



EXPERIMENTATION SUR L'ILLOT MAUPASSANT

**Journée Label « Patrimoine de la
Reconstruction en Normandie »
13 mars 2025**

Bastien CORITON, Maire de Rives en Seine
Emilie GONEL, chargée de projets à l'EPF Normandie

- **Histoire du site**
- **Contexte urbain**
- **Principes architecturaux**
- **L'expérimentation de l'EPF et la Région**

Histoire du site



1^{ère} phase de la Reconstruction



2^{ème} phase de la Reconstruction

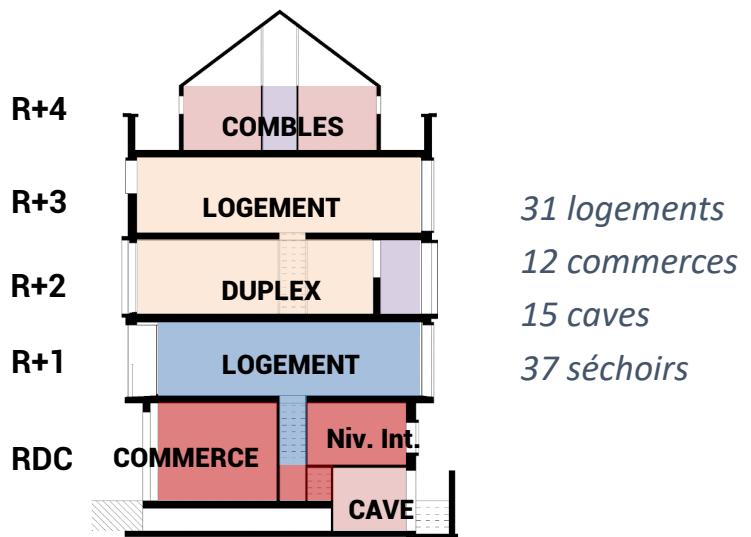


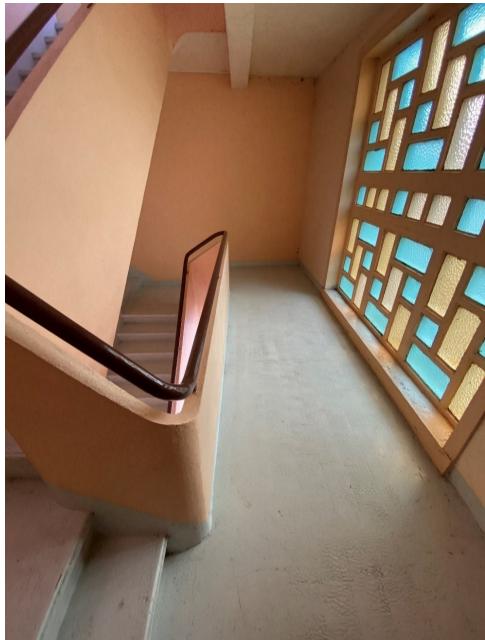


- Un nouveau tracé qui va refonder la morphologie de la ville.
- L'accès qui unissait la place de l'Eglise et l'ancienne Place rebaptisée Place d'Armes, ainsi que la continuité visuelle vers la Seine, est rompu.
- L'emplacement privilégié de la Place de l'église en cœur de ville se retrouve excentré, au profit d'un nouveau centre attractif sur le secteur de la Place d'Armes.
- Maupassant est à proximité immédiate des quais de Seine facteur attractif de la ville.
- Un bâtiment situé dans le périmètre des Monuments Historiques.



Un ensemble réparti dans une trame régulière
de 21 travées sur 6 niveaux



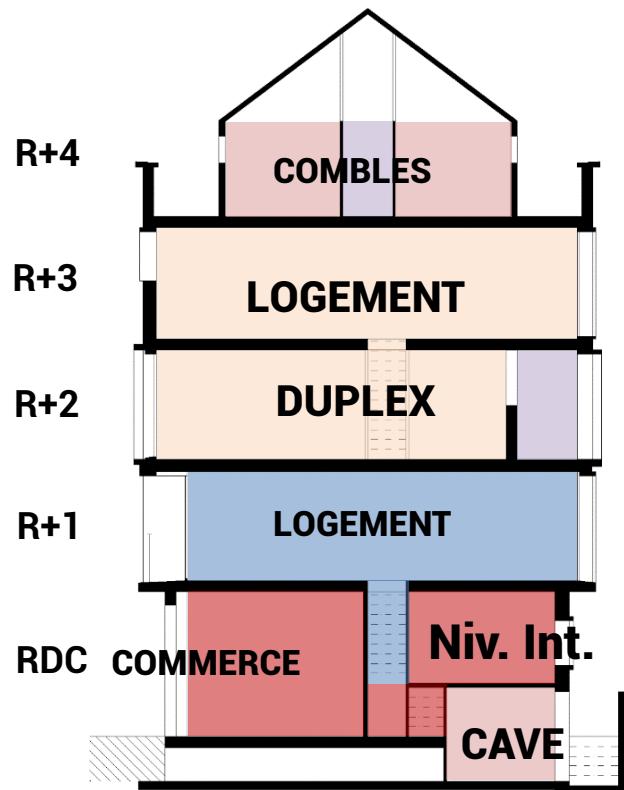


31 logements aux typologies variées et aux surfaces inégales

- 1 studio ($22,50 \text{ m}^2$)
- 8 T2 (entre 31 et 61 m^2)
- 14 T3 (entre 59 et 99 m^2)
- 5 T4 (entre 62 et 101 m^2)
- 3 T5 (entre 105 et 107 m^2)

Le statut d'occupation : une majorité de propriétaires bailleurs

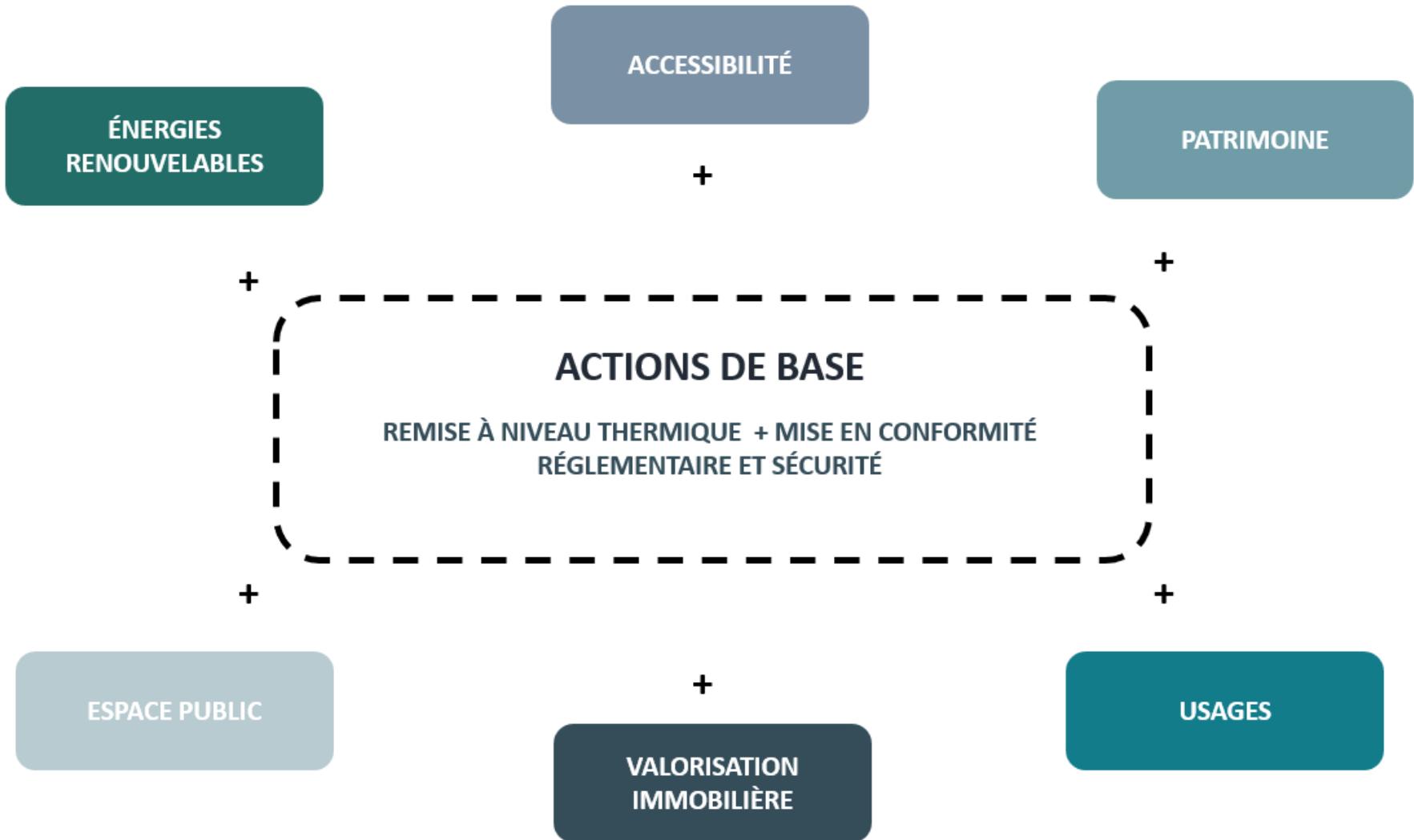
- 12 cellules commerciales avec 4 propriétaires occupants et 8 propriétaires bailleurs.
- 31 logements avec 11 propriétaires occupants et 20 propriétaires bailleurs.



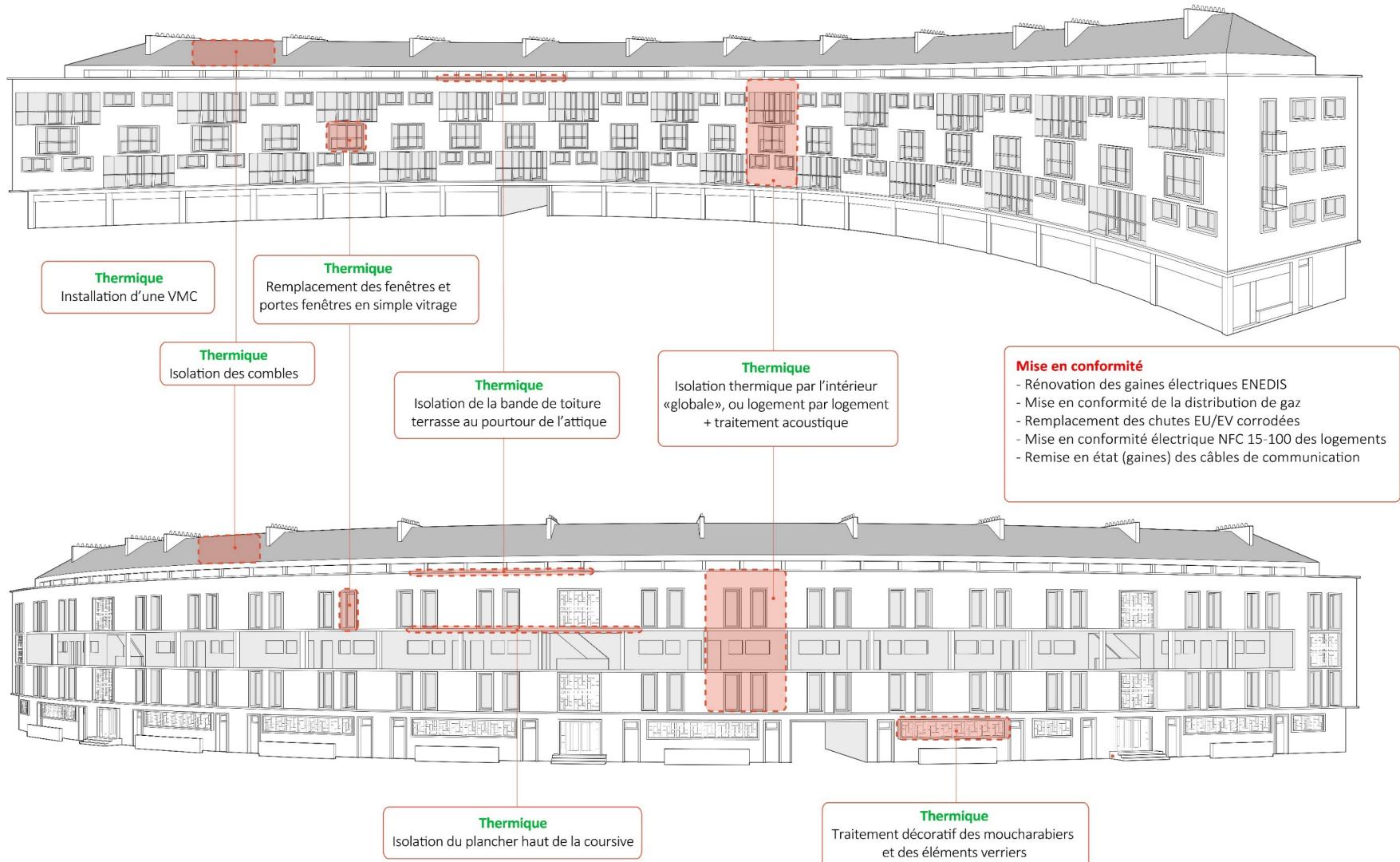
Objectifs de l'étude :

- Trouver de nouvelles normes d'habitabilité et démontrer les capacités de transformation de ce type de bâtiment par la réalisation d'études de faisabilité techniques, architecturales, foncières, juridiques et économiques sur « l'îlot banane » ouest.
- Evaluer les possibilités d'évolution du bâti en termes de logements (transformations pour apporter une réponse aux besoins du marché de l'immobilier et potentielle densification) et commerces (offrir plus de perméabilité entre l'avant et l'arrière du bâtiment aux commerces déjà en place et ceux à venir), selon ses caractéristiques techniques et sa dureté foncière.
- Tester les différents montages économiques avec l'identification de porteurs potentiels.

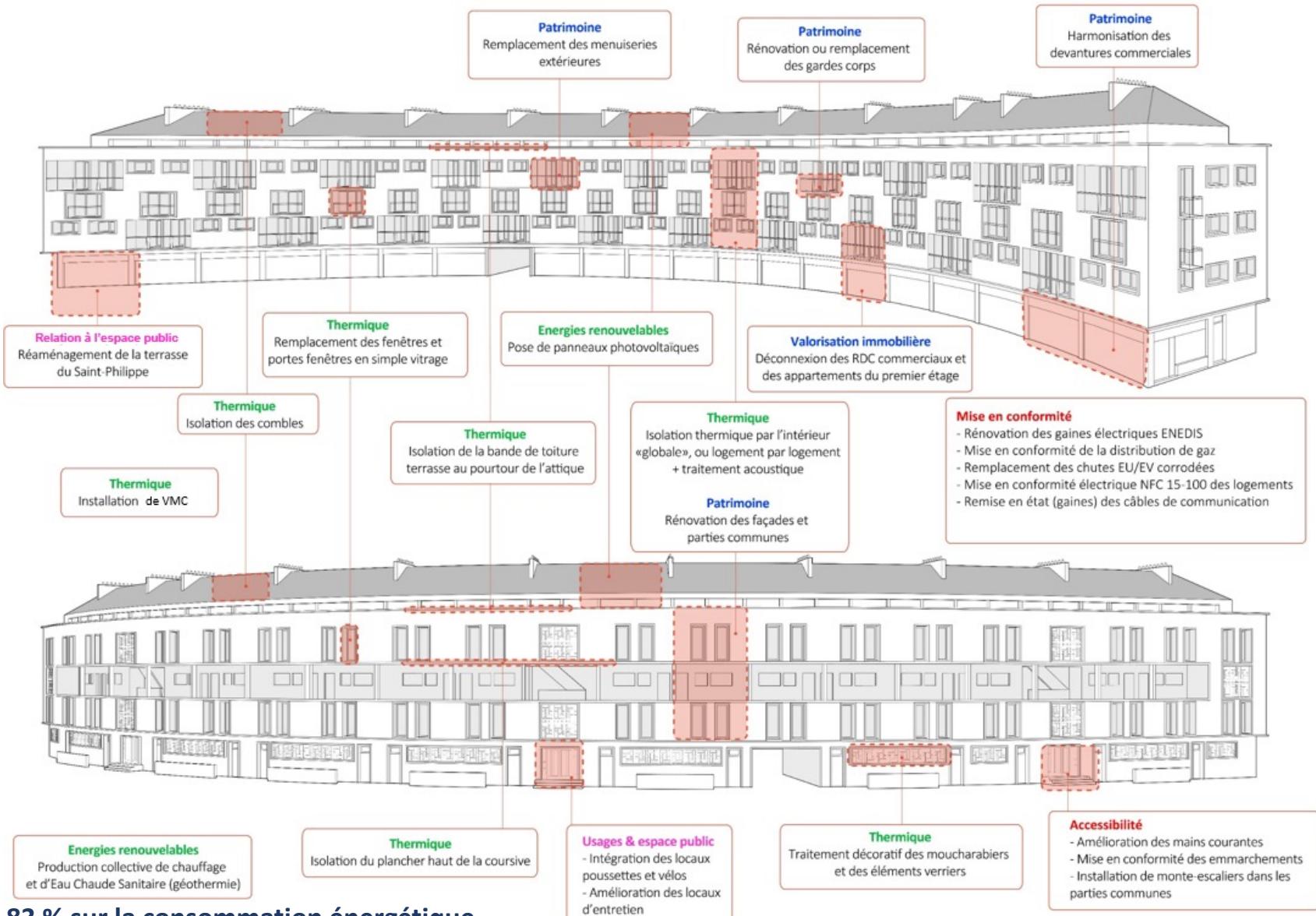
4 scénarios construits autour de 8 thématiques



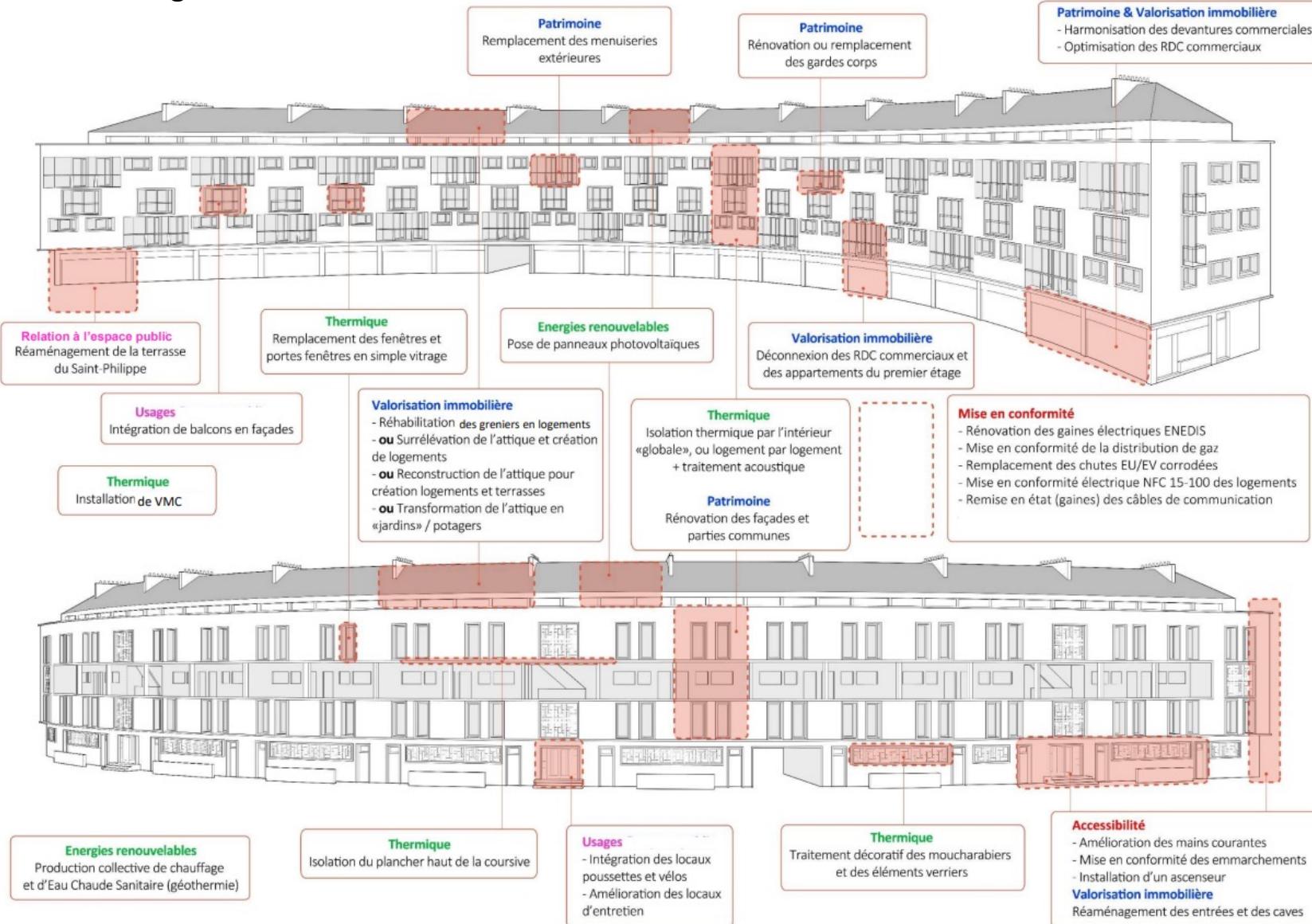
- **SCENARIO 0 – les travaux incontournables (mises en conformité et remise à niveau thermique)**



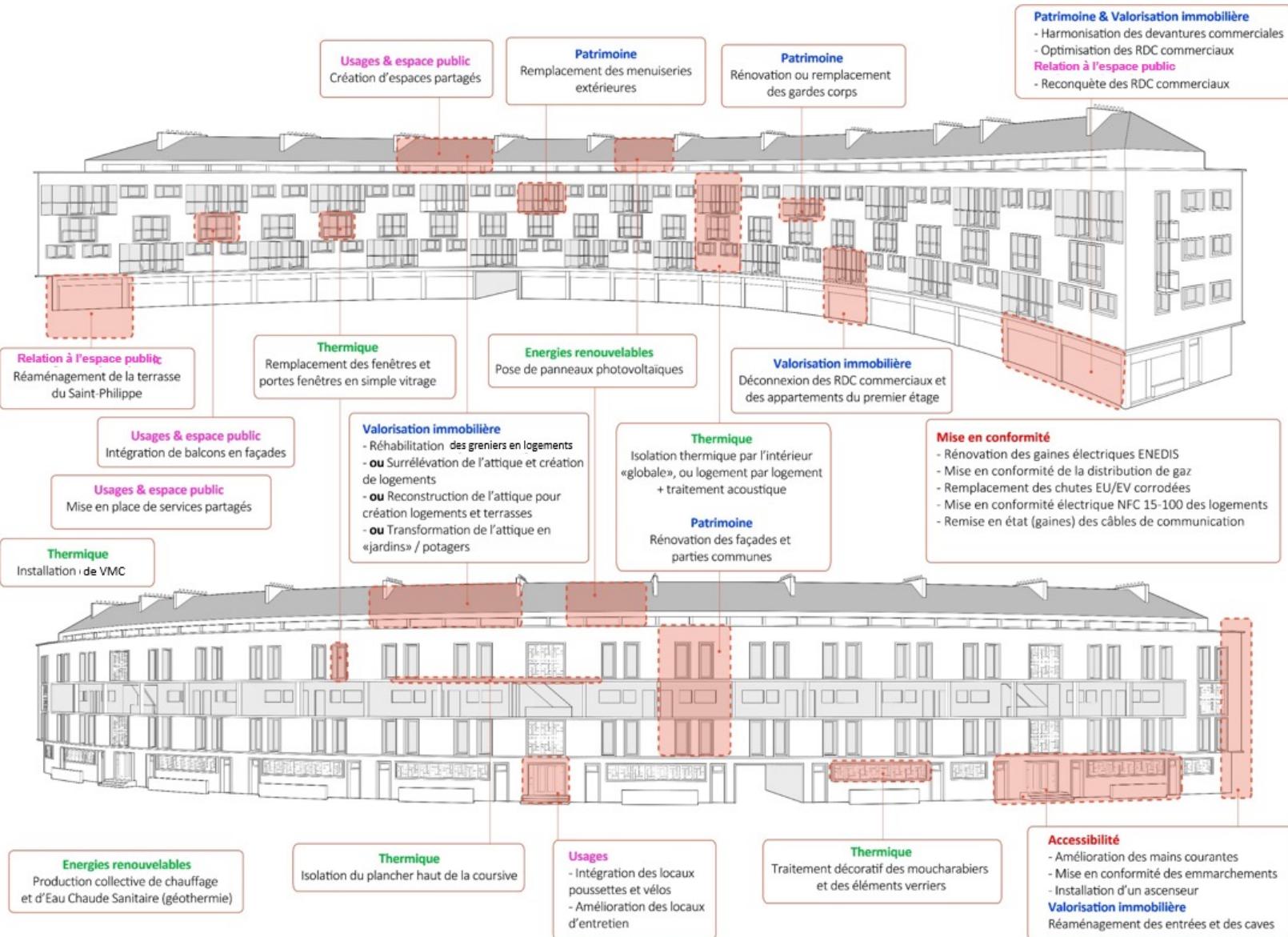
• SCENARIO 1 – l'immeuble Maupassant, un patrimoine collectif et privé (re)valorisé



• SCENARIO 2 – l'immeuble Maupassant, un atout au bénéfice de l'attractivité résidentielle et patrimoniale du cœur de bourg



• SCENARIO 3 – l'immeuble Maupassant, un patrimoine qui se réinvente



LA STRATEGIE OPERATIONNELLE – une Maîtrise d'Ouvrage partagée

_ Transformation des combles en 7 logements
 _ Projet qui ne peut être mis en œuvre par chaque copropriétaire

_ Absence d'**opérateur** existant en capacité de réaliser ce type de projet = nécessité de créer 1 acteur spécialisé en la matière
 _ Intervention au-delà de l'immeuble Maupassant nécessaire

_ Absence de faisabilité économique = nécessité d'aides financières publiques importantes

_ Réhabilitation des parties communes par le **syndicat des copropriétaires**

_ Réhabilitation des parties privatives par les **propriétaires**

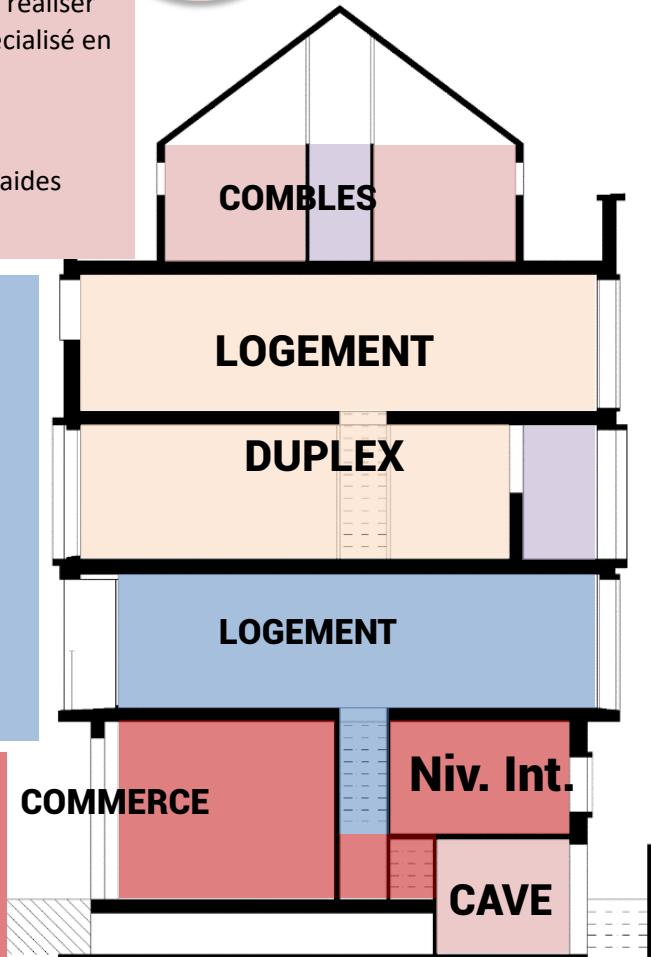
Investissement
2,3 M€ HT

_ Acquisition des fonds de commerce via la mise en place d'un Droit de Préemption Commercial, par un **acteur spécialisé**.

_ Réhabilitation et restructurations des cellules commerciales par cet acteur spécialisé.

- Réhabilitation des entrées et des accès aux caves par le **syndicat des copropriétaires**.

Investissement
2,1 M€ HT



_ Requalification des espaces publics par la **ville de Rives-en-Seine**

_ Déclassement du domaine public.

_ Cession à l'€ symbolique au syndicat des copropriétaires pour le traitement des accès aux caves.

PEDAGOGIE



REMISE À NIVEAU THERMIQUE – ACTION 1
ISOLATION DES COMBLES



DESCRIPTION & OBJECTIF(S) DE L'ACTION

L'isolation des combles est à coupler à l'isolation des façades pour atteindre les objectifs thermiques.

La pose d'un isolant dans les combles doit permettre d'apporter un confort thermique d'hiver mais également d'être pour les habitants de l'immeubles en général, et plus particulièrement pour les habitants du dernier niveau qui sont directement impactés par les différences de températures et les déperditions de chauffage par le toit.

Objectifs :

- Amélioration thermique des circulations et cages d'escaliers, des logements du dernier niveau
- Amélioration phonique entre les appartements du dernier niveau entre eux mais également avec les parties communes.

Préconisations ou détail de l'action

Isolation des combles

- Isolant minéral de 30 cm en plancher si combles perdus / en rampants si combles aménagés.
- R minimum pour obtention CEE: 7,00 m2.K/W combles perdus / 6,00 m2.K/W combles aménagés

ESTIMATION

Estimation globale combles perdus : 104 000 H.T.
Estimation isolation des rampants (hors aménagement) : 47 000 H.T.



PATRIMOINE – ACTION 1
RÉNOVATION OU REMPLACEMENT DES GARDE-CORPS

DESCRIPTION & OBJECTIF(S) DE L'ACTION

L'action vise à remplacer les garde-corps qui ne seraient pas dans un état de conservation satisfaisant afin de garantir la sécurité des habitants. Toutes les façades sont concernées. Le remplacement de ces éléments scellés impliquerait la dépose et la reprise des bétons au droit des scellments.

Le dessin actuel des garde-corps semble respecter les prescriptions de sécurité. Mise aux normes éventuelle si les hauteurs de garde contre les chutes ne sont pas respectées.

Dans le cadre d'une ITE les garde-corps devront tous être remplacés, leur dessin dépendra du projet de façade (à l'identique, contemporain...).

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Consultation d'un maître d'œuvre
- Demande d'une autorisation d'urbanisme (OP)
- Consultation de l'ABF
- Consultation des entreprises

REMARQUES

- Les services de la DRAC sont favorables à une rénovation des garde-corps et ferronneries à l'identique.

ESTIMATION

Linéaire de garde-corps : 318 ml
Estimation : 95 400,00 €HT



Rives-en-Seine

EPF NORMANDIE

Questionnaire destiné aux propriétaires occupants et locataires d'un logement dans l'immeuble Maupassant à Rives-en-Seine

Coordonnées de la personne référente (propriétaire-occupant ou locataire du logement enquêté)

Nom : _____
Tél. et/ou courriel : _____
Prénom : _____
Etage et numéro du logement : _____
/

Accepte d'être contacté et pour un entretien plus approfondi : OUI NON

A - Statut

1. **Vous êtes :** (cochez la case correspondante) _____
Propriétaire en titre propre (ou vous et votre conjoint) _____
Propriétaire en indivision _____
Propriétaire par le biais d'une SCI _____
Locataire _____
Locataire à titre gratuit _____
Autre : _____

2. **Le logement pour lequel vous répondez à la présente enquête, en qualité de propriétaire ou de locataire, est :** (cochez la case correspondante) _____
Un appartement simple (un seul niveau) _____
Un appartement en duplex (deux niveaux) _____
Un appartement en triplex (trois niveaux) _____
Possède un accès indépendant (sans passer par un commerce) _____
Ne possède pas d'accès indépendant (accès commun à un commerce) _____

3. **Vous êtes propriétaire du logement pour lequel vous répondez à la présente enquête. Envoyez-vous le vendre ?** (cochez la case correspondante) _____
Oui, je le vendrai dans les prochains mois _____
Oui, dans le prochain mois _____
Non _____
Pas de plan _____
Si oui (si) en vente ou déjà en vente, à quel(s) prix(s) _____
Si votre bien est d'ores et déjà en vente, a-t-il suscité beaucoup de visites ? Oui(s) / non(s) _____ avec ou sans visites _____

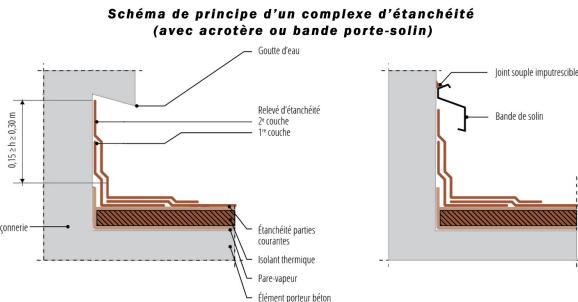
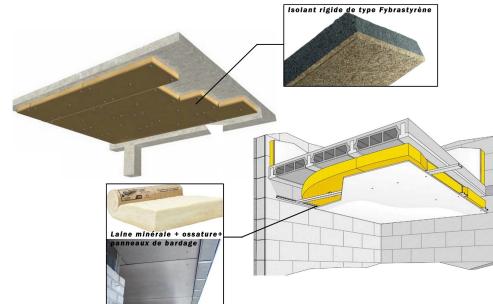
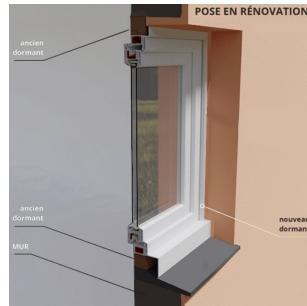
4. **Le logement que vous occupez**

5. **Surface habitable du logement en m² :** _____
1 pièce _____ 2 pièces _____ 3 pièces _____ 4 pièces _____ 5 pièces et plus _____

6. **Principale énergie utilisée en termes de chauffage :** (une seule réponse possible, cochez la case correspondante)
Électrique Gaz Autre _____




FAISABILITE TECHNIQUE



L'Îlot Saint François



Vue projetée de la résidence depuis la rue de la Planquette

LES AUTRES PROJETS SUR RIVES EN SEINE

EXISTANT



PROJETÉ

