu occupé. Il y avait également des enjeux d'urbanisme car de nombreux bâtiments au procédé constructif traditionnel sont localisés dans le périmètre de monuments historiques, ou avec un caractère architectural à conserver. »

Rassembler des compétences inédites

Si les patrimoines à requalifier sont souvent très dégradés, voire abandonnés, leur petite typologie rend difficile la mise en place d'opérations classiques de restructuration à grande échelle. En 2017, une équipe spécifique est donc constituée chez Vilogia, en Ile-de-France, pour traiter ces opérations. Marie-Lorraine Vincent, recrutée pour la piloter, se souvient de la nécessité d'inventer une méthodologie : **« Beaucoup d'appartements étaient détenus dans des copropriétés insolvables, ou avec des systèmes de baux emphytéotiques complexes – il était clair qu'un réel travail de dentelle opérationnelle, sociale et financière s'annonçait. »**

Pantin, Deuil-la-Barre, Saint-Denis, Montreuil, Saint-Ouen, Levallois-Perret... Les 80 adresses concernées sont d'abord structurées en groupes, pour lancer un appel d'offre alloti, qui commence bien sûr par une phase de diagnostics consolidés. L'équipe se voit allouer les moyens nécessaires pour maîtriser des lots complémentaires dans les copropriétés – voire même se substituer aux propriétaires insolvables lorsque c'est indispensable.



« Une ingénierie sociale spécifique a notamment permis de reloger temporairement les locataires dans des appartements-relais remis à neuf pour les opérations les plus lourdes en milieu occupé. Et, bien sûr, nous avons sélectionné les équipes d'architectes et d'entreprises sur leur capacité à opérer des réhabilitations agiles tout en intégrant les enjeux esthétiques de conservation des patrimoines ayant du caractère. » explique Marie-Lorraine Vincent.

Le 30 rue Pasteur à Saint-Ouen, conclusion emblématique



La requalification de ces 600 logements en centres anciens s'achève en ce début d'année 2023 : 5 années auront été nécessaires pour la conclusion de ce « travail de dentelle ». **Les travaux (62 650 € HT en moyenne par logement) permettent de passer d'étiquettes énergétiques E-F-G à une étiquette moyenne de C.**

Cet aboutissement s'opère par la livraison d'une opération emblématique. Au 30 rue Pasteur, à Saint-Ouen, 9 logements dans une copropriété comprenant 11 lots voient leur réhabilitation s'achever. *« Les interventions très poussées ont nécessité le relogement temporaire de chaque ménage occupant, dans un logement « tiroir » dédié. Pour permettre la rénovation thermique par l'extérieur du bâtiment, Vilogia a acquis les lots disponibles avant de se substituer au copropriétaire*

particulier restant, prenant à sa charge l'ensemble des travaux sur les parties communes, la façade et la toiture. » explique par ailleurs Marie-Lorraine Vincent, responsable du pôle réhabilitation de Vilogia Ile-de-France.

La résilience des cœurs de ville et le ZAN... avant l'heure.

« Cette requalification des centres anciens dégradés est une réponse très moderne aux enjeux de maîtrise de l'artificialisation des sols et de l'impact environnemental des déplacements : ce sont d'anciens logements ouvriers, passés en copropriétés souvent dégradées. Leur reprise et remise en état permet aux communes de retrouver toute l'attractivité de leur cœur de ville, tout en logeant des salariés modestes au plus près des bassins d'emploi. C'est d'ailleurs là le sens historique de notre engagement : offrir un habitat de qualité aux salariés modestes » rappelle Gaëlle Velay.

Communiqué de presse



Colossale de par sa dimension et particulièrement complexe en raison du travail de dentelle qu'elle a requis, cette opération est le fil rouge de la politique de développement du bailleur en Ile-de-France. « Cette expertise que nous avons développée en interne nous permet aujourd'hui de réaliser d'autres reprises de patrimoines dégradés et situés en cœur de ville. À l'heure où les communes cherchent à renforcer leur attractivité tout en réduisant leur consommation foncière, c'est une compétence précieuse », souligne Gaëlle Velay.



@VillogiaGroupe



villogia

Contacts Presse : Adrien PATOUX 03 59 35 50 30

adrien.patoux@villogia.fr

villogia.fr/presse

Maxence CHALLUT 06 40 78 86 19

maxence.challut@ha-ha.fr

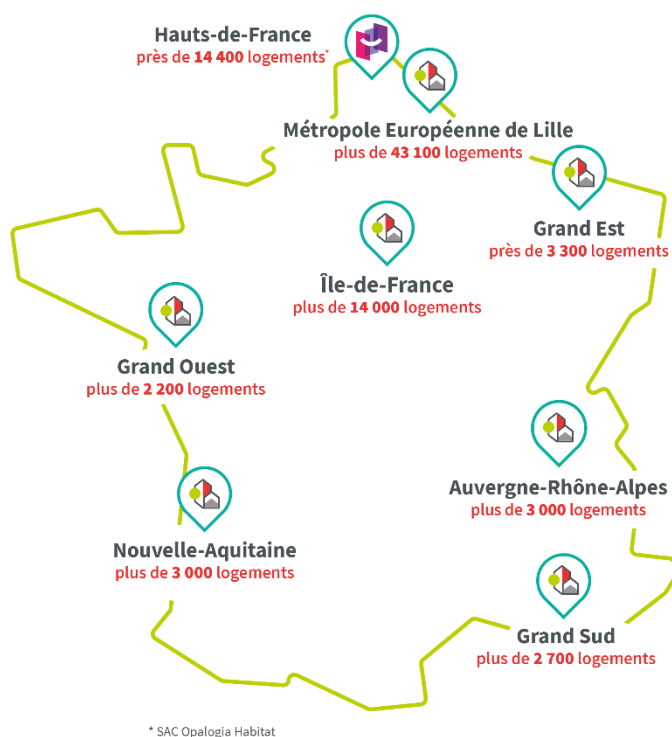
Qui sommes-nous ?

Le Groupe Vilogia rassemble 5 sociétés spécialisées dans l'habitat social. A la fois bailleur, constructeur et aménageur, il assure une mission d'intérêt général en proposant des solutions-logements aux familles disposant de revenus modestes.

Né il y a plus d'un siècle à l'initiative d'un réseau d'entrepreneurs du Nord et basé à Villeneuve d'Ascq, Vilogia est aujourd'hui implanté dans les principales zones tendues. Le Groupe est adossé à un patrimoine de plus de 85 000 logements à travers la France.

Vilogia accompagne les collectivités locales dans leurs politiques d'habitat et de développement urbain. Avec plus de 2 000 logements neufs livrés chaque année, le Groupe est l'un des acteurs les plus dynamiques de son secteur.

Plus de 85 000 logements



Chiffres-clefs 2021



Près de
160 000
personnes logées



390€
le loyer moyen
(pour 66 m²)



3 373
constructions
lancées



1 158
collaborateurs



431
millions d'euros
de CA

* SAC Opalugia Habitat