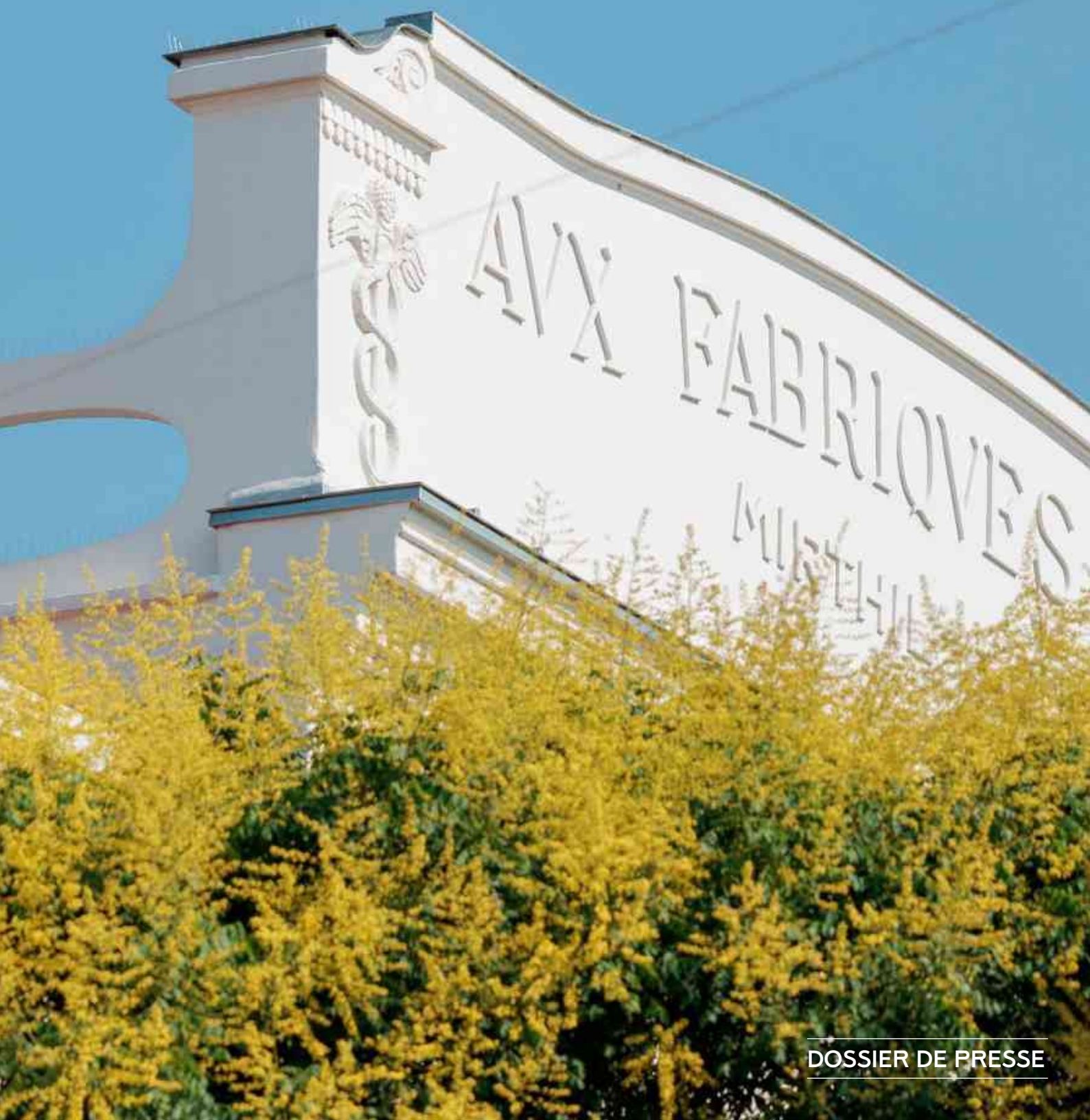


AVX FABRIQUES RÉVNIES

VERDUN



DOSSIER DE PRESSE



LES 1001 VIES DES FABRIQUES RÉUNIES — 2

UN PATRIMOINE À FAIRE REVIVRE — 7

DE LA VIE À TOUS LES ÉTAGES — 9

CHANTIER ET ENTREPRISES LOCALES — 15

INTERVENTIONS ARTISTIQUES — 19

PARTENAIRES DU PROJET — 20



« Réhabiliter Les Fabriques Réunies, c'est faire le choix de la mixité des usages pour renforcer l'attractivité du centre-ville, tout en redonnant sa fierté patrimoniale à l'édifice. L'ambition du lieu dépasse sa fonction ; les Fabriques Réunies deviennent un marqueur du lien entre passé et présent, mémoire et usages contemporains. »

Nadia Hamma, directrice de l'agence Ile-de-France Bellevilles

LES 1001 VIES DES FABRIQUES RÉUNIES



archives – crédit : Ville de Verdun



1927 : gravure du bâtiment publié dans L'Illustration



intérieur pendant les travaux



intérieur après travaux



2022 : façade avant travaux



2025 : façade après travaux

2022

Achat du bâtiment par Bellevilles, De Watou et La Banque des Territoires

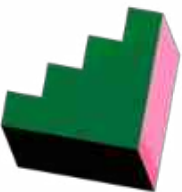


2025

Avril : installation du Café Fauve
Juillet : inauguration officielle
Automne : installation à venir de la MSA et de Présence Verte

2022-2024

Travaux de réhabilitation et transformation du bâtiment (rénovation intérieure et extérieure)



1920'S

Construction du bâtiment et utilisation comme Grand Magasin de centre-ville



1960-2018

Le bâtiment a hébergé les commerces successifs : Daltroff, Prisunic et Monoprix. 2016-2018 : Carrefour Express au rez-de-chaussée, le reste du bâtiment est vacant

« Le Monoprix, c'était la caverne d'Ali Baba. Quand j'étais petite, on allait y faire les courses car il n'y avait pas de supermarché à l'époque. Tout le monde y venait et il y a toujours eu un bon rapport qualité prix. »

Véronique, article de l'Est Républicain, "Verdun : le Monoprix a fermé ses portes", 30 janvier 2016

2024

juin 2024 : installation de la CCI ; septembre 2024 à avril 2025 : travaux de la Micro-folie





AUX FABRIQUES REVANTES
MARTIN DALTROFF

SOLDES



UN PATRIMOINE À FAIRE REVIVRE

« En soutenant la réhabilitation des Fabriques Réunies, nous contribuons à faire émerger un nouveau modèle de transformation des centralités : plus inclusif, plus durable, et plus ancré dans les réalités locales. Ce lieu hybride renforce l'attractivité de Verdun tout en répondant aux besoins concrets du territoire. »

Mélanie Villiers, directrice régionale de la Banque des Territoires

REDONNER VIE AU PATRIMOINE ART DÉCO DE VERDUN

Après plus d'un siècle d'histoire commerciale et plusieurs années de fermeture, l'ancien bâtiment emblématique du centre-ville de Verdun, entame sa nouvelle existence. Construit dans les années 1920, ce bâtiment Art déco a abrité un grand magasin Mithril Daltroff, puis Monoprix et Prisunic jusqu'en 2016. En 2018, un Carrefour Express s'installe au rez-de-chaussée, le reste de l'immeuble est vacant.

En 2022, il a été acheté par Bellevilles, la Banque des Territoires et De Watou pour développer un projet mixte de logements, bureaux et lieu culturel. Initialement, la réhabilitation des Fabriques Réunies entraine dans le cadre de la création d'un «hub de compétences» porté par le CNAM pour répondre à un appel à projet sur le territoire du Grand Est. Bellevilles et la foncière De Watou ont entamé un dialogue avec la Mairie et l'Agglomération de Verdun afin d'établir un programme au plus proche des besoins du territoire et des futurs occupants.. L'immeuble a fait l'objet d'un chantier ambitieux entamé immédiatement après l'acquisition.

La transformation s'est concrétisée en juin 2024 avec l'arrivée des salariés de la Chambre de Commerce et d'Industrie Meuse – Haute Marne dans une partie des bureaux, ainsi que le Café Fauve et l'installation de la Micro-Folie au printemps 2025. La MSA et Présence Verte s'installeront à l'automne. Aux Fabriques Réunies est un lieu hybride mêlant commerce de proximité, bureaux, logements, un café engagé pour le bien manger et l'insertion solidaire, ainsi qu'un

espace culturel numérique. Pour rendre hommage au style Art Déco du bâtiment, des fresques mosaïques ont été spécialement créées pour orner ses façades rénovées.

UN LEVIER CONCRET POUR LA TRANSFORMATION DU CENTRE-VILLE

Les Fabriques Réunies sont un des bâtiments phare de Verdun, de par sa localisation et sa qualité architecturale qui lui donne une stature à part dans la ville. Ce projet de réhabilitation vise à rendre le centre-ville à ses habitants, en attirant des structures engagées dans l'économie locale et en proposant des espaces de services, de bureaux et d'activités.

Quatre logements de haute qualité sont créés dans les derniers étages afin de lutter contre les logements vétustes de centre-ville. Aux Fabriques Réunies met l'accent sur la diversité des usages. Des bureaux sont aménagés dans les étages pour accueillir des entreprises et favoriser l'activité économique de la ville. En rez-de-chaussée, un café offre un lieu de rencontre et de convivialité pour les habitants et les visiteurs. Le lieu abrite également une Micro-Folie, un espace culturel numérique situé au sous-sol.

UN MONTAGE COLLECTIF AU SERVICE DE L'IMMOBILIER SOLIDAIRE

Les co-investisseurs de ce projet sont : la Banque des territoires, BELLEVILLES et DE WATOU. Les partenaires locaux du projet sont : la Ville de Verdun, l'Agglomération du Grand Verdun, la CCI, la Micro-Folie et Café Fauve. Le montage, pilotage et la gestion du projet ont été réalisés par BELLEVILLES. Atelier Bellevilles a assuré la maîtrise d'ouvrage déléguée en suivant la réalisation des travaux selon le programme défini. Le projet a bénéficié d'un soutien public à hauteur de 680 000 euros via le Fonds Friches dans le cadre de France Relance, complété par un emprunt bancaire de 2,99 millions d'euros.



« Sur 2 284 m², nous avons imaginé un programme mixte qui redonne toute sa place à ce bâtiment dans la vie urbaine de Verdun grâce à des acteurs locaux. Un espace culturel numérique avec la Micro-Folie, un lieu de vie solidaire avec le Café Fauve, des bureaux pour la CCI, la Mutualité Sociale Agricole et Présence Verte, ainsi que des logements de qualité avec un toit-terrasse partagé. »

Sébastien de Hulster, président de la foncière De Watou et cofondateur de Bellevilles

R+3 & R+4

4 LOGEMENTS : 274 M²



R+2



BUREAUX : 350 M²

pour la MSA (mutuelle des agriculteurs) et CCI (chambre de commerce et d'industrie)



R+1



ACCUEIL : 380 M²

espaces d'accueil pour les bénéficiaires de la MSA (Mutuelle des Agriculteurs)



RDC



CARREFOUR MARKET : 265 M²

CAFÉ FAUVE : 50 M²

café travaillant avec des personnes en insertion et avec une démarche sur le mieux-manger

R-1



MICRO-FOLIE : 320 M²

dispositif culturel porté par les folies villette s'appuyant sur le numérique pour promouvoir la culture partout en France



DE LA VIE À TOUS LES ÉTAGES







café-restaurant sur rue et au rez-de-chaussée



espaces de formations et bureaux



salle de conférence et projection



patio sur bureau à l'étage des logements

Adresse : 7 rue Mazel, 55100 Verdun

Programme : espace culturel, café-restaurant, Carrefour market, espaces d'accueil et de bureaux, 4 logements

Surface : 2 784 m²

Maîtrise d'ouvrage et investisseurs : Bellevilles, Banque des Territoires, De Watou

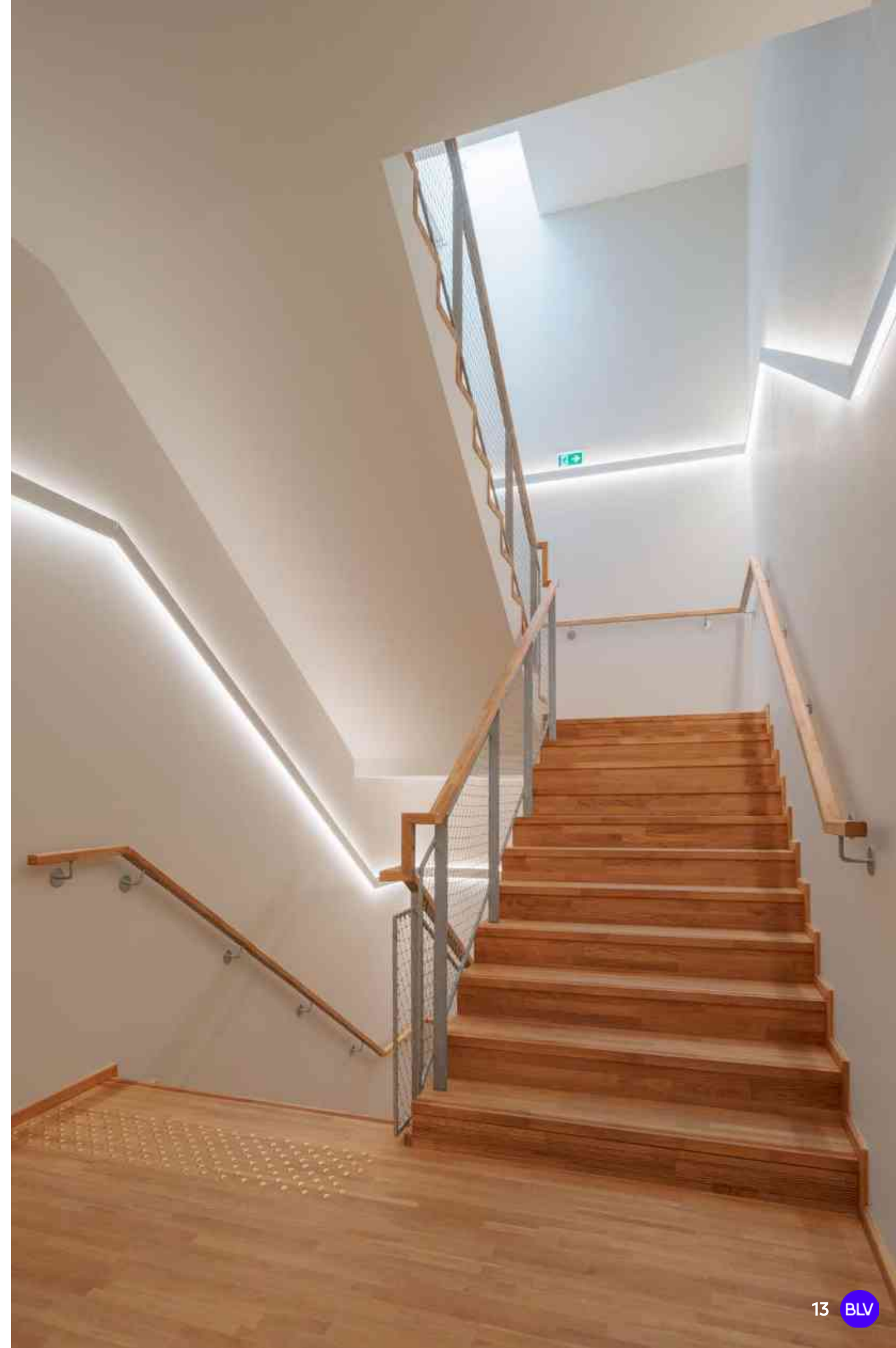
Maîtrise d'ouvrage déléguée : Atelier Bellevilles

Maîtrise d'oeuvre : Atelier Arpent, ACA, AMOES, Assemblage ingénierie, Ecillard, BICOME, BTP consultant, Venathec

Partenaires : Ville de Verdun, Agglomération Grand Verdun Micro-Folies, CCI Meuse Haute Marne, Caisse des dépôts, CRC Group, Amoes, Assemblage Ingénierie, BTP consultant, E2 ECALARD ECONOMISTE, FP Géomètre Expert, Agence Meuse Diagnostic, Bicomme, A.C.A - Fabrice Génot, Crédit Agricole de Lorraine, Saribat, palazzo, Maupin, Mairel, RS Facade, Magni, Lefevre, AXIMA, Lorr'elec, Isobat-pro, SARL Laurent, Gils et associés, Tkelevator, Econhomes, EDN parntner, Amoes, Les Notaires du Trocadéro

Photographies : Salem Mostefaoui / identité visuelle : BurōNeko

Ce projet a bénéficié du soutien de France Relance





CHANTIER ET ENTREPRISES LOCALES

CONSERVER LES QUALITÉS ARCHITECTURALES DE L'EXISTANT

Bellevilles est convaincue que choisir la rénovation est un acte politique et écologique. Plus complexe et plus coûteuse, cette démarche de réhabilitation permet de donner un second souffle à des bâtiments de grande qualité et porteurs d'histoire. Cette démarche globale permet de faire entrer des bâtiments anciens dans les standards et enjeux contemporains : amélioration de l'enveloppe thermique, maîtrise des consommations énergétiques, réduction de la consommation en eau tout en limitant l'artificialisation des sols due à la construction de bâtiments neufs.

La conception architecturale a été confiée à Atelier Arpent, tandis que l'exécution des travaux a été assurée par l'agence ACA. François Gendre, architecte associé et cofondateur de l'Atelier Arpent, est maître d'œuvre mandataire. Le projet a été guidé par la volonté de faire revivre l'existant car le bâtiment ne souffrait que de peu de désordres. Il s'agissait de conserver et magnifier les qualités architecturales d'origine : la façade Art déco, de grandes hauteurs sous plafond, des grandes fenêtres, des murs et des planchers épais et une très bonne inertie thermique. Les façades sont rénovées, la forme des ouvrants est valorisée, un puits de lumière est ouvert pour éclairer les bureaux dans les étages, les hauteurs sous plafond sont conservées et les ferronneries existantes rénovées.

FAIRE TRAVAILLER LES ENTREPRISES ET ARTISANS LOCAUX

L'appel d'offres en corps d'états séparés a été l'occasion de découvrir et collaborer avec des entreprises de construction locales. La moitié des entreprises sont domiciliées dans les communes du grand Verdun. L'autre moitié est basée à moins de 1h30 de route du chantier. Nous les remercions vivement pour le travail de qualité réalisé malgré les difficultés liées à un chantier de rénovation lourde en corps d'états séparés, ayant nécessité un effort de tous pour terminer les travaux dans les délais.

MAÎTRISER LES CONSOMMATIONS ET LE BILAN ÉNERGÉTIQUE

L'équipe de maîtrise d'œuvre a commencé par caractériser les murs existant, et à définir les isolations thermiques à réaliser, pour être conforme à la réglementation thermique. Les murs existant en pierre maçonnée étaient hétérogènes entre les façades, et d'impor-

tants travaux de purge et de reprise des enduits et des peintures ont été nécessaires, en particulier sur les façades donnant sur la terrasse. Les grands châssis existants ont été remplacés par des châssis en bois sur mesure, réalisés dans la région, et muni de double vitrage performant. Le travail sur l'esthétique des façades a été fait en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, de manière à garder le cachet de l'architecture Art déco du bâtiment. La totalité des doublages intérieurs a été réalisée avec une isolation à base de fibre de bois, dont le bilan carbone est quasi nul en comparaison avec des isolants plus économiques comme la laine de verre.

La toiture terrasse de 450m² a été végétalisée à hauteur de 70%, permettant ainsi de favoriser l'isolation thermique, diminuer les exutoires d'eaux pluviales vers le réseau d'assainissement et la création d'espace extérieur végétalisé pour les locataires des logements. Un patio intérieur vient compléter les espaces accessibles pour une cour intérieure paisible qui vient favoriser l'éclairage naturel des bureaux du 2^{ème} étage. Le conditionnement d'air intérieur est réalisé par une centrale de traitement d'air située dans les anciens combles (sans impact ni visuel, ni acoustique pour le voisinage). Une solution de chauffage électrique a été mise en œuvre avec des radiateurs à inertie performant, allée à des thermostat d'ambiance pour être au plus prêt des besoins des utilisateurs. Pour compléter l'installation des VMC, permettent de traiter les locaux humide comme les sanitaires et les salles de bains. Les logements sont tous traversant pour favoriser la ventilation naturelle et permettre un meilleur confort d'été notamment. Une isolation thermique très performante a été préférée à la climatisation.

Chaque entreprise a eu la charge d'évacuer et valoriser ses déchets produits sur le chantier, soit en les réemployant dans le cadre de son activité (comme par exemple les chutes de zinc et de bois) soit en les orientant vers des centres de recyclage spécialisés. Le suivi des déchets de chantier a été réalisé par notre conseil environnemental AMOES, ce qui nous a permis d'atteindre un taux de revalorisation de 80% en masse.

Quant au bilan carbone du projet, il est largement en deçà d'une rénovation classique, grâce en particulier au choix de matériaux écologiques, à faible empreinte carbone (comme par exemple l'isolation en laine de bois, la généralisation du bois dans les aménagements intérieurs, l'absence de faux plafonds, les sols souple à base de fibre naturelle). Notre conseil environnemental AMOES a évalué les émissions carbone totales liées à la restructuration à 368 kgCO₂/m². En comparaison un projet de démolition / construction neuve aurait représenté un des émissions de carbone de 1240 kgCO₂/m². Cela confirme la vision de BELLEVILLES de l'intérêt de conserver les bâtiments existants, même lorsqu'il s'agit, comme ici de rénovation lourde, car cela a permis de réduire de 70% les émissions de carbone.







INTERVENTIONS ARTISTIQUES

« Si on ne représente pas la nature comme une part essentielle de notre quotidien, nous allons continuer à la détruire sans la connaître, ni la respecter. »

Olympe Rabaté - directrice artistique de Bellevilles

IDENTITÉ GRAPHIQUE DU LIEU : BURÖ NEKO

Afin de donner corps à ce lieu multi-usages, Bellevilles a engagé le graphiste Mathieu Delestre de BuröNeko pour imaginer une identité visuelle qui raconte la mixité des activités hébergées et puise ses racines graphiques dans le style Art Déco. Spécialisé en création d'identités graphiques et en illustrations, BuröNeko travaille pour des lieux culturels, des festivals, des associations et des marques de luxe. Inspiré par les polices de caractère et les éléments décoratifs organiques de l'époque, il a créé les logos, les illustrations et la signalétique. La signalétique est un élément clé pour unifier les espaces variés du bâtiment, tout en guidant les habitant.e.s dans leurs déplacements et leur découverte du lieu.

MOSAÏQUES EXTÉRIEURES : WILLIAM KHELOUI

Réalisées par William Kheloui, sur la commande et la direction artistique de Bellevilles, des fresques mosaïques ornent les murs extérieurs du bâtiment afin de rendre hommage au savoir-faire du style Art Déco. Formé aux Beaux Arts de Nancy et membre du réseau des Métiers d'Arts de la région Grand Est, William KHELOUI travaille d'abord dans le domaine de l'insertion sociale et professionnelle avant de devenir mosaïste en 2003. Travaillant selon la technique de l'opus incertum, ses mosaïques jouent sur la multiplicité des tailles, des couleurs et des formes des « éclats » de carrelage.

Les fresques commandées pour les Fabriques Réunies représentent la biodiversité de la forêt de Verdun. À la différence de la plupart des forêts domaniales françaises qui sont d'anciennes forêts royales ou des forêts relativement anciennes, la forêt de Verdun est une forêt toute jeune. C'est une forêt de guerre, elle a été entièrement replantée à partir de 1927 sur une ancienne zone agricole bouleversée par les obus. Les parcelles agricoles furent interdites à la reconstruction et à l'agriculture à cause des explosifs, munitions chimiques ou non explosées dont le sol était truffé, et pollution microbienne des sources et des sols due aux cadavres de soldats et animaux enfouis à même le sol.

De cet espace à l'épicentre du champ de bataille de Verdun est née une biodiversité exceptionnelle. La forêt domaniale de Verdun est classée « forêt d'exception » par l'Office National des Forêts. Inspirées par la faune et la flore spécifiques de cette forêt, ces œuvres mosaïques colorées célèbrent la biodiversité unique née sur les terres meurtries de l'après-guerre.

L'ART DANS L'ESPACE PUBLIC

Bellevilles est convaincu que faire la ville plus écologique, plus inclusive et plus agréable, passe aussi par rendre la ville plus belle. C'est pourquoi elle s'associe à des artistes locaux pour donner vie et couleurs aux lieux qu'elle crée, comme sur le projet de La Balise à l'Ile-Saint-Denis ou Le Clos Jacquin à Toulouse.

Ces mosaïques sont une manière de faire dialoguer deux références patrimoniales : la forêt classée et le bâtiment Art Déco qui symbolisent tous les deux le renouveau des paysages urbains et naturels de Verdun dans les années 1920. D'un côté, un bâtiment qui se réinvente avec de nouveaux usages et une éco-conception ; de l'autre, un paysage qui s'est régénéré et qui accueille diverses formes de vivants. Les usages de ce bâtiment sont diversifiés à l'image de la biodiversité de la forêt de Verdun qui se situe à moins de 15 km du centre-ville. Les fresques mosaïques ouvrent des fenêtres sur la forêt de Verdun en plein cœur de la ville et offrent aux habitants la possibilité d'une évasion végétale et animale. Elles permettent de rappeler la présence pas si lointaine de cet écosystème unique et sa richesse.



La Balise, lieu de travail pour l'ESS, L'Île-Saint-Denis



Aux Fabriques Réunies, Verdun

PARTENAIRES

MAITRISE D’OUVRAGE

Banque des Territoires - BELLEVILLES - DE WATOU

MAITRISE D’OUVRAGE DÉLÉGUÉE

Atelier Bellevilles

MAITRISE D’OEUVRE

ARCHITECTE MANDATAIRE : Atelier Arpent

ARCHITECTE D’EXÉCUTION : ACA

AMO environnemental : AMOES

BET STRUCTURE : Assemblage ingénierie

ECONOMISTE : Ecallard

BET FLUIDES : BICOME

INTERVENANTS

SPS et Bureau de contrôle : BTP consultant

Acousticien : Venathec

ENTREPRISES TRAVAUX

DÉSAMIANTAGE / DEMOLITION : CARE

FONDATION / GROS OEUVRE : SARIBAT

ÉTANCHÉITÉ : QUALITEC

COUVERTURE / ZINGUERIE / CHARPENTE :

Palazzo

FAÇADES : RQ Façades

MENUISERIES EXTERIEURES : Mairel

MENUISERIES INTERIEURES : MAGNI

SERRURERIE : Lefevre

CVC / PLOMBERIE : AXIMA

ÉLECTRICITÉ : LORR'ELEC

CLOISONS PLAFONDS : Isobat Pro

PEINTURE : LAURENT

CARRELAGE, FAÏENCE, SOLS SOUPLES : GIL et ASSOCIES

MICRO GRANITO : L.HABITAT

ASCENSEUR : TKElevator

SUBVENTIONS

Le projet a bénéficié d'un soutien public à hauteur de 680 000 euros via le fonds friches dans le cadre de France Relance.

FINANCEMENT

Le projet a été financé par un emprunt bancaire de 2,99 millions d'euros auprès du Crédit agricole de Lorraine.

BELLEVILLES

MAÎTRISE D’OUVRAGE : BELLEVILLES

Bellevilles est une foncière solidaire, agréée ESUS et labellisée FINANSOL, qui met l'immobilier au service de l'écologie, du lien et de la justice sociale. Elle acquiert, réhabilite et transforme des bâtiments existants pour y développer des logements accessibles, des lieux partagés, des espaces culturels, économiques et solidaires.

Pour chaque projet, Bellevilles privilégie la réhabilitation plutôt que la construction neuve, identifie les besoins locaux concrets, mobilise l'épargne citoyenne et institutionnelle et agit en coopération avec les acteurs du territoire.



MAÎTRISE D’OUVRAGE : 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

STRUCTURES HABITANTES :

Café Fauve

Carrefour Express

CCI Meuse Haute-Marne

MICRO-Folie

MSA

Présence Verte



MAÎTRISE D’OUVRAGE : FONCIÈRE DE WATOU

Le groupe De Watou est un opérateur qui travaille depuis sa création en 1980 à mettre la finance aux services de projets immobiliers, et a maintenant l'ambition d'également soutenir des activités à impact. Associée de Bellevilles, la foncière commerciale et familiale De Watou est spécialisée dans le commerce et les villes de taille moyenne. Elle gère 550 commerces et s'implique sur des opérations de revitalisation. Elle est notamment engagée dans le développement des Halles de la Cartoucherie à Toulouse.



MAÎTRISE D’OEUVRE : ATELIER ARPENT

À son échelle, l'atelier Arpent souhaite participer à l'établissement d'éco-systèmes 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-la 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. L'Atelier Arpent a collaboré avec la foncière Bellevilles sur les projets de Génération Pasteur à Albi, le Clos Jacquin à Toulouse et Aux Fabriques Réunies à Verdun.





CONTACTS PRESSE

- Bellevilles : Iléna Levy - ilena@commonagency.fr - 06 95 75 58 06
- De Watou : Sébastien de Hulster - sebastien.dehulster@dewatou.com
- Banque des Territoires : Joëlle Lagrange - joelle.lagrange@caissedesdepots.fr
Charles-Alexandre Krauskopf - charles-alexandre.krauskopf@caissedesdepots.fr

CRÉDITS

- Photos : Salem Mostefaoui, Bellevilles et Atelier Bellevilles
- Identité visuelle : BuröNeko
- Mosaïques : William Kheloui

BELLEVILLES

**BANQUE des
TERRITOIRES**



de Watou



VERDUN

Grand Verdun
communauté d'agglomération

**atelier
arpent**

