Issoire, le 24 novembre 2023

Inaugurations des résidences « Berbiziale » et « Les Jodonnes » à Issoire, un pas de plus pour la décarbonation et la requalification du patrimoine.

A Issoire, la résidence Berbiziale et la résidence Les Jodonnes symbolisent de manière exemplaire les engagements concrets d'Auvergne Habitat en faveur du plan de décarbonation et de la qualité des services apportée aux résidents. Toutes deux ont été officiellement inaugurées ce vendredi 24 novembre par Arnaud GUILLEMAIN D'ECHON, Président d'Auvergne Habitat, Philippe BAYSSADE, Directeur général d'Auvergne Habitat, et Bertrand BARRAUD, Président d'Agglo Pays d'Issoire et Maire d'Issoire. Bertrand DUCROS, sous-préfet d'Issoire, représentant le préfet du Puy-de-Dôme, et Lionel CHAUVIN, président du Conseil départemental du Puy-de-Dôme, Gilles Da Costa, directeur Territorial Auvergne Action Logement Services étaient également présents pour cet événement marquant pour Auvergne Habitat.

Premier bailleur social d'Auvergne, Auvergne Habitat s'engage depuis longtemps à améliorer la qualité de services à ses résidents en mettant notamment en œuvre des pratiques durables favorisant la transition écologique et énergétique. Il franchit désormais une nouvelle étape significative dans sa mission en adoptant une approche proactive dans la réhabilitation et la requalification des logements. Plus de 1 300 de ses logements ont déjà atteint des performances énergétiques de niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC rénovation), surpassant ainsi les normes en vigueur. Auvergne Habitat s'engage activement dans la requalification de logements, revitalisant ainsi son patrimoine existant tout en promouvant l'efficacité énergétique pour répondre aux défis sociétaux.

Parmi les initiatives exemplaires illustrant l'engagement d'Auvergne Habitat, les projets de Berbiziale et des Jodonnes se démarquent fortement.
Le projet Berbiziale, réalisé dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » en partenariat étroit avec la Ville d'Issoire et Action Logement, a bénéficié de travaux de requalification pour le maintien d'un commerce et la réalisation de 4 logements locatifs. Également à Issoire, celui de la résidence des Jodonnes a de son côté permis la réhabilitation de 56 logements visant ainsi à améliorer considérablement l'efficacité thermique, donc le confort des habitants.

Requalification du patrimoine, performance énergétique, qualité et services aux résidents : les priorités incontournables d'Auvergne Habitat

La parole à Philippe Bayssade,
Directeur général d'Auvergne Habitat

Comment la réhabilitation s'inscrit-elle dans la stratégie patrimoniale d'Auvergne Habitat et quel rôle joue-t-elle dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) ?

Le Plan Stratégique de Patrimoine adopté en 2019 reste la feuille de route sur laquelle Auvergne Habitat s'appuie pour répondre aux enjeux du territoire et accompagner ainsi les collectivités locales dans leur politique du logement avec une attention soutenue à la réduction de l'impact environnemental de l'acte de construire avec l'intégration de matériaux biosourcés notamment. Avec plus d'1 milliard d'investissement sur 10 ans, ce sont environ 100 millions d'euros qui sont investis chaque année sur le territoire pour concrétiser des projets toujours plus soucieux des enjeux de transition écologique et énergétique et donc produire des logements toujours moins énergivores. La capacité financière d'Auvergne Habitat et son appartenance au groupe Action Logement sont bien évidemment des leviers essentiels pour garantir l'atteinte de ces objectifs.

Peut-on évaluer, mesurer l'empreinte écologique de vos initiatives de réhabilitation ? Disposez-vous de résultats concrets que vous pourriez partager avec nous ?

Auvergne Habitat, fortement engagée dans des initiatives environnementales, évalue actuellement l'efficacité énergétique de son parc de logements par le biais de réhabilitations volontaires. Plus de 1 300 logements affichent une performance énergétique de niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC rénovation), et de nouveaux logements répondant aux normes thermiques futures sont en construction.

Actuellement, le parc présente une performance énergétique moyenne de 150 kWh.ep/m².an (étiquette C), surpassant le marché du logement social et dépassant le patrimoine résidentiel national. Malgré ces résultats positifs, Auvergne Habitat vise un objectif ambitieux de 112 kWh.ep/m².an, De plus, nous ambitionnons d'équiper 50% de nos logements en énergies renouvelables.

Comment Auvergne Habitat compte-t-il atteindre l'objectif ambitieux de 100 % des logements du parc à une étiquette C minimum d'ici 2030, en alignement avec l'engagement d'Action Logement ?

Auvergne Habitat attache une importance particulière à la performance thermique de son parc, avec plus de 15 ans de réhabilitations thermiques atteignant le niveau BBC rénovation. Aujourd'hui, notre parc est en moyenne classé C. L'engagement du Groupe Action Logement, dans le cadre du plan de décarbonation, renforce cette ambition en visant l'élimination des classes D, E, F et G d'ici 2030. Pour notre société, cela représente environ 30% du parc à traiter, soit 6 000 logements, nécessitant un investissement d'environ 240 M€. Cette ambition forte constitue également une opportunité pour le secteur du BTP local et un levier supplémentaire d'attractivité pour le territoire.

En plus de la résidence les Jodonnes, un exemple concret de cette démarche est la réhabilitation en cours de la résidence Le Parc 1 à Pont-du-Château, comprenant 171 logements, avec un investissement total de 8,9 M€. Cette rénovation vise à amener le programme de la classe D à la classe B, tout en améliorant l'usage avec l'extension et la création de balcons, ainsi que la refonte des espaces extérieurs.

LES JODONNES : réhabilitation de 56 logements réalisée dans le cadre d'un projet de site comprenant également la démolition de 95 logements et la reconstruction de l'offre dont des logements en accession sociale

Le projet de site des Jodonnes à Issoire se déploie selon trois axes majeurs : la démolition de 95 logements, la réhabilitation de 56 logements existants et la construction de 49 logements neufs. L'objectif est d'améliorer le confort des habitants tout en rendant le site plus attractif, et en diversifiant l'offre de logements sociaux. Il s'agit également d'opérer une transformation profonde pour assurer l'harmonie du site en accord avec son environnement.

Au sein de ce plan d'actions, l'une des priorités est de réhabiliter les trois bâtiments qui sont conservés, comprenant 56 logements, pour atteindre le niveau BBC rénovation. **Cette démarche vise à améliorer la performance énergétique et à garantir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques pour les résidents, en prenant également en compte des aspects tels que l'accessibilité, le bien-être, et l'amélioration des services fournis.** Le projet de réhabilitation, mis en œuvre par l'atelier d'architecture Jean-Paul Cristina a débuté en 2019 par une phase de consultation des locataires permettant d'ajuster le projet aux attentes et besoins des résidents. Les travaux de réhabilitation des 56 logements ont commencé au 3ème trimestre 2021. Ils ont porté sur des améliorations au niveau de l'isolation et de la performance énergétique, ainsi que des rénovations intérieures, y compris dans les pièces humides (cuisines, salles de bains et sanitaires). L'accessibilité de ces trois immeubles a été également améliorée grâce à l'installation de rampes d'accès et d'ascenseurs.

A termes le projet de site vise l'amélioration des aménagements urbains, du stationnement, et des cheminements pour les résidents, tout en diversifiant l'offre de logements grâce à la reconstruction de l'offre, dont une partie dédiée à l'accession, et en reconnectant le site à son environnement. Il ambitionne également de transformer l'image de la résidence en améliorant l'esthétique des bâtiments et l'exploitation du potentiel offert par le vaste foncier dont le site bénéficie. **Enfin, l'objectif est de garantir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques pour les locataires, en passant à une étiquette énergie «C».**

Le projet en chiffres :

- la démolition de 3 bâtiments soit 95 logements
- la conservation de 3 bâtiments, 56 logements réhabilités, y compris à l'intérieur, pour atteindre le niveau BBC rénovation et améliorer l'accessibilité
- la construction de 49 logements neufs (38 locatifs et 11 accessions)

Coût du projet : 6 043 672,69 €

Financé avec l'aide de l'Etat - dans le cadre du Plan de Relance - et du Conseil départemental

BERBIZIALE : la requalification d'un bâtiment au centre d'Issoire dans le cadre du plan « Action Cœur de Ville » pour le maintien d'un commerce et la réalisation de 4 logements locatifs

Dans le cadre du projet Action Cœur de ville, le bâtiment a fait l'objet de travaux conséquents comprenant la requalification de 4 logements sociaux locatifs de type 2 ainsi que d'un local commercial. En réponse aux impératifs de revitalisation des villes moyennes, Auvergne Habitat s'est engagée à accompagner les communes dans leurs projets de requalification.

Ce projet a été élaboré en étroite collaboration avec la municipalité d'Issoire et complète les aménagements réalisés sur la place Saint-Avit, voisine de l'immeuble. Il englobe la réhabilitation totale d'un bâtiment vétuste, avec une refonte complète de la structure, y compris la démolition et la reconstruction des planchers.

Le chantier de la résidence Berbiziale, qui a débuté en 2021, s'est déroulé dans un environnement urbain exigeant, marqué par une rue étroite et piétonne, ainsi que la densité de commerces environnants. Ce projet a représenté ainsi un véritable défi pour les équipes d'Auvergne Habitat, la maîtrise d'œuvre et les entreprises impliquées.

Ce bâtiment abrite aujourd'hui deux logements par étage pour une superficie totale d'environ 190m², et un espace commercial de 85 m² accessible depuis la rue Berbiziale insufflant ainsi une nouvelle dynamique à la vie du quartier.

Le projet en chiffres :
- la requalification de 4 logements locatifs sociaux + 1 local commercial
- 4 T2, financement PLUS/PLAI

Coût du projet : 605 768,26 €
Financé avec l'aide de l'État, du Conseil départemental et d'Action Logement.

Bertrand BARRAUD,
Président d'Agglo Pays d'Issoire et Maire d'Issoire

Pouvez-vous nous donner plus de détails sur les actions entreprises par la Ville d'Issoire dans le cadre du programme Action Cœur de Ville ? Comment le projet de requalification de la résidence "Berbiziale" s'inscrit-il dans les objectifs et les lignes directrices de ce programme ?

Depuis 2014, la Ville d'Issoire a entrepris un vaste programme de requalification et de transformation de l'espace public. Partout dans la ville, des quartiers se transforment et offrent un nouveau visage avec toujours les mêmes objectifs : améliorer le cadre de vie et l'adapter aux besoins d'aujourd'hui et de demain. Aucun quartier de la ville n'est oublié et chacun connaît des évolutions positives afin de conforter la qualité de vie de leurs habitants. Places et rues sont réhabilitées de façon qualitatives en favorisant les modes de déplacements doux, en végétalisant et adaptant l'espace public aux nouveaux besoins environnementaux.
L'objectif est de créer une cohérence globale, à l'échelle de notre ville, et d'aménager de façon équilibrée et similaire les quartiers. Issoire se transforme au quotidien et rayonne un peu plus chaque jour.

De nombreux chantiers renforcent au fil des années l'attractivité de la cité. Ce travail est récompensé en 2018 par l'obtention du label « Action Cœur de Ville », lequel permet de conforter l'ambition de nouveaux projets. Le 21 novembre 2018, Monsieur le Maire signe avec 30 autres représentants de communes, la convention d'application avec Action Logement. Issoire définit alors quatre piliers de développement que sont l'habitat, l'animation commerciale, l'aménagement urbain et les transports.
L'une de nos priorités est donnée ainsi à l'habitat. Action Cœur de ville va nous permettre d'accélérer nos actions.
Ce programme a une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et soutenir les projets portés par les collectivités pour rendre le centre-ville plus attractif. Actuellement, la Ville a répertorié quelque 270 logements vacants en centre-ville, dans le périmètre de l'ORT (Opération de revitalisation du territoire) dont quelques logements indignes, sur lesquels elle souhaite intervenir en priorité. Pas question de raser des quartiers entiers, mais plutôt de faire de la dentelle, en répondant à des demandes précises et ponctuelles.
Avec Action Cœur de ville mais également dans le cadre de la deuxième Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, menée en lien avec l'Agglo Pays d'Issoire, et grâce au soutien de la Caisse des dépôts, d'Action logement, de l'ANAH ; les investisseurs et partenaires, privés ou publics (bailleurs sociaux), ont pu bénéficier d'aides intéressantes pour la rénovation de logements, et notamment lutter contre la précarité énergétique.

Entre 2019 et 2022, 14 opérations ont été validées par Action Logement, ce qui représente un montant de 10 147 318 € dont 1 663 046 € sous forme de subvention. Pour la période 2023, 2026, plus de 8,5 millions d'euros restent à engager par Action Logement. La prochaine OPAH RU prévoit d'aider plus de 190 logements sur 5 ans, des ilots stratégiques ont également été identifiés, l'enjeu est de réhabiliter des cœurs d'ilots pour proposer des programmes adaptés aux riverains et usagers.
Grâce à l'ensemble de ces dispositifs, la Ville souhaite se montrer pro-active et s'appuyer sur de multiples partenariats pour réhabiliter son centre historique.
Les biens recherchés sont des appartements avec ascenseur, maisons aménagées en rez-de-chaussée, appartements avec balcon ou terrasse et stationnement, maisons individuelles avec extérieur : T3 ou T4 avec ascenseur. L'offre locative est jugée insuffisante, les loyers sont considérés comme étant trop élevés, plusieurs investisseurs recherchent des biens à rénover (petits bailleurs).

Sur l'animation commerciale, l'idée est de prolonger ce qui existe déjà car nous sommes assez en avance sur ce dossier. En lien avec l'Office de Commerce d'Issoire et les chambres consulaires, la Commune apporte son soutien aux porteurs de projet et les aide à pérenniser leur activité. Les différents dispositifs commerciaux mis en place depuis 2014 ont permis de diminuer la vacance commerciale et la porter à 3,5 % en 2023 contre 7 % en 2018. Afin de maintenir un linéaire commercial diversifié et de qualité, la Ville a également souhaité agir en procédant à l'acquisition de cellules commerciales vacantes et fortement dégradés pour les requalifier. Soutenue financièrement par l'Europe, l'Etat et la Région Auvergne Rhône Alpes, la Ville a investi plus d'1.5 millions d'euros pour requalifier 5 cellules commerciales dans la rue de la Berbiziale, dont le tiers lieu, le commerce de Biotopie et celui du Puy des Livres.
Notre projet est de trouver des projets innovants et nouveaux, mais qui ne font pas concurrence à l'existant. Grâce à Action Cœur de ville et avec le soutien de la Région et d'Action Logement, des financements ont pu être sollicités sur d'autres sujets. Et la résidence Berbiziale en est le fruit. Elle concrétise les ambitions de la ville pour améliorer le cadre de vie. Elle revitalise des zones spécifiques, contribuant à la cohérence globale de la ville. Cette approche réfléchie crée un environnement équilibré et agréable, privilégiant les modes de déplacement doux et la végétalisation de l'espace public. Illustrant les efforts d'Issoire en requalification urbaine, la résidence incarne la volonté de répondre aux besoins contemporains tout en préservant le caractère historique du centre-ville, favorisant ainsi une transition vers un environnement plus durable.
La Place Saint-Avit en est également le symbole, en apportant un nouvel espace vert, elle a permis de créer un ilot de fraicheur propice à la promenade des riverains et clients du centre-ville, d'apaiser la circulation dans ce quartier, et de prolonger un cheminement vert d'est en ouest et du nord au sud permettant de desservir les différents quartiers du Pré Rond à Animatis en passant par la gare SNCF et le parc Cassin ou de la Place de la Montagne au Foubourg en passant par la place de la République ou le cheminement de la Couze.

Pour ce qui est des équipements, la ville entend maintenant poursuivre son effort de revitalisation en proposant des équipements publics et services de qualité. Le pôle social vient d'être livré et le projet de groupe scolaire de Bizaleix va prochainement commencer. La requalification du bâtiment Pomel et la continuité entre le parvis de la gare SNCF et le centre-ville historique sont également à l'étude et devraient débuter dans les deux ans à venir.

Dotée d'un centre-ville agréable, riche patrimonialement et facilement accessible grâce au développement de l'intermodalité, la commune est dynamique et se félicite d'avoir des partenaires économiques et financiers proposant des projets de qualité comme ceux d'auvergne habitat vient de présenter.