

An aerial photograph of a historic building complex in Bellevilles. The complex features a central courtyard with a large green tree. The buildings have traditional red-tiled roofs and light-colored facades. A modern renovation is visible, with a dark grey facade and large windows integrated into the existing structure.

# BELLEVILLES

## Réinventer le bâtiment : l'apport décisif de la "low-tech"

Forum International Bois Construction - 25/02/2026

# Qu'est ce que la low-tech ?

**Low-tech** (adj. inv. et n.m. inv. ou n.f. inv.. Abréviation de l'anglais *low technology*, basse technologie) :

Se dit d'un produit ou d'une technique nécessitant peu ou pas de technologie ou équipement particulier, conçu pour être **utile, durable, accessible à tous** et **à faible impact sur l'environnement**

(Dictionnaire Larousse)

# La foncière Bellevilles = un projet intrinsèquement low-tech



## **Notre vision :**

- **Rénover avant de construire ou démolir**
- **Partir de ce qui est déjà-là**
- **Considérer le besoin et l'usage comme point de départ et boussole de nos projets**
- **Réhabiliter de manière sobre et écologique**

# BELLEVILLES, FONCIÈRE SOLIDAIRE

Concrètement,  
on fait quoi ?

On répond à des  
besoins réels

On achète  
des immeubles

On les loue à des  
loyers modérés

On les réhabilite de  
manière frugale  
et écologique

Et on favorise les  
projets d'utilité  
sociale



et on le fait  
comment ?

En identifiant et  
co-construisant  
des projets utiles

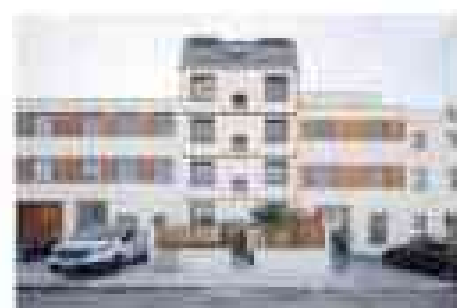
En mobilisant des  
fonds solidaires et  
citoyens

En investissant dans  
des territoires clés

En réhabilitant le  
patrimoine existant

En gérant les lieux sur  
le long terme

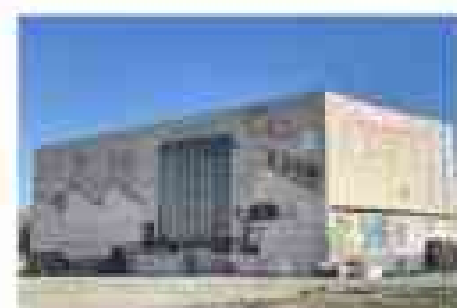
## Activités ESS



Projet de loi  
**PRUDHON**  
Activités ESS Logements



Projet de loi  
**LA HALLE AUX POISSONS**  
Activités ESS Logements

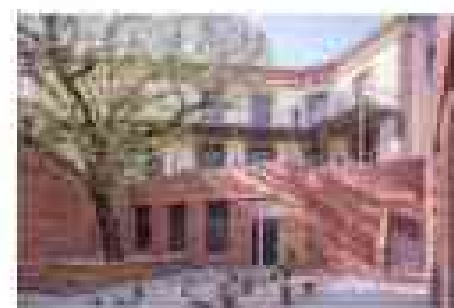


Projet de loi  
**LA SOUFFLERIE**  
Logements



Projet de loi  
**ENVIE**  
Logements

## Logements



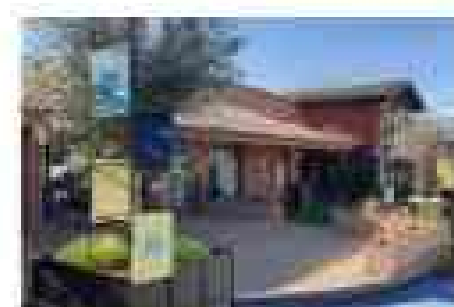
Projet de loi  
**GÉNÉRATION PASTEUR**  
Activités ESS Logements



Projet de loi  
**LES HALLES DE LA CARTOUCHERIE**  
Activités ESS Logements



Projet de loi  
**MAISON CLOVIS**  
Logements



Projet de loi  
**LE CLOS JACQUIN**  
Activités ESS

## Tiers-lieu



Projet de loi  
**COUR SAINTE PAULE**  
Activités ESS Logements



Projet de loi  
**LE TLM**  
Logements



Projet de loi  
**AUX FABRIQUES RÉUNIES**  
Tiers-lieu Logements



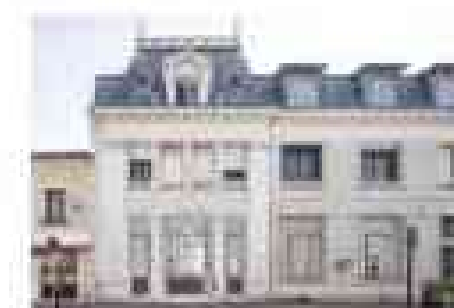
Projet de loi  
**HALLE ARTISAN AMOUREUX**  
Activités ESS Logements



Projet de loi  
**LAPEROUSE**  
Logements



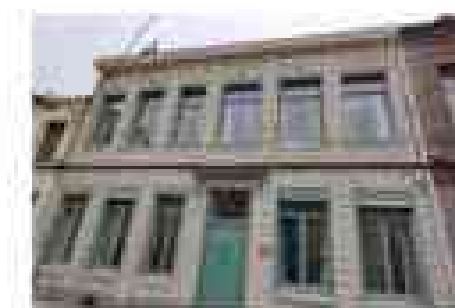
Projet de loi  
**LE CHAI DES MOULINS**  
Logements



Projet de loi  
**L'AGENCE**  
Activités ESS Logements



Projet de loi  
**LA MAISON DES MÉDIAS LIBRES**  
Tiers-lieu



Projet de loi  
**LA CLIQUE**  
Logements



Projet de loi  
**LE TIERS-LAB DES TRANSITIONS**  
Activités ESS Logements



Projet de loi  
**L'ESCABEL**  
Logements



Projet de loi  
**LA COMPAGNIE DU CODE**  
Logements



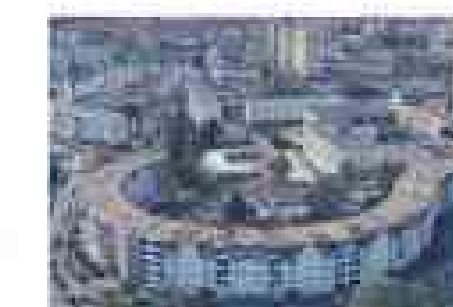
Projet de loi  
**AUX FABRIQUES RÉUNIES**  
Activités ESS Logements



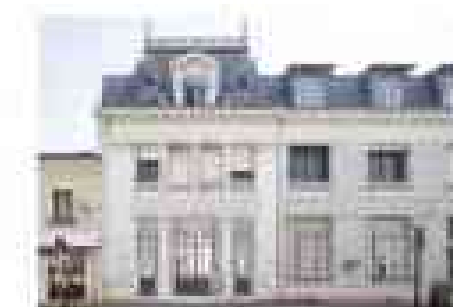
Projet de loi  
**LES 500**  
Logements



Projet de loi  
**LE PHARES**  
Logements



Projet de loi  
**POLTO**  
Logements



Projet de loi  
**L'AGENCE**  
Logements



Projet de loi  
**LA GRANDE COCO**  
Logements



Projet de loi  
**LA BALISE**  
Logements



Projet de loi  
**HALLE DUMESTE**  
Logements



# Le projet Génération Pasteur, Albi (81)

Un tilleul adulte préservé pendant toute la durée du chantier.

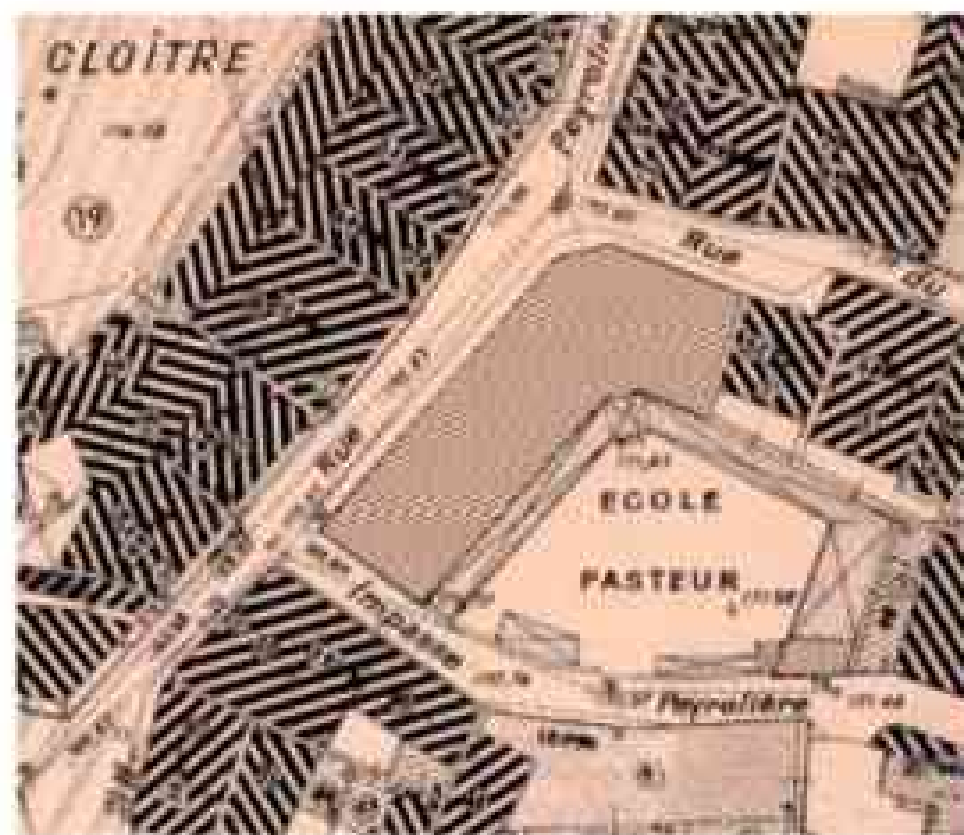
Des salles de classe transformées en logements familiaux avec coursives.

Des commerces.

Un atelier d'artiste.

Une cour paysagée ouverte à la ville et au public.





ancien cadastre



rue piétonne de l'école réhabilitée



# 1. Soigner et révéler le bâti existant







## 2. Conserver le tilleul





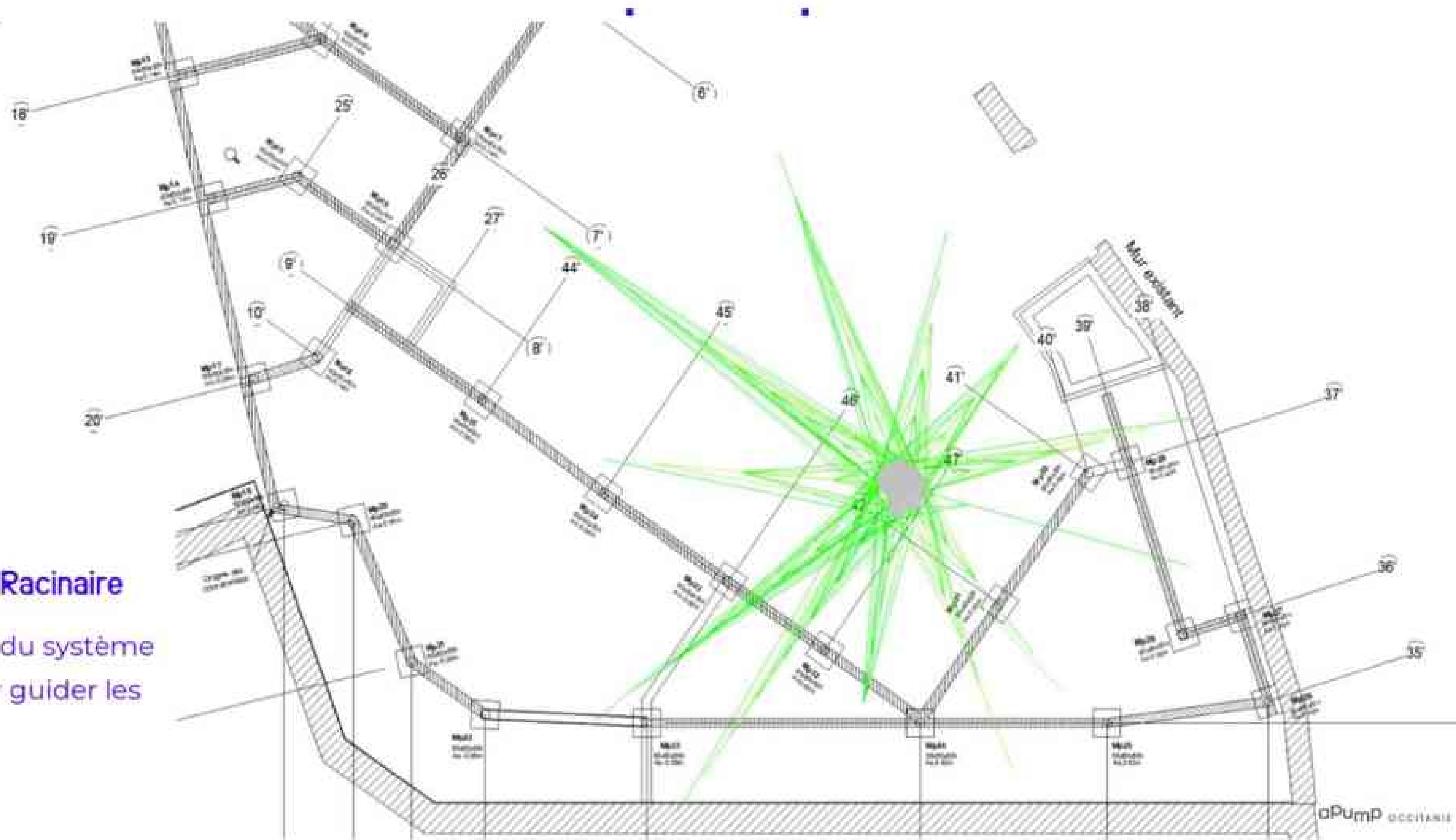
## Expertise Arboricole

Intervention d'un expert forestier pour :

- Evaluer la santé et l'âge de l'arbre
- Cartographier son système racinaire principal
- Déterminer les mesures de conservation à mettre en oeuvre pendant le chantier (protection, élagage...)
- Calculer la Valeur de l'arbre

## Cartographie Racinaire

Cartographie du système racinaire pour guider les fondations.





## Micropieux Adaptés

Utilisation de micropieux pour minimiser l'impact sur les racines.



## Mesures de Protection

Protocoles stricts pour protéger l'arbre pendant le chantier.

Closes "encourageantes" dans les marches de travaux  
> Valeur de l'arbre = 115k€

# Désimperméabilisation des sols

1

## Décroutage

Retrait minutieux du revêtement imperméable existant pour révéler le sol naturel.

2

## Préparation du Sol

Amélioration de la structure du sol pour favoriser l'infiltration et la vie microbienne.

3

## Pose de Revêtements Perméables

Installation de pavés drainants et d'une terrasse poreuse autour de l'arbre.





### 3. Réemployer les matériaux déjà-là

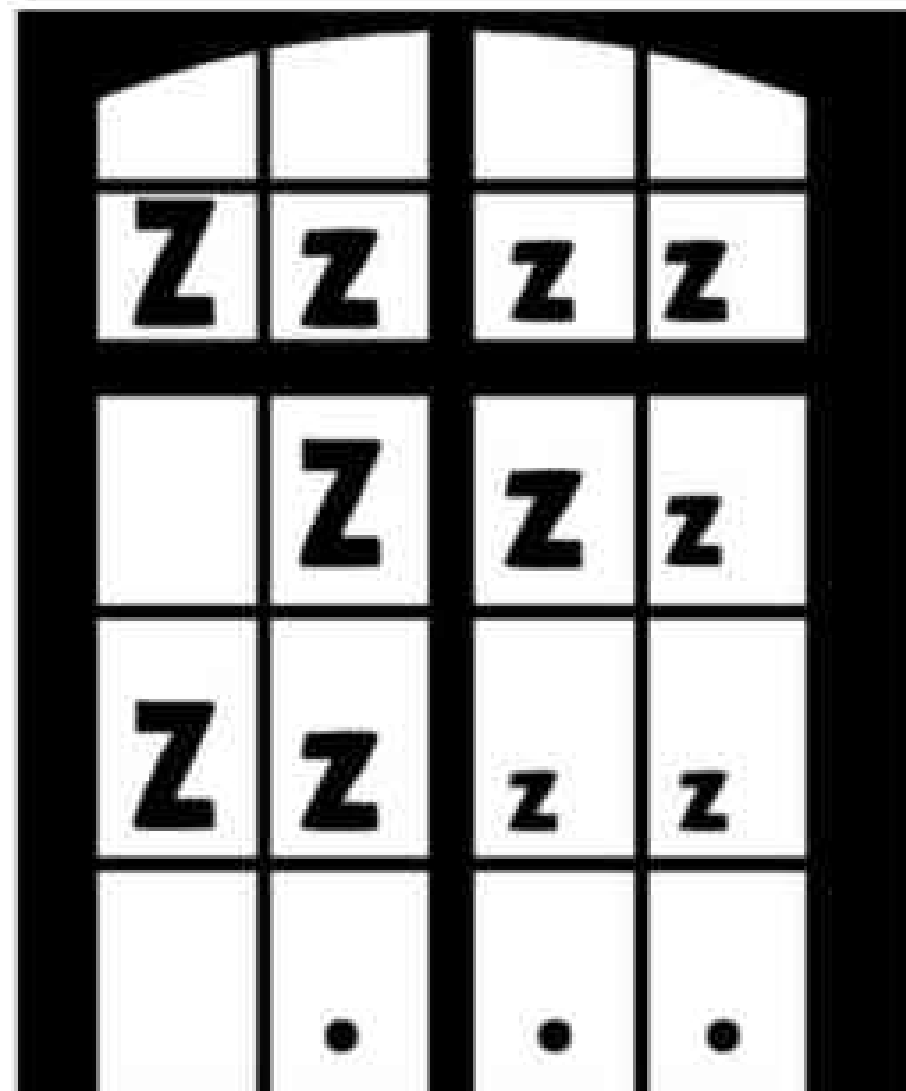








# 4. Ecouter les gens



## 5. Mobiliser des entreprises locales



## 6. Intervenir avec frugalité





# Autres projets Bellevilles démonstrateurs





## Une halle de stockage devient des espaces de travail pour les entreprises locales de l'ESS en privilégiant le réemploi

activités

**Trophées de la sobriété immobilière et foncière de l'ADEME, catégorie « Utiliser le déjà là » - 2025**

Reconversion de deux halles industrielles en bureaux et ateliers pour des acteurs de l'ESS en privilégiant le réemploi de matériaux. La Balise est un ensemble composé de deux halles industrielles de stockage, achetée par Bellevilles et Halage, pour en faire un lieu d'accueil pour les activités des artisans et des acteurs de l'ESS. Le but du projet est de proposer des surfaces à des loyers modérés, sur l'Île Saint Denis, aux acteurs de l'ESS.

**100 %**

des surfaces louées à des acteurs de l'ESS

**150**

salariés travaillant sur site

**-20 %**

en dessous des loyers de marché

**23%**

coût des travaux dédié au réemploi



Les qualités intrinsèques du lieu ont été optimisées : structure porteuse dessinant des volumes généreux, lumière naturelle, double accès traversant. Le bâti a été conservé et rénové. La conception de micro-architectures isolées et modulaires dans le volume existant des halles permet de créer des espaces de travail de qualité, chauffés et lumineux.

Ce mode constructif est un démonstrateur de techniques innovantes à haute qualité environnementale, répliquables dans le cadre de rénovation de friches industrielles.

Afin de préserver l'existant, limiter les déchets de déconstruction et maximiser le réemploi, l'équipe a adopté une stratégie de conception-construction à partir de matériaux de réemploi in-situ et ex-situ, issus de projets de déconstruction ou démolition. Chargés de la conception architecturale, Bellastock et Atelier Bellevilles ont identifié et sourcé avec les entreprises les matériaux de réemploi disponibles dans un rayon de moins de 50 km autour du projet : bois de structure, châssis vitrés, dalles de faux plancher, platelage bois, bardage bois, laine minérale, dalles de faux-plafond, équipements sanitaires, portes, luminaires, cloisons modulaires... L'ensemble de la structure des micro-architectures est par exemple issu du bois de la charpente de l'Académie Fratellini, à 5 km du site.

**Programme** : Locaux d'activité (bureaux et ateliers) pour l'ESS

**Surface** : 817 m<sup>2</sup>

**Architectes** : Bellastock

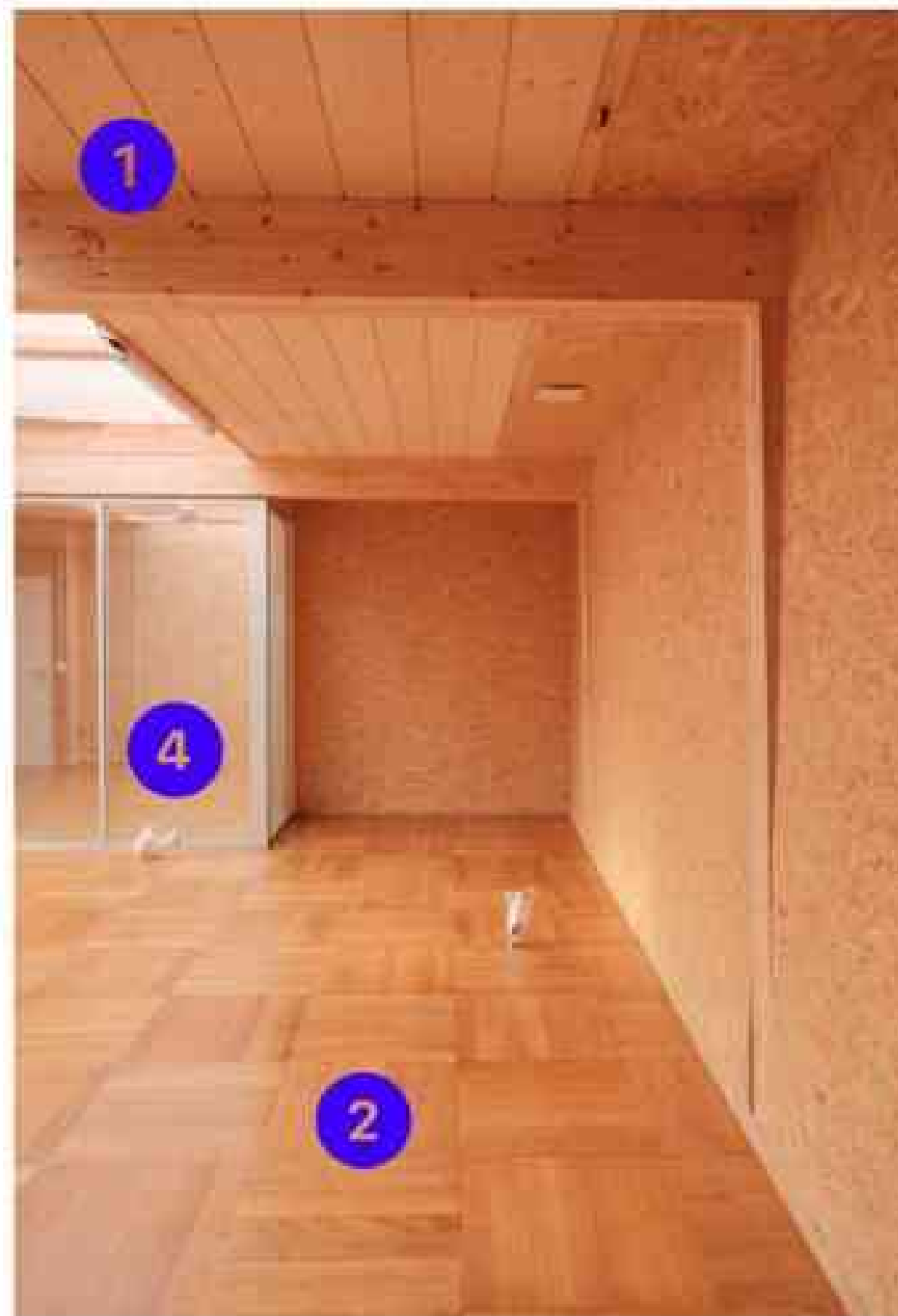
**Partenaires** : Halage, ANCT - FRLA, Région Ile-de-France, Département de la Seine-Saint-Denis

**Coût de revient** : 2,7 M€

Transfert d'actif par apport des titres détenus par la SAS







# le réemploi

## • VISIBLES SUR LES PHOTOS :

**1 - Portiques bois de réemploi** : matériau : bois de charpente / provenance : Académie Fratellini par Patrick Bouchain - Saint Denis (93)

**2 - Faux plancher de réemploi** : provenance : chantier de curage de bureaux en IDF. Sourced via Mobius

**3 - Fenêtres intérieures de réemploi** : matériau : châssis initialement fixes, rendus ouvrants par travail de menuiserie / provenance : Académie Fratellini par Patrick Bouchain - Saint Denis (93)

**4 - Cloisons amovibles pleines et vitrées de réemploi** / provenance : chantier de curage de bureaux - Paris (75)

**5 - Portes intérieures de réemploi** (chantier de démolition - Nozay (91)

**6 - Bardage de réemploi** / provenance : RéaVie

**7 - Platelage bois de réemploi dans la circulation intérieure** : matériau : lames de terrasse extérieures, posées sur leur verso /provenance : chantier de démolition - Nozay (91)

## • À D'AUTRES ENDROITS DU CHANTIER :

- **Faux plafond de réemploi** (chantier de démolition - Nozay (91)

- **Lavabos, sanitaires de réemploi** (réemploi in-situ et chantier de démolition - Nozay (91)

- **Laine de verre de réemploi** (chantier de démolition - Nozay (91)



## Réhabilitation et surélévation d'un bâtiment de bureaux et d'activités dédié à l'ESS pour dynamiser l'économie sociale et solidaire en Seine-Saint-Denis

activités

Le projet PHARES (Pôle d'Hospitalité aux Activités à Rayonnement Ecologique et Solidaire), situé à l'Ile-Saint-Denis, consiste en la réhabilitation et surélévation d'un bâtiment de 1350 m<sup>2</sup> de bureaux détenu par l'association Halage depuis 2001 pour en faire un démonstrateur des savoir-faire des acteurs de la transition sociale et écologique, en particulier : du réemploi, de l'insertion par l'Activité Economique (IAE) et de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS). Ce projet permettra de doubler la surface disponible afin d'accueillir un véritable écosystème dédié à la transition écologique et sociale.

9

structures d'insertion  
mobilisées en phase  
chantier

100 %

des surfaces dédiées  
à des acteurs de l'ESS

30%

d'heures  
d'insertion



Depuis 2001, le PHARES héberge une quinzaine d'acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS). Il est géré par la SCIC Cité PHARES (société coopérative à intérêt collectif), créée en 2014 et reconnue ESUS (entreprise solidaire à utilité sociale) en 2017. Ce bâtiment industriel de 2 étages (ancienne fabrique de pansements construite dans les années 30) était vieillissant et nécessitait une rénovation lourde. La SCIC Phares recense une forte demande d'immobilier abordable en Seine-Saint-Denis. La réhabilitation et l'agrandissement du site répondent à ces enjeux. Bellevilles et la Caisse des Dépôts se sont associés à Halage pour réaliser ce projet qui permettra de doubler la surface locative du site tout en proposant des espaces qualitatifs (espaces partagés, toit végétalisé...). L'objectif est d'en faire un réel témoin des valeurs portées par le PHARES. Il s'agit en outre d'un projet de territoire soutenu par les partenaires publics. Le projet porte en effet de fortes ambitions écologiques et solidaires : Maximiser le recours à des procédés constructifs intégrant des circuits de réemploi de matériaux ou des matériaux biosourcés, avec par exemple la surélévation en charpente métallique de réemploi, une première en France à cette échelle ; Rechercher des solutions nouvelles et adaptées, notamment en termes de performance énergétique ; Penser le projet pour favoriser le travail avec des structures d'insertion et l'intégration de chantiers participatifs ; Créer les conditions pour que la phase "construction" soit un élément d'apprentissage intégré à des cursus qualifiants ; Capitaliser sur l'expérience pour pouvoir diffuser le caractère démonstratif du projet et inspirer au-delà du territoire par fertilisation.

**Programme** : Locaux d'activité pour l'ESS

**Surface** : 2 305 m<sup>2</sup>

**Architectes** : Frédéric Denise, Palabres, Normier & Postec

**Partenaires** : Halage, Caisse des Dépôts, ANRU, Plaine Commune

**Coût de revient** : 8,4 M€

- Implication des **structures d'insertion locales** dès les phases de conception
- Surélévation en **charpente métallique de réemploi**
- **Plancher bois remplissage terre**
- Façade ossature bois, **ITE laine de bois**, bardage de réemploi
- 4 cheminées de **ventilation naturelle** en toiture
- Chaudière **granulés bois**.
- Recours au **réemploi généralisé** (compris éléments complexes)
- Terres recyclées sourcées chez Faiseurs de Terres posées par Topager
- Expérimentation : Cabane en toiture isolée en dalles de faux plafond et barbotine
- **Chantiers participatifs** pour pose de l'enduit terre. Animé par UDC entreprise d'insertion locale sur le lot peinture.



## Réhabilitation d'un bâtiment patrimonial en tiers-lieu pour réunir les métiers de la ville

activités

logement

tiers-lieu

**Prix OFF (Osez faire Frugal) de Ekopolis, catégorie rénovation tiers-lieu - 2025**

Dans le 20ème arrondissement de Paris, rue du Soleil, La Grande Coco est un projet de tiers-lieu auto-promu par un collectif de citoyens et des petites structures engagées dans la transformation de la ville. Installé dans une ancienne fabrique de fleurs brodées entièrement rénovée, ce lieu mixte regroupe des espaces de travail, focalisés sur les métiers de la ville, ainsi que des espaces de restauration, d'événements, une serre, un studio répétition musicale et un centre de distribution des Restos du Cœur. Ce projet est un partenariat entre des parties prenantes (et habitantes) partageant les mêmes valeurs.

C'est ici que Bellevilles a installé ses bureaux à Paris.

**-34%**

décôte loyer par rapport au marché (activité)

**-10%**

décôte loyer par rapport au marché (logement)

**50**

salariés travaillant sur site

**299**

visiteurs annuels

# LA GRANDE COCO



La réhabilitation de La Grande Coco s'est faite dans une dynamique de concertation ouverte. La phase de préfiguration, entamée en 2019, a permis de tester différents usages du lieu en organisant des événements, en accueillant des associations du quartier et en ajustant le projet aux besoins réels des habitants. La phase de préfiguration a été essentielle pour assurer la pérennité du projet, en impliquant dès le début les acteurs du territoire, et en ancrant le projet dans le quotidien du quartier. Ce lieu est aussi un espace pour des initiatives solidaires, telles que la Coco Cantine et l'accueil des Restos du Cœur.

L'objectif de la Grande Coco est de favoriser l'innovation, la recherche et l'expérimentation autour des nouvelles manières de concevoir et de faire la ville, notamment en matière d'écoconstruction, ou encore de gouvernance partagée. Entre le 26 août et le 6 septembre 2024, une quinzaine de personnes ont participé et ont été formées à l'isolation en paille par remplissage de caissons bois. Le chantier a été encadré par Marie Cornuel, formatrice et encadrante spécialisée dans les chantiers participatifs en terre et en paille.

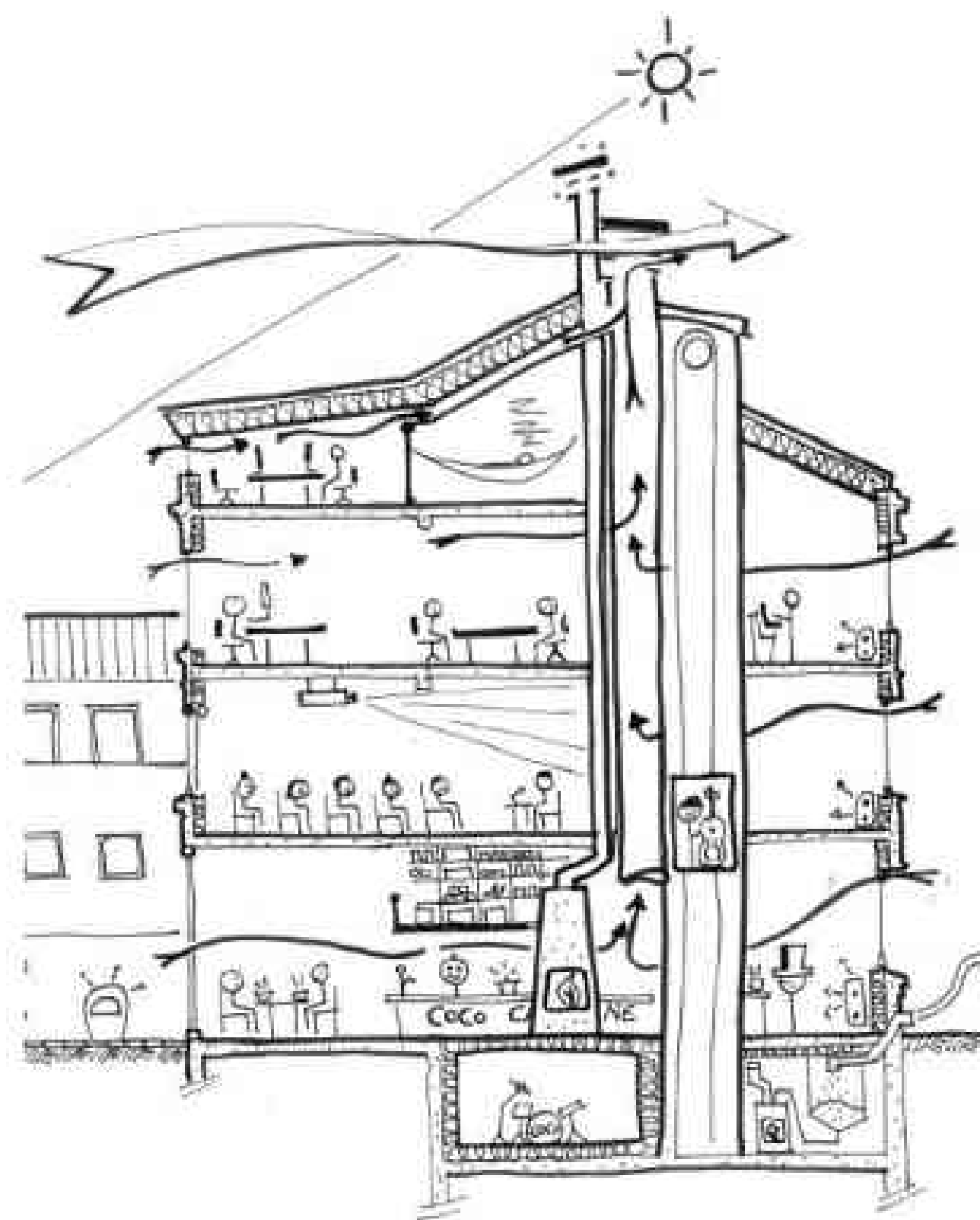
La Grande Coco héberge : Une cantine solidaire avec une programmation culturelle ; Les Restos du Cœur, dont une partie des activités est maintenue sur site ; Un espace d'agriculture urbaine en toiture ; Un pôle d'expérimentation, formation, innovation, recherche et résidence sur les nouvelles manières de faire la ville ; De grands espaces de travail regroupant différents experts de la ville : architectes, paysagistes, ingénieurs en environnement, programmistes, foncière, AMO.

**Programme** : bureaux, cantine, logements, espaces de répétition musicale, serre

**Surface** : 1207 m<sup>2</sup>

**Partenaires** : ADEME, Ville De Paris, Mairie du 20ème, Métropole Grand Paris, REGION IDF, DRIEE

**Coût de revient** : 4,1 M€



investissez !

# BELLEVILLES

Foncière solidaire

SUIVEZ-NOUS



[www.bellevilles.fr](http://www.bellevilles.fr)



[bellevilles](https://www.linkedin.com/company/bellevilles)



[@bellevilles\\_fonciere](https://www.instagram.com/bellevilles_fonciere)



[@bellevilles](https://www.facebook.com/bellevilles)



[linktr.ee/bellevilles](https://twitter.com/bellevilles)