

GÉNÉRATION PASTEUR



faire école

Stéphanie Guiraud-Chaumeil, Maire d'Albi

"L'objectif de cette opération est multiple. Il s'agit à la fois de contribuer à l'attractivité économique, sociale et culturelle du centre-ville, de créer un lieu de vie et d'échanges, mais aussi de redonner vie à un bâtiment riche en histoire."

Patrick Martinez, directeur régional Occitanie de la Banque des Territoires :

"Nous sommes particulièrement fiers d'avoir appuyé Bellevilles dans la concrétisation de cette opération complexe, pour moitié logements et commerces, en offrant une seconde vie à un bâtiment situé en périmètre sauvegardé. Cette restructuration d'une ancienne école située dans l'hyper centre d'Albi est emblématique de la synergie opérée grâce au programme Action Cœur de Ville : l'action conjointe de la collectivité, de l'État, de la Banque des Territoires et d'Action Logement a permis de donner vie à ce nouveau lieu de mixité au service de la redynamisation de l'offre commerciale de la ville d'Albi."

Guy Durand, Président du Comité régional Action Logement Occitanie :

"L'ambition d'Action Logement au sein du programme Action Cœur de Ville est simple : être un partenaire de la politique d'aménagement du territoire dans laquelle la ville d'Albi s'est engagée, en redynamisant le centre, valorisant le patrimoine urbain, architectural et historique, afin de pouvoir y développer une offre nouvelle et attractive de logements locatifs, tout en contribuant à revitaliser l'activité économique et commerciale locale. La reconversion de l'école Pasteur en est une parfaite illustration. De plus, l'escalier monumental démonté pièce par pièce, puis en partie transformé en placards et étagères, un IPN de charpente qui devient un limon d'escalier, des poteaux en fonte, rénovés et réutilisés, ont répondu aux enjeux de la stratégie RSE élaborés par le Groupe Action Logement. Notre financement, décisif à la réalisation de ce projet, en subvention et prêt à taux bonifié sur le volet habitat, donne, en contrepartie, des réservations. Ce sont donc 5 logements, 1 T2, 1 T3D et 2 T4, qui sont destinés à des salariés des entreprises locales, contribuant ainsi au renforcement du lien emploi/logement. Action Logement a fait preuve d'un engagement fort au niveau régional en investissant plus de 132 M €, soit plus de 2 600 nouveaux logements produits en Occitanie depuis 2018. Notre engagement demeure le même : continuer à soutenir les bailleurs privés et sociaux afin de faire des communes du programme ACV des « laboratoires de la ville qui se reconstruit et se réinvente sur elle-même, où il fait bon vivre et travailler »."

Adrien Ramirez, directeur général délégué de la Foncière Bellevilles :

"Nous avons vraiment apprécié le cadrage qui était donné par la Ville d'Albi, et l'ensemble des échanges qui ont suivi pour faire un projet réellement coopératif et d'utilité sociale : transformer cette magnifique école en lieu de vie, avec de l'habitation et du commerce, et confirmer ainsi l'attractivité du centre ville. Nous nous sommes creusé la tête pour intégrer cette programmation dans ce bâtiment

chargé d'histoire, pour conserver le tilleul, pour rendre plus visible ce lieu sans le dénaturer, et pour mettre en avant toutes les qualités architecturales du bâtiment et l'ouvrir aux albigeois. Les échanges avec les riverains et les commerçants ont été riches, et le plaisir partagé avec tous quand l'école a rouvert en phase de préfiguration avant les travaux. Nous saluons le travail de l'équipe d'architectes et de maîtrise d'œuvre, pleinement investie dans leur mission, ainsi que celui des entreprises, pour la plupart tarnaises, qui ont mis leur savoir-faire, et aussi un peu de leur âme, au service de ce projet. Nous avons toujours pu compter sur le soutien indéfectible de nos partenaires engagés que nous remercions : la Ville d'Albi, la Banque des Territoires, Action Logement, la Région Occitanie, le Crédit Coopératif, la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées et la préfecture du Tarn."

François Gendre, co-fondateur de Bellevilles et Atelier Arpent, architecte du projet :

"La reconversion de l'école Pasteur a été une magnifique aventure, depuis l'Appel à Manifestation d'intérêt lancé fin 2019 par la Ville d'Albi, jusqu'à la réception des travaux début 2024. L'ancienne école est maintenant prête à accueillir ses nouveaux occupants qui vont écrire la suite de l'histoire de ce bâtiment aux qualités remarquables. Les usages changent, les murs restent. La ville se construit, se re-construit, s'adapte. Notre responsabilité est de comprendre et de respecter cet héritage qui nous est transmis, avant de le transformer pour le ré-habiter, puis de le transmettre à notre tour. Ces moments de charnière, de transition, dans la vie du bâtiment et de son environnement, sont des temps intenses de rencontre et d'échanges passionnants avec des hommes et des femmes engagés pour leur territoire : les élus et services de la Ville, Bellevilles, les artisans locaux (dont certains avaient usés les bancs de cette école !) et leurs savoir-faire captivants, les bureaux d'étude et experts, les riverains, voisins et commerçants... Pensée comme une placette urbaine, la nouvelle cour qui s'organise autour du tilleul historique est ouverte à tous. Nous souhaitons à tous les albigeois et autres visiteurs de (re) découvrir avec curiosité ce morceau d'histoire du centre-ville d'Albi."





ALBI

l'école n'est pas finie ! réhabiter notre patrimoine

Génération Pasteur : reconversion en site classé

11 rue Peyrolière à Albi - L'école Pasteur est située à 200 mètres de la cathédrale Sainte Cécile et de la place Vigan. Elle s'inscrit dans un Site Patrimonial Remarquable, à la limite de la Cité épiscopale classée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Le bâtiment existant est un témoin des «maisons d'école» découlant des lois prises par Jules Ferry entre 1879 et 1882, rendant l'enseignement primaire obligatoire et gratuit pour garçons et filles. Elle possède des caractéristiques du «Style Jules Ferry» : cour plantée, préau, salles hautes, traversantes et équipées de grandes baies. Le bâtiment de deux étages était initialement composé de plusieurs salles de cours et de quelques logements de fonction. L'ensemble était désaffecté depuis 2013.

Suite à un AMI lancé par la Ville d'Albi en 2020 pour vendre cette école, et dans le cadre de la signature d'une convention pour lutter contre les logements vacants en centre-ville, la SAS Génération Pasteur, composée par la foncière responsable Bellevilles et la Banque des Territoires, a acheté l'ancienne école Pasteur du centre-ville (734 m² pour 630 000€). Le projet propose la restructuration des bâtiments en logements familiaux et cellules commerciales à loyers plafonnés : 3 coques commerciales en rez-de-chaussée, un atelier d'artiste dans l'ancienne cour et 8 logements traversants et spacieux, allant du T2 au T5 en duplex dans les étages. L'objectif de ce programme immobilier est de permettre aux familles de revenir habiter en cœur de ville, développer des surfaces commerciales attractives, rouvrir la cour à tous les albigeois.es en journée, et conserver le tilleul existant dans la cour.

Le nom Génération Pasteur signifie l'attachement, de Bellevilles et de la Banque des Territoires dès le début du projet, à respecter la mémoire de ces lieux et rendre hommage à l'âme patrimoniale de l'édifice pour l'intégrer dans la vie des albigeois. Le projet architectural conçu par l'Atelier Arpent et ses partenaires propose une partition équilibrée entre la préservation / valorisation du lieu et sa transformation / extension pour répondre à de nouveaux besoins, en phase avec les attentes des générations futures et dans le respect des générations actuelles et passées.

Un projet d'utilité sociale, soutenu localement et nationalement

Génération Pasteur est une réhabilitation emblématique du programme national Action Cœur de Ville qui a pour vocation de redynamiser le commerce de proximité en centre-ville pour faire face aux grands centres commerciaux en périphérie, et donner accès à des logements familiaux de qualité et à loyers plafonnés pour contrebalancer l'étalement urbain.

Le programme Action Cœur de Ville agit de manière innovante et transversale sur les logements, les commerces, la mobilité et les aménagements urbains des villes moyennes grâce à l'action conjointe de l'État, de la ville et de nombreux partenaires. Il permet notamment aux investisseurs dans les villes moyennes de bénéficier de subventions pour développer l'attractivité des territoires. Il a rendu possible un partenariat unique entre la Ville d'Albi, Action Logement, la foncière responsable Bellevilles, la Banque des Territoires et la Région Occitanie.

Sur ce projet patrimonial, la Banque des Territoires s'est associée à Bellevilles, elle détient 49% de la SAS Génération Pasteur. Elle a favorisé le lancement de l'opération via un apport financier de 505 k€. En tant que partenaire privilégié du programme Action Cœur de Ville, la Banque des Territoires poursuit sa mobilisation pour accompagner la réalisation des projets portés sur les territoires.

Génération Pasteur a bénéficié de l'aide de 3 dispositifs : le Fonds Friche, le programme Reconquête des Friches de la Région Occitanie et Action Logement. Il est soutenu par l'État et la Région (respectivement 321 k€ et 350 k€ de subventions sur les travaux). La contrepartie de l'accompagnement d'Action Logement par un financement mixte (prêt/subvention) d'un montant total de 740 k€ est la réservation de 6 logements, sur 8, à destination de salariés du secteur privé.

Un tilleul adulte préservé pendant toute la durée du chantier

Des salles de classe transformées en logements familiaux avec coursives

Des commerces

Un atelier d'artiste

Une cour paysagée ouverte à la ville et au public





ancien cadastre



vue aérienne de l'école réhabilitée



« Nous nous situons généralement 10 à 20% en dessous des prix du marché. C'est une approche solidaire qui s'inscrit aussi dans notre modèle économique : des loyers modérés limitent le turn-over des locataires et la vacance, et en tant que foncière nous pouvons envisager la rentabilité sur du plus long terme »

Adrien Ramirez, directeur général délégué de Bellevilles



Politique du long terme

Agréé ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) et actrice de l'Économie Sociale et Solidaire, la foncière Bellevilles travaille actuellement sur 40 projets en France dont 100% de régénération de bâtiments vacants, abîmés ou inutilisés. La foncière assure l'achat, la programmation, la rénovation et l'exploitation de ces lieux en collaboration avec des partenaires et collectifs qui sont les moteurs premiers de ces projets immobiliers.

Génération Pasteur incarne la dimension politique de la démarche de Bellevilles : réhabiliter plutôt que construire, conserver et mettre en valeur le patrimoine, garder la mémoire des lieux, lutter contre l'artificialisation des sols, ramener des familles en centre ville et participer à la vie commerciale du centre ville.

Bellevilles pense que l'attractivité d'un bien immobilier est augmentée par la présence simultanée de 5 facteurs : l'impact social et économique, l'insertion dans l'écosystème local, la vitalité générée par la mixité d'usage et la qualité du programme proposé, la qualité architecturale et la qualité environnementale. Elle s'engage à détenir les bâtiments sur le long terme et à collaborer à leur succès avec leurs occupants.

Afin de préserver nos ressources, les sols fertiles et notre patrimoine bâti, Bellevilles s'engage à réhabiliter, rénover et réemployer, plutôt que détruire et reconstruire des bâtiments entiers. Le chantier de Génération Pasteur a été conçu comme une ressourcerie afin de réaliser un inventaire de l'existant et valoriser les matériaux sur site en les intégrant dès la conception du projet. Il est certifié démarche Bâtiments Durable Occitanie niveau Argent en phase Conception.

Afin de créer des lieux de vie ancrés dans les besoins d'un territoire et qui luttent contre la spéculation foncière, Bellevilles s'engage à louer à prix inférieur au marché, et à s'investir techniquement et humainement sur les projets dès la phase de préfiguration et concertation des riverains et habitants, jusqu'en phase exploitation en accompagnant les commerçants, habitants et locataires dans une logique de redynamisation.

Adresse : Rue Peyrolière, Albi (81)
Programme : 8 logements familiaux allant du T2 au T5, 3 cellules commerciales (465 m²) et 1 atelier d'artiste (65 m²)
Maîtrise d'ouvrage et investisseurs : Bellevilles, Caisse des Dépôts
Maîtrise d'oeuvre : Atelier Arpent, Ecozimut, BIM Structure, Collectif Tournesol
Coût : 3,8 M€ (dont prix achat : 630 k€).
Partenaires : Ville d'Albi, Caisse des Dépôts, Banque des Territoires, Région Occitanie, Préfecture de Haute Garonne au titre du fonds friche, Action Logement, Palanca, ANCT, Christophe Sénégas, Ludivine Pradines, Atelier d'Eux
Photographies : Vincent Boutin
Certification : Bâtiment Durable Occitanie niveau Argent.
Ce projet a bénéficié du soutien de la Région Occitanie via le programme Reconquête des Friche, France Relance et Action Logement.

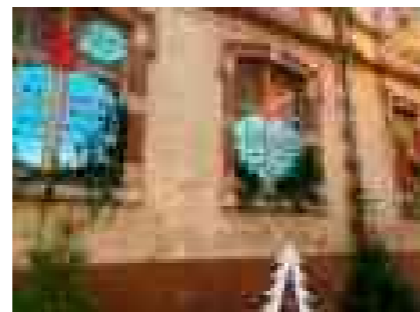




L'ÉCOLE PASTEUR A ÉTÉ VENDUE

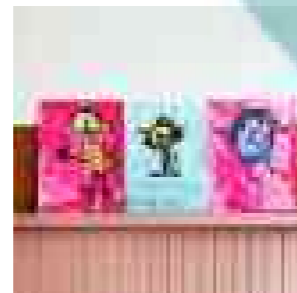
Lors de cette signature, un exemple a été donné. Lundi soir, au cours du conseil municipal d'Albi, la décision a été votée de céder à la société foncière SAS Bellevilles, l'école Pasteur, située au 11 rue Peyrolière, pour une valeur de 630 000 euros. Le bâtiment de 734 m² est vacant depuis plusieurs années. Le projet est de restructurer les anciens bâtiments scolaires pour en faire huit logements, dont quatre appartements en duplex et deux cellules commerciales dont les loyers seront plafonnés à 13 €/M².

2021



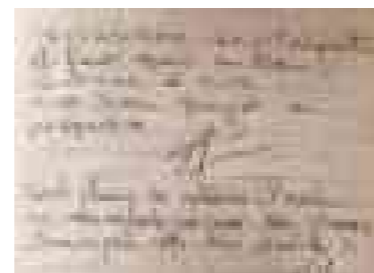
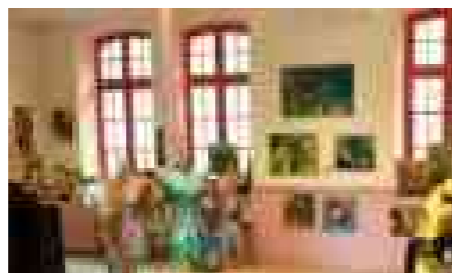
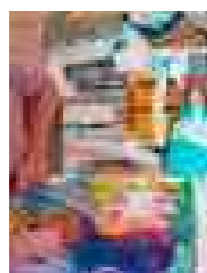
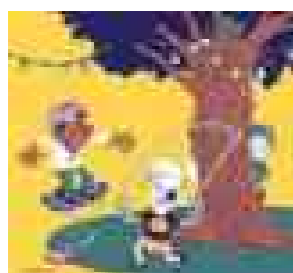
LA DÉPÊCHE

2020



Accueil / Culture et loisirs / Expositions

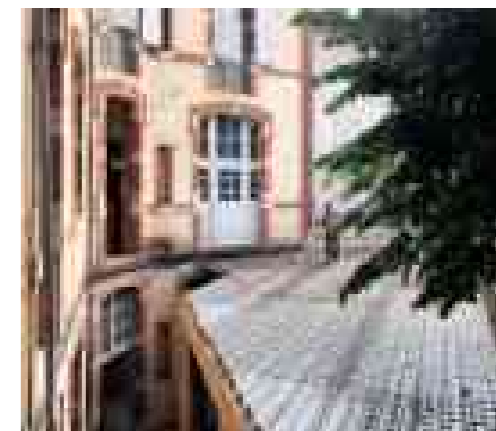
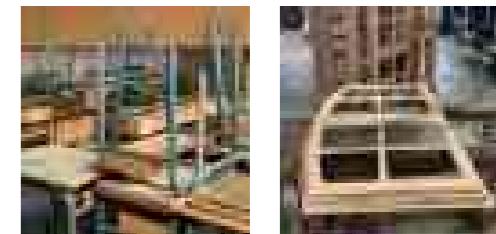
Albi : l'art s'empare de l'ancienne école Pasteur



génération
pasteur



2022



2023

LE MONITEUR

Albi : Le réemploi au cœur de la reconversion d'une école



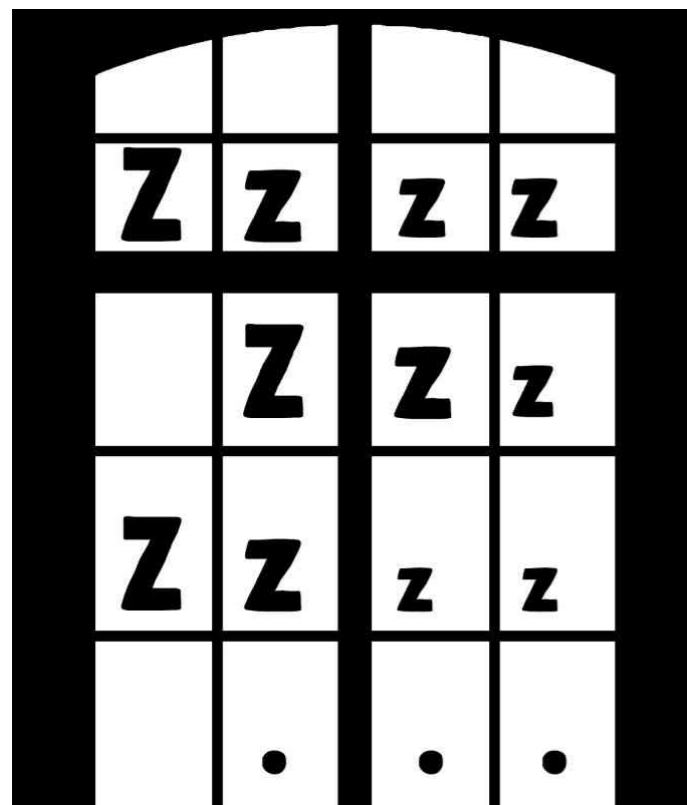
2024





- * "quel plaisir de retrouver l'école où mes enfants ont passé leur primaire. Bravo pour cette idée d'artistes !"
- * "d'un passionné à l'autre, merci pour ce lieu étrange, beau et solaire. La création est le souffle !"
- * "félicitations pour l'exposition, il faut que ce lieu continue à vivre. Très beau projet en perspective."
- * "quel bonheur de se retrouver dans une école qui revit, merci aux artistes."

une histoire collective pour réveiller l'école



Se rassembler et écouter

L'école Pasteur est un lieu cher aux habitants : elle leur rappelle leur enfance et fait partie intégrante de l'histoire de la ville. Dans le but de faire de Génération Pasteur un lieu de vie, d'échange et de création de liens avec la ville, Bellevilles a mené avec Palanca une concertation sur le projet auprès des habitant.e.s et riverain.e.s afin de collecter des témoignages et d'écouter toutes les voix en présence. Palanca est une SCOP qui accompagne la concrétisation de projets non-standard, qui répondent aux besoins de transitions profondes et durables des territoires.

Des rencontres avec les commerçants de la rue piétonne et des réunions d'informations ont été menées, un livre d'or a été ouvert aux témoignages (*), ainsi qu'un site internet permettant de faire remonter des informations via un mur d'échanges virtuel et une page facebook Génération Pasteur a été créée pour fédérer les curieux.se.s, ancien.ne.s élèves et potentiels preneurs. L'acceptation du projet dans la rue piétonne du centre ville a été particulièrement réussie grâce aux excellentes relations nouées avec les services de la ville d'Albi et l'association des commerçants.

Célébrer la nouvelle vie de l'école

Pendant les fêtes de Noël, Génération Pasteur s'est joint aux festivités menées par l'association de commerçants en proposant des projections lumineuses à travers ses fenêtres. Avec ces projections, l'école semblait s'éveiller lentement et attirer l'attention des passant.e.s pour commencer un dialogue. Bellevilles a collaboré avec l'illustrateur local Christophe Sénégas (qui dessine notamment les affiches du festival Pause Guitar de la ville d'Albi) pour habiller les façades de scènes joyeuses et loufoques le temps du chantier.

En phase de préfiguration, l'école a été ouverte au public, curieux.se.s et ancien.ne.s élèves pour se rencontrer et partager des souvenirs. Les salles de classe du rez-de-chaussée ont été prêtées gratuitement à une association d'arts plastiques menée par Ludivine Pradines et l'Atelier d'Eux. Pendant tout l'été, des cours de dessin, peinture ou collages ont été proposés aux enfants et aux adultes, ainsi que des expositions d'étudiants en art et d'artistes locaux dans la cour de l'école. Plus de 3000 visiteurs sont venu.e.s découvrir le projet et verser parfois une petite larme d'émotion en pénétrant dans la cour de récréation ou en redécouvrant les chaises et bureaux sur lesquels iels avaient appris leurs premières leçons.

l'école Pasteur avant travaux







à l'école du faire

Conserver les qualités physiques de l'existant

Après deux ans de montage, d'études et de travail coopératif, les travaux ont démarré en septembre 2022 et se sont achevés en avril 2024. Ils ont été suivis par l'Atelier Bellevilles, filiale de la foncière qui a lancé son activité de promotion immobilière avec ce projet emblématique et fondateur. Afin de rénover ce bâtiment dans une logique de circuits courts, la maîtrise d'ouvrage et le maître d'œuvre ont choisi de travailler avec des ressources locales et des savoir-faire artisanaux.

François Gendre, architecte associé et cofondateur de l'Atelier Arpent, est maître d'œuvre mandataire avec le collectif Tournesol en AMO réemploi. Ce projet a été guidé par la volonté de faire revivre l'existant car la bâtisse ne souffrait quasiment d'aucun désordre. Il s'agissait de conserver et magnifier les qualités architecturales d'origine : de grandes hauteurs sous plafond (3,50 m), des grandes fenêtres, des murs et des planchers épais et une très bonne inertie thermique.

Faire travailler les entreprises et artisans locaux

Une des raisons déterminantes de la réussite de ce chantier est liée au choix de la foncière Bellevilles et Atelier Arpent de ne travailler quasiment qu'avec des entreprises locales tarnaises. Plusieurs raisons expliquent cette volonté. Sur le plan économique, cela contribue à l'économie locale et au soutien des PME. Sur le plan humain, cela permet que les artisans se connaissent et travaillent en bonne collaboration car ils font partie du même écosystème. Cela facilite une forme d'intelligence collective et de solidarité entre les entreprises. Certains.e.s artisans sont même d'ancien.ne.s élèves de cette école. Hier ils étaient assis sur les bancs de cette école, aujourd'hui ils ont participé à sa transformation.

La cohésion des entreprises locales sur le chantier a permis de répondre aux difficultés d'un site très contraint : avec peu de stockage sur place, la rue piétonne attenante et des accès très limités. Elle a aussi permis d'avoir l'agilité exigée par les petits chantiers de réhabilitation. Les entreprises et les artisans ont fait preuve d'exigence et se sont adaptées en permanence pour faire renaître ensemble un patrimoine fort en histoire locale.

Parmi les entreprises qui ont mis leur savoir-faire au service de Génération Pasteur, et aussi un peu de leur âme, la société régionale Terres Cuites Savès a fabriqué et fourni les briques moulées en terre cuite dont sont parées les extensions dans la cour. Leur briqueterie est située à Empeaux (à environ 100 km d'Albi) et s'est distinguée par la rénovation de nombreux bâtiments ancrés dans le patrimoine régional du grand Sud-Ouest : comme la Médiathèque et la capitainerie de Toulouse et la rénovation du centre-ville de Montauban. Ces briques permettent de réaliser des projets contemporains audacieux et durables ainsi que des rénovations historiques authentiques, tout en offrant un aspect intemporel.

Maîtriser les consommations et le bilan énergétique

L'équipe de maîtrise d'œuvre a commencé par comprendre comment fonctionnait le bâtiment depuis un siècle, afin de conserver ses propriétés thermiques existantes comme l'inertie des murs et les parois respirantes, au lieu d'aller contre elles. Ce projet étant réalisé en secteur protégé, l'isolation par l'intérieur a été privilégiée avec une approche différenciée selon les façades. Côté sud, un complexe isolant chaux-chanvre a été mis en œuvre pour apporter de l'inertie lors des pics de chaleur tout en assurant la perspiration des murs. Au nord et en toiture, la laine de bois a été utilisée là où les besoins en isolation sont supérieurs.

Tous les logements sont traversants pour favoriser la ventilation naturelle, complétée par l'installation de VMC dans les pièces humides. Ils ont aussi été équipés de modules thermiques d'appartements (MTA) pour le chauffage et la production sanitaire à partir d'une seule boucle d'eau chaude. Cette solution a permis le réemploi des anciens radiateurs en fonte de l'école après remise en état par l'entreprise Décapfonte.

Les nouvelles menuiseries bois, validées par l'architecte des Bâtiments de France, contribuent au confort thermique. L'ABF a également accepté la création de fenêtres de toits au dernier niveau, pour que les occupants bénéficient de plus d'apports solaires. La qualité des nouvelles fenêtres créées sur mesure tient au très beau travail de menuisier d'Atelier du Bois qui a conçu un détail astucieux permettant de dissimuler les grilles de prises d'air afin qu'elles ne soient pas visibles en façades.

"Le projet «Génération Pasteur» de la Foncière Bellevilles et de l'Atelier Arpent a immédiatement séduit notre entreprise Atelier du Bois. L'étude des travaux a été bien au-delà de l'aspect technique, avec les valeurs de bon sens, d'écoute et d'échanges qui ont permis de mobiliser toute notre équipe, leur savoir faire et savoir être. Nous avons pu nous engager et mettre à profit nos démarches d'éco-conception, de développement de compétences, l'utilisation de bois local (Douglas du Tarn) préparé par la Scierie Montfranc, mais aussi le tri pour une recyclerie et le réemploi avec la création d'un escalier et divers aménagements, ainsi que la réutilisation d'une partie de l'escalier historique de l'école. Cette nouvelle méthode de réutilisation de bois a permis de découvrir les singularités techniques normatives, l'assurabilité et le coût inhérent à une telle démarche. La conclusion de cette nouvelle pratique dans nos bâtiments a démontré que cela est possible sans idéaliser mais à reproduire autant que faire se peut le bon sens de nos anciens bâtisseurs."

Guy-Pierre Blanc – Atelier du Bois – Menuisier











sources précieuses

Les 7 prochaines générations

Bellevilles est convaincue que choisir la rénovation est un acte politique et écologique. C'est plus compliqué et plus cher, mais nécessaire car c'est la seule manière de donner un second souffle à des bâtiments qui ont une histoire et encore beaucoup de qualités, de rénover thermiquement les immeubles, de réduire l'effet d'îlot de chaleur en ville, de maîtriser les consommations énergétiques, de réutiliser l'eau, et de préserver les sols et la biodiversité.

Bellevilles et Atelier Arpent ont porté des ambitions environnementales fortes sur Génération Pasteur, en promouvant des matériaux issus du réemploi, des matériaux bio-sourcés et à faible impact carbone, des ressources artisanales locales, des équipements performants et une implication des usagers dès la conception du programme.

Cette volonté est manifeste dans le choix de conserver le tilleul argenté de la cour de l'école. Grâce à l'intervention d'un expert forestier, une tomographie racinaire a été réalisée afin de s'assurer que les constructions et engins de chantier n'endommagent pas les racines. Des micropieux ont été posés pour implanter les fondations d'un commerce et la construction adaptée autour de cet arbre. Un beau symbole aux yeux de l'équipe : le tilleul s'est couvert de nouvelles feuilles pendant la livraison qui a eu lieu au printemps.

Ressourcerie de chantier

Le réemploi a été un levier positif lors des échanges sur ce projet de rénovation avec les Architectes des Bâtiments de France (ABF) car cette pratique entre tout à fait dans l'esprit de préservation de l'histoire du bâtiment. Bureau d'études et de design circulaire, Tournesol a assuré la mission réemploi au cœur de l'équipe de maîtrise d'œuvre et piloté côté travaux la déconstruction sélective aux côtés de l'entreprise Cassin DD. Le diagnostic PEMD, réalisé en novembre 2020, a permis d'intégrer lors des études de projet (PRO/DCE), réalisées en juillet 2022, le réemploi in-situ et de définir des exutoires de réemploi ex-situ (CCTP, CCAP, détails technique) notamment au travers de la mise en place d'une ressourcerie éphémère de chantier et d'un magasin de chantier.

Tout au long du chantier, le collectif Tournesol a veillé à ce que déconstruction prime sur démolition, en créant un magasin de matériaux réemployables à disposition des entreprises engagées. Le but étant de les inciter à réutiliser plutôt que de fournir du neuf. Le choix de montage du projet s'est tourné vers la création d'un lot réemploi. L'entreprise titulaire du lot détient la responsabilité de la dépose des matériaux, leur remise en état et nettoyage, ainsi que la création d'un magasin de matériaux d'occasion au sein du chantier permettant de fournir les autres lots du chantier. En fonction des matériaux sourcés dans le diagnostic PEMD, les lots concernés ont une prescription de réemploi avec une variante en neuf en cas d'indisponibilité de la ressource ou de mauvaise dépose. Seul le lot menuiserie a été traité séparément pour la dépose de l'escalier en bois qui a été retravaillé par le menuisier avant repose.

Réemploi minutieux

Un diagnostic pointu a été réalisé dès 2019 par l'équipe de maîtrise d'œuvre afin d'identifier les matériaux existants et les potentiels de réemploi in et ex situ. La poutre IPN de la charpente est devenue le limon des escaliers menant au sous-sol. Les sanitaires et les radiateurs en fonte ont été réemployés poste pour poste. Les radiateurs ont été démontés, décapés et remis sur le chantier avec des garanties. L'escalier monumental a été entièrement démonté pour en fabriquer un nouveau qui mène aux derniers étages, ainsi que des étagères et des placards.

L'exemple le plus symbolique de cette démarche systématique de réemploi sont les poteaux en fonte qui supportaient l'ancienne coursive depuis le rez-de-chaussée. Ils ont été rénovés et remis en œuvre à l'étage supérieur pour appuyer une coursive le long des logements créés au dernier étage.

Éléments réemployés in situ :

- WC et équipements associés
- Parquet réemployé en bardage
- Création de paillage minéral dans la cour avec les tuiles du projet
- Poutres métalliques de charpente converties en limon d'escalier
- Garde corps poste pour poste
- Dalles sur plots poste pour poste
- Serrureries poste pour poste
- Mobilier poste pour poste
- Radiateurs en fonte poste pour poste : un partenariat avec Décapfonte a permis de donner une seconde vie aux radiateurs déposés et de mettre en œuvre des radiateurs de seconde vie adaptés aux exigences environnementales du projet

Éléments réemployés ex-situ :

- Les garde-corps des coursives vont être réemployés dans les Landes sur un autre projet sur lequel travaille Tournesol
- Pour les faux plafonds, une idée de réemploi in situ était de les broyer pour en faire de l'isolation soufflée mais cette idée n'a pas abouti et reste à tester sur d'autres projets
- Charpente bois du préau (chevrons et voliges)
- Poutre IPN de la coursive
- Mobiliers d'école
- Chenaux EP

Objectifs calculés du réemploi sur ce projet :

- 10% de moins qu'avec des matériaux neufs en incidence carbone
- 5% de l'enveloppe financière des matériaux est dédiée au réemploi

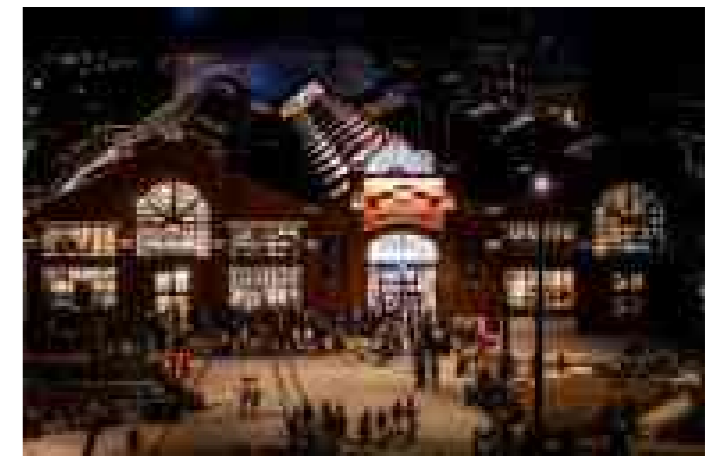












Utiliser l'immobilier et la finance pour renforcer notre capacité collective d'agir pour l'écologie, le lien et la justice sociale

**atelier
arpent**

L'atelier arpent s'adresse à celles et ceux qui souhaitent intervenir sur le territoire. Il accompagne la mise en lieu de leurs idées et la mise en cohérence de leurs espaces. Sans jugement ni a priori, il considère avec la même attention les envies les plus modestes et les intentions les plus ambitieuses. Au quotidien, l'atelier interroge plus particulièrement les lieux de vie ruraux et périurbains. Plus qu'ailleurs sûrement, y existe un désir paradoxal d'espace où la générosité du domaine des uns se transforme en une distance démesurée à parcourir pour les autres. À son échelle, l'atelier souhaite participer à l'établissement d'écosystèmes équitables guidés par la simplicité, la praticité et l'économie. L'atelier considère que certains problèmes apparaissent, car certaines solutions sont oubliées. Il cherche donc les savoirs et les ressources accumulés, ceux en voie de disparition comme ceux en voie d'apparition. Ces déjà-là et les déjà-sus forment la matière première de ses projets et de ses inventions.

L'atelier préfère les solutions simples, logiques et rationnelles aux technologies de pointe inexplicables. Pour construire ses projets, l'atelier privilégie les ressources locales et la mise en œuvre artisanale. Pour construire ses idées, il rejette les limites des disciplines et des professions. Il interroge les catégories établies et imbrique les échelles. L'atelier travaille avec le temps et intègre la patience à ses réflexions. Il considère la matière dans son cycle complet de vie et le projet dans la variabilité de ses usages.

L'Atelier Arpent travaille actuellement avec la foncière Bellevilles sur les projets du Clos Jacquin à Toulouse et Aux Fabriques Réunies à Verdun.

www.atelierarpent.com Instagram @atelier_arpent

bellevilles
FONCIERE RESPONSABLE

Lauréate du Palmarès des Jeunes Urbanistes 2024, Bellevilles est une foncière responsable agréée ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale) qui œuvre à la revitalisation des territoires et de leurs patrimoines en acquérant, programmant et réhabilitant des logements, commerces, tiers-lieux et espaces d'activités. Elle intervient principalement en zones détendues, rurales, villes moyennes, quartiers périphériques, et accompagne des projets souvent peu investis par les acteurs traditionnels de l'immobilier. Bellevilles travaille sur une trentaine de projets en cours et compte une équipe de 35 personnes implantées en Ile-de-France, Occitanie et Méditerranée. Bellevilles a été co-fondée en 2019 par Alexandre Born, Sébastien de Hulster, François Gendre, Jérémie Loevenbruck et Adrien Ramirez, 5 entrepreneurs partageant la volonté de se mobiliser pour répondre à des sujets politiques : égalité et répartition des richesses, droit au logement, protection de nos ressources naturelles, rapport et lien entre les personnes, partage du pouvoir, qualité de nos lieux de vie, architecture et biodiversité.

La financiarisation du secteur de l'immobilier et les rapports de domination qui s'y exercent ont contribué à détourner l'immobilier de sa fonction première : loger, abriter une activité, offrir un service d'utilité pour le territoire. En conséquence, certains projets et besoins primaires, moins rentables ou de plus petites échelles, peinent à se concrétiser ou se pérenniser faute d'espaces adaptés pour les accueillir. Bellevilles cultive des alternatives pour mettre l'immobilier au service des personnes et des projets qui contribuent aux transitions sociales, écologiques et économiques. Sur l'ensemble de ces projets, Bellevilles s'attache à remettre au cœur du projet immobilier ses acteurs clés : porteurs de projets, résidents et usagers ; pour leur redonner la place qu'ils méritent en tant que citoyens. Les 5 associés ont pris les dispositions pour que Bellevilles soit non lucratif et donc sans intérêt financier pour ses actionnaires fondateurs.

www.bellevilles.fr Instagram @bellevilles_fonciere

LA BANQUE DES TERRITOIRES

La Banque des Territoires est l'un des métiers de la Caisse des Dépôts. Elle réunit les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée unique pour ses clients, elle œuvre aux côtés de tous les acteurs territoriaux : collectivités locales, entreprises publiques locales, organismes de logement social, professions juridiques, entreprises et acteurs financiers. Elle les accompagne dans la réalisation de leurs projets d'intérêt général en proposant un continuum de solutions : conseils, prêts, investissements en fonds propres, consignations et services bancaires. En s'adressant à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, la Banque des Territoires a pour ambition de maximiser son impact notamment sur les volets de la transformation écologique et de la cohésion sociale et territoriale. Les 37 implantations locales de la Banque des Territoires assurent le déploiement de son action sur l'ensemble des territoires métropolitains et ultra-marins.

Agir ensemble pour développer des territoires plus verts et plus solidaires

www.banquedesterritoires.fr Twitter @BanqueDesTerr



ACTION LOGEMENT

L'ambition d'Action Logement, organisme paritaire, en étroite collaboration avec les collectivités, est d'accompagner la requalification du bâti en centre-ville pour permettre le retour d'une nouvelle population active. La vocation d'Action Logement est de faciliter l'accès au logement des salariés en proposant une offre de services adaptée aux problématiques de chacun et de favoriser la mobilité résidentielle et professionnelle des salariés, au bénéfice de l'emploi. Les interventions se font sous forme de prêts, de subventions, d'attributions locatives. La mission centrale d'Action Logement Services est de favoriser le lien emploi-logement. Action Logement Services s'appuie sur l'expertise de ses équipes pour proposer des solutions innovantes et répondre à la diversité des besoins en matière de logement abordable et de qualité. 3 000 collaborateurs répartis dans 13 délégations régionales et plus de 150 agences sont engagés au quotidien pour agir en faveur des salariés à revenus modestes, notamment les plus fragiles. Les missions d'Action Logement sont : Répondre aux enjeux du lien entre l'emploi et le logement en faveur des salariés ; Contribuer au développement économique et à l'attractivité économique des entreprises ; Soutenir les acteurs du logement dans les territoires ; Préserver l'emploi local ; Accompagner la politique sociale des entreprises. En facilitant l'accès à ses offres et en poursuivant le travail de partenariat avec les salariés, entreprises et bailleurs, Action Logement Services continuera de répondre aux besoins et questions concernant le logement. Proximité, lien de confiance, engagement et utilité sociale demeurent au cœur des actions menées par Action Logement Services.

VILLE D'ALBI

Albi est l'une des 222 villes moyennes retenues dans le cadre du dispositif national « Action Coeur de ville » qui vise à répondre à une double ambition : améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants vivant en centre-ville, conforter le rôle moteur du cœur de ville en participant à la consolidation et au développement de la dynamique d'attractivité résidentielle et d'emploi. À ce titre, une convention-cadre pluriannuelle a été signée le 17 août 2018 entre toutes les parties prenantes locales, régionales et nationales : la Ville d'Albi ; la Communauté d'agglomération de l'Albigeois ; l'État ; Action Logement ; l'Agence Nationale de l'Habitat ; la Banque des Territoires ; la CCI du Tarn ; la Région Occitanie. Le programme « Action Coeur de Ville » se déploie autour de 5 axes stratégiques définis dans la convention-cadre pluriannuelle : Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat. Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré. Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions. Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine. Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics. Les projets mis en œuvre dans le cadre de ce dispositif sont concentrés à l'intérieur d'un périmètre bien spécifique situé dans le grand centre-ville d'Albi dont fait partie le secteur du projet Génération Pasteur.



RÉGION OCCITANIE

La Région Occitanie a pour ambition d'être la première Région d'Europe à énergie positive en 2050. Elle affirme ainsi sa volonté de contribuer à la résilience du territoire face au changement climatique et à son atténuation, d'améliorer la qualité de vie des citoyens et de préserver la biodiversité. La Région agit pour l'égalité des territoires. Mettant en pratique la démocratie locale, la Région a créé fin 2016 une instance de concertation unique en France, l'Assemblée des Territoires. Elle soutient les quartiers prioritaires et le renouvellement urbain, en gardant en ligne de mire la cohésion sociale.

SUBVENTIONS

-PROGRAMME RECONQUÊTE DES FRICHES DE LA RÉGION OCCITANIE : Ce programme partenarial vise à accompagner en ingénierie et en financement des projets de reconquête de friches. L'objectif est double : inciter à la réaffectation des friches sur de nouveaux usages au travers de projets structurants et démontrer que la requalification de foncier dégradé est une contribution soutenable à l'objectif du Zéro Artificialisation Nette. »

-FONDS FRICHE : Dans le cadre du Plan de Relance, le gouvernement déploie un fonds pour le financement des opérations de recyclage des friches et plus généralement de foncier déjà artificialisé.

MAITRISE D'OUVRAGE

PROMOTEUR CPI : Atelier Bellevilles
AMO : A.D Pilot



MAITRISE D'OEUVRE

ARCHITECTE MANDATAIRE : Atelier Arpent
COORDINATEUR OPC : Eco
BET STRUCTURE : Bim Structure
CONOMISTE : SCOP Houself
BET FLUIDES - THERMIQUE : SCOP Ecozimut
AMO RÉEMPLOI : Collectif Tournesol



INTERVENANTS

PARTENAIRES : ENVIROBÂT / BDO ARGENT CONCEPTION
AMU CONCERTATION : Palanca
CONTRÔLEUR TECHNIQUE ET SPS : Alpes Contrôle



ENTREPRISES

LOT 00 - DÉSAMANTAGE / DEMOL / RÉEMPLOI

Cassin DD

LOTS 01/02/03 - VRD / FONDATION / GROS OEUVRE

Martorel

LOT 04 - ÉTANCHÉITÉ

PPE

LOT 4B - COUVERTURE / ZINGUERIE

Blatge Charpenters

LOT 5 - FAÇADES

Martorel

LOTS 06/07 - MENUISERIES EXT / INT

Atelier du Bois

LOT 8 - SERRURERIE

Acertim

LOT 9 - CVC / PLOMBERIE

Lagreze & Lacroux

LOT 10 - ÉLECTRICITÉ

Bages Estadiou

LOT 11/14 - CLOISONS PLAFONDS / PEINTURE

Trujilo

LOT 12 - ENDUITS CHAUX CHANVRE

AHJ SCOP

LOT 15 - AMÉNAGEMENTS EXT

Massol Espaces Verts

LOT 16 - ÉLÉVATEUR PMR

Etna



CONTACTS PRESSE

- Banque des Territoires : celine.vallee@caissedesdepots.fr
- Ville d'Albi : laurent.batigne@mairie-albi.fr
- Foncière Bellevilles : adrien@bellevilles.fr
- Atelier Arpent : francois@atelierarpent.com

PHOTOGRAPHIES

- Vincent Boutin
- Ville d'Albi
- Bellevilles - Atelier Arpent