

4

Programme

10 logements locatifs sociaux sur 2 niveaux dont 5 avec des balcons en cœur d'îlot
4 cellules commerciales en RDC

Maîtrise d'ouvrage

Groupe Crespy, promoteur - constructeur, (vente en VEFA à l'OPH31 hors les commerces)

Maîtrise d'œuvre

Harter Architecture, BET T.C.E., BET BETEM

Partenaires techniques

ABF, EPFO, AMO du GIE Garonne Développement.

Partenaires financiers

État, Action Logement, Département, Commune, EPFO

Surface utile : 920 m²

Livraison : Projetée en 2026

Coût prévisionnel de l'opération
2 683 383 € HT

ADAPTER UN ÎLOT PATRIMONIAL DANS LE CADRE D'UN PARTENARIAT PUBLIC/PRIVÉ

Revel (31)

9 952 habitants

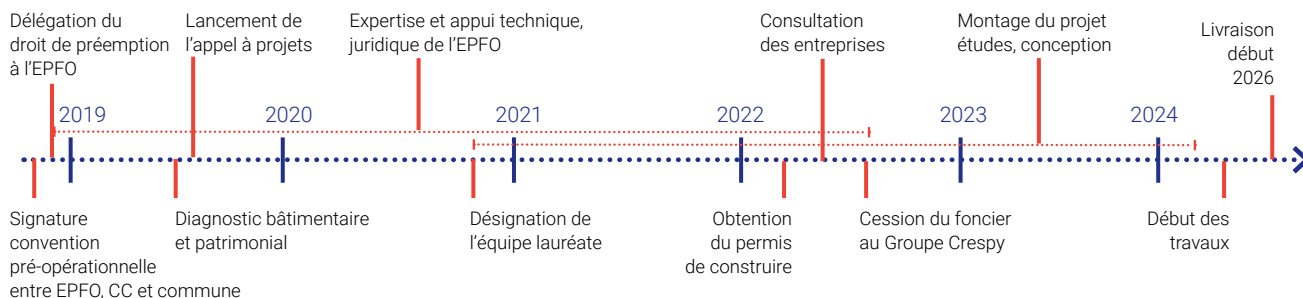
La commune de Revel, polarité du lauragais, intervient sur l'îlot des Trois Grâces dans le cadre du programme Action cœur de Ville dans lequel elle s'inscrit depuis 2018. Elle s'est engagée dans la démarche « Réinventons nos cœurs de ville » pour mener un appel à projets urbain innovant sur cet ensemble bâti qui compte trois commerces dont un vacant et des logements inoccupés.

L'objectif est de réimplanter des commerces et des logements qui répondent aux exigences actuelles : confort d'usage, luminosité, accessibilité, etc, dans un bâti ancien contraint et patrimonial.

La commune décide de préempter trois immeubles avec le soutien de l'EPFO qui porte le foncier bâti. Elle lance ensuite l'appel à projet pour choisir une équipe pluridisciplinaire associant promoteur / bailleur / concepteur et AMO. Le foncier est alors cédé à l'opérateur qui stabilise le montage financier.



Le projet de réhabilitation conserve globalement les volumes existants et la modénature des façades, souhaités par l'ABF © Les Yeux Carrés





L'îlot se situe à l'entrée nord de la bastide face à la fontaine éponyme
© Ville de Revel

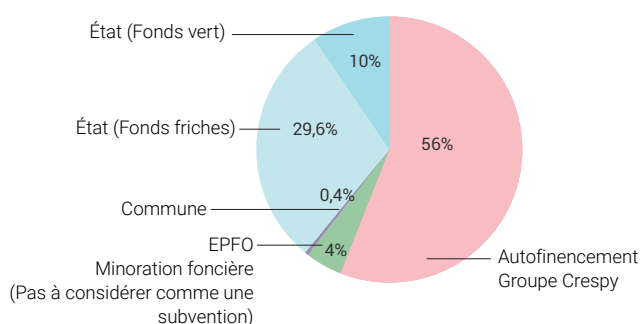
L'appel à projets

La commune a bénéficié d'un soutien technique et financier de l'État via « Réinventons nos cœurs de ville » pour lancer cet appel à projets.

Lors du choix du lauréat, le groupe Crespy et l'OPH31 (bailleur) se sont associés pour formuler une réponse commune plutôt que séparée.

Un partenariat public / privé a ainsi été créé permettant au promoteur-constructeur de découvrir la conception / réalisation dans le cadre de ce projet.

LE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL DE LA RÉHABILITATION



Les subventions de l'État (fonds friches et fonds vert) représentent 749 430 €

Leviers

- + Cumul des dispositifs et forte mobilisation des acteurs autour du projet (État, collectivités, Action Logement, EFPO...).
- + Compétences de la maîtrise d'œuvre en réhabilitation du patrimoine et aptitude au dialogue avec l'ABF.
- + Portage du foncier par l'EPFO sur 4 immeubles, ce qui n'aurait pas été possible pour la commune seule !

Points de vigilance

- Un équilibre financier difficile à trouver entre les contraintes patrimoniales, les hausses du prix des matériaux...
- Une acquisition auprès de l'EPFO un peu trop anticipée.
- Un dispositif Denormandie encore peu stabilisé.

Un contexte urbain à forts enjeux

Ce projet s'inscrit à la fois dans :

- le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR),
- le périmètre d'un projet de valorisation des espaces publics de la bastide par l'équipe Dessin de Ville,
- une Opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) du cœur de ville sur 2020-2025.

Le montage de la cession

Le Groupe Crespy n'a pas vocation à rester propriétaire des logements et commerces. Il a été prévu un découpage par niveau :

- RDC : Vente des locaux commerciaux à plusieurs particuliers.
- R+1 et R+2 : Vente en VEFA à l'OPH 31



État initial du bâti © EPFO

« L'objectif d'un travail dans les lieux historiques c'est de faire des constructions de qualité et de garder le cachet des bâtiments. »

Sylvain Lacombe, chargé d'affaires, groupe Crespy

« En réfléchissant sur plusieurs parcelles, c'est plus facile de trouver un aménagement cohérent. Le cœur d'îlot a du potentiel. Le projet propose de le cureter en partie pour offrir plus de lumière dans les logements, des terrasses et des circulations extérieures. »

Léa Girod, cheffe de projet Action Cœur de Ville