



EXPERIMENTATION SUR L'ILOT 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**



1^{ère} phase de la Reconstruction



2^{ème} phase de la Reconstruction



Eglise

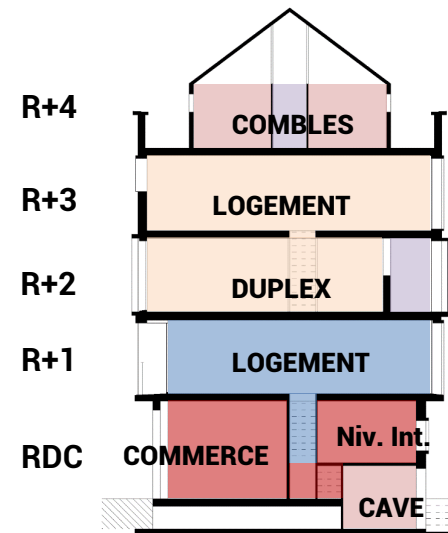


Place d'Armes

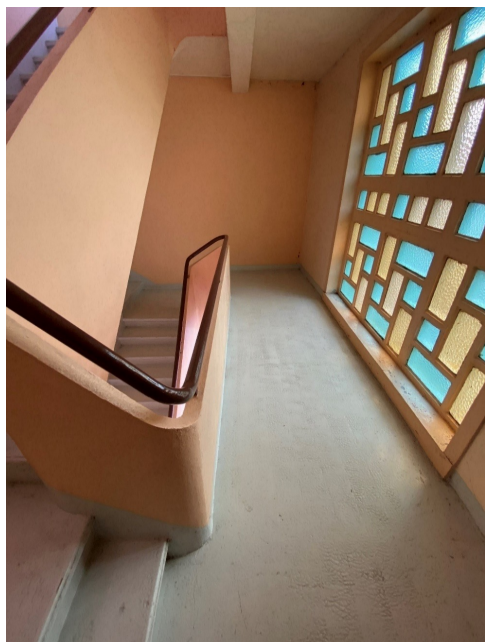
- Un nouveau tracé qui va refonder la morphologie de la ville.
- L'accès qui unissait la place de l'Eglise et l'ancienne Place rebaptisée Place d'Armes, ainsi que la continuité visuelle vers la Seine, est rompu.
- L'emplacement privilégié de la Place de l'église en cœur de ville se retrouve excentré, 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
12 commerces
15 caves
37 séchoirs



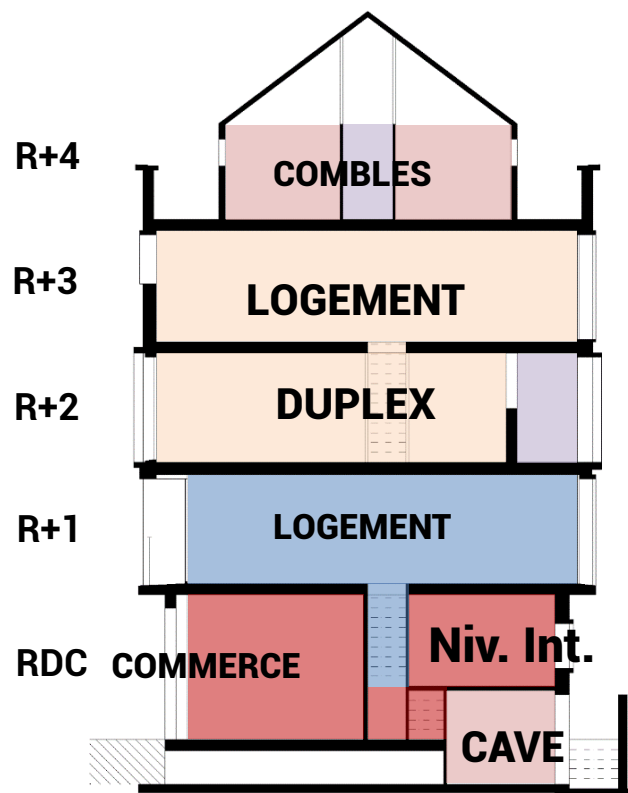
31 logements aux typologies variées et aux surfaces inégales

- 1 studio (22,50 m²)
- 8 T2 (entre 31 et 61 m²)
- 14 T3 (entre 59 et 99 m²)
- 5 T4 (entre 62 et 101 m²)
- 3 T5 (entre 105 et 107 m²)



Le statut d'occupation : une majorité de propriétaires bailleurs

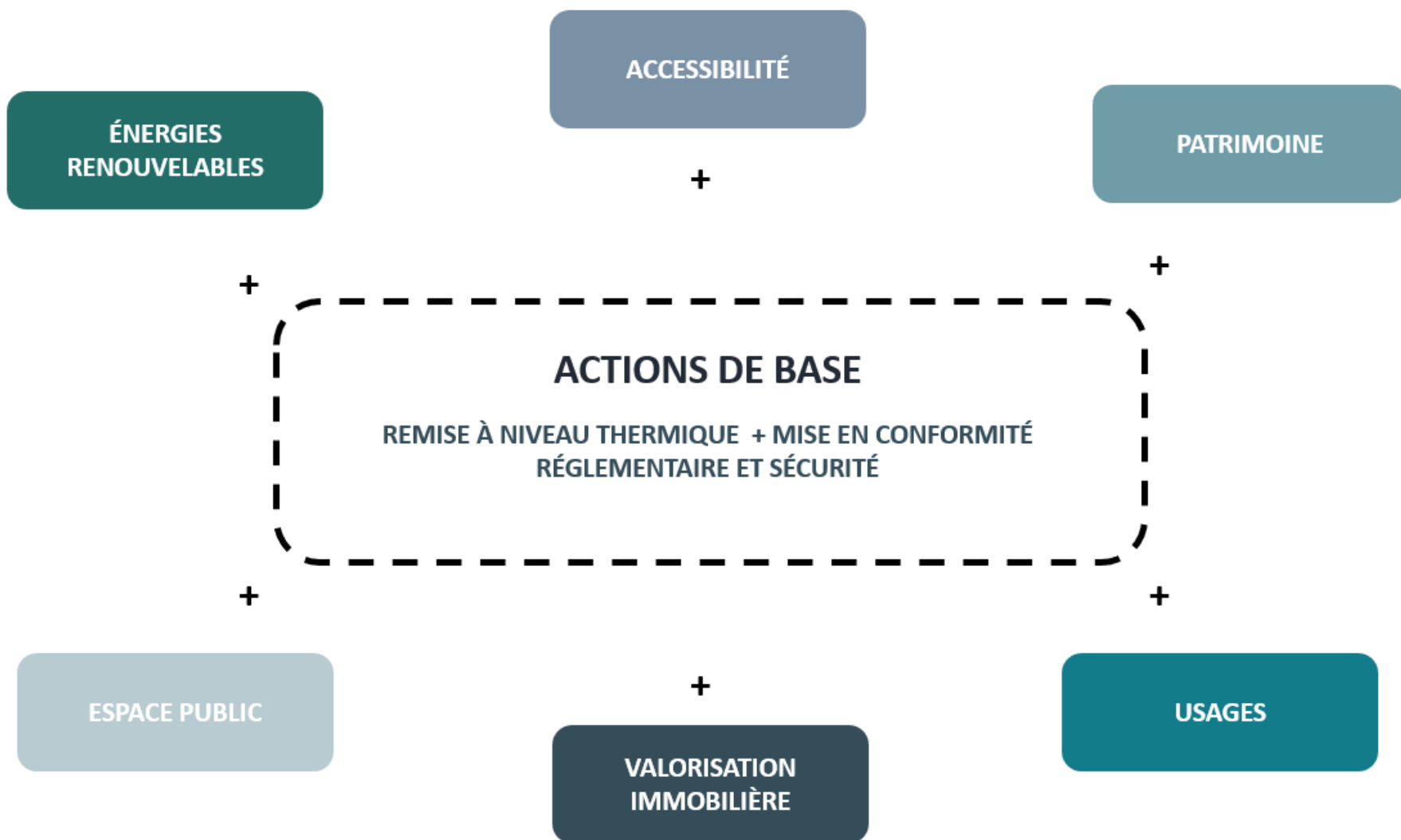
- 12 cellules commerciales avec 4 propriétaires occupants et 8 propriétaires bailleurs.
- 31 logements avec 11 propriétaires occupants et 20 propriétaires bailleurs.



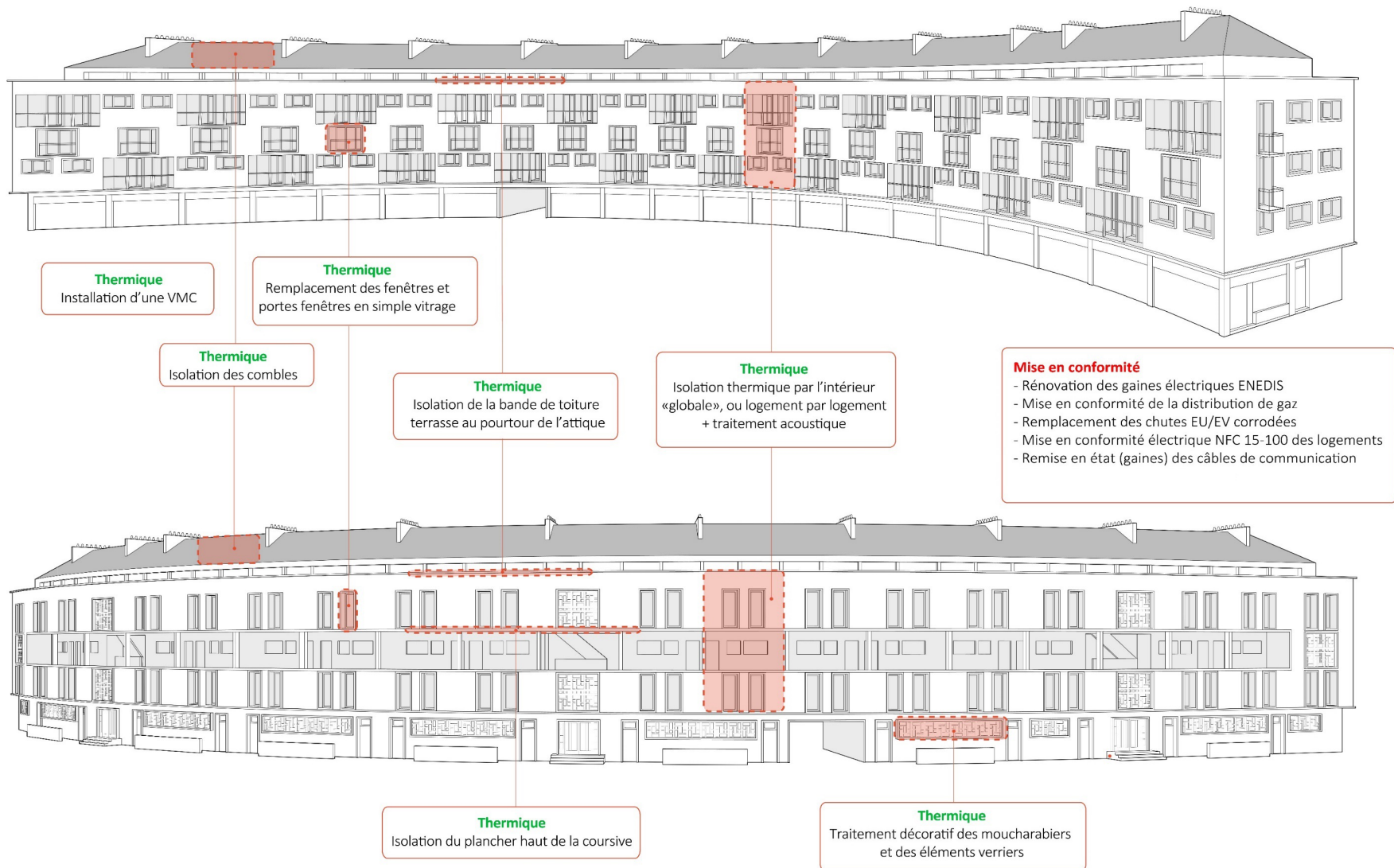
Objectifs de l'étude :

- 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

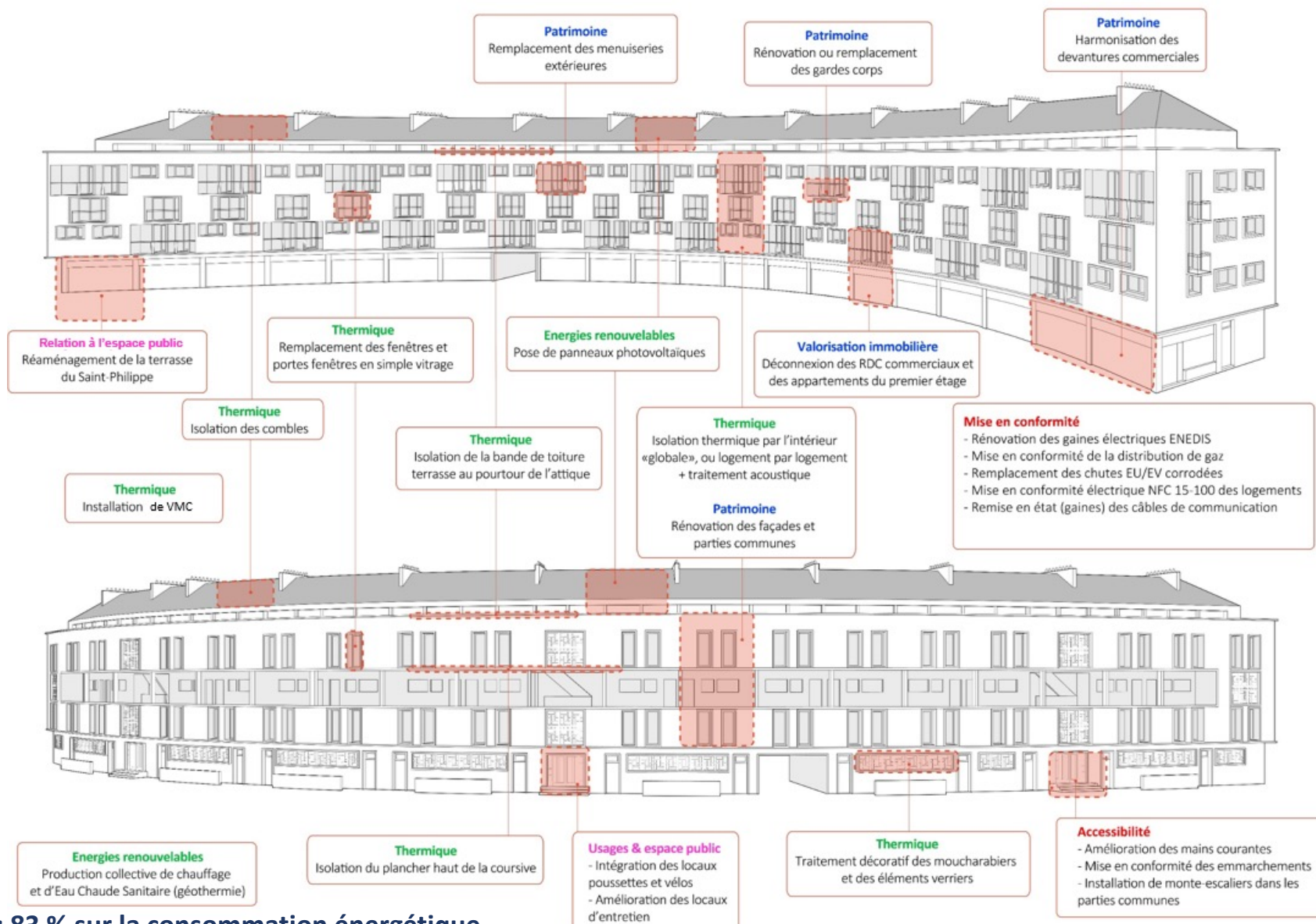


- **SCENARIO 0** – les travaux incontournables (mises en conformité et remise à niveau thermique)



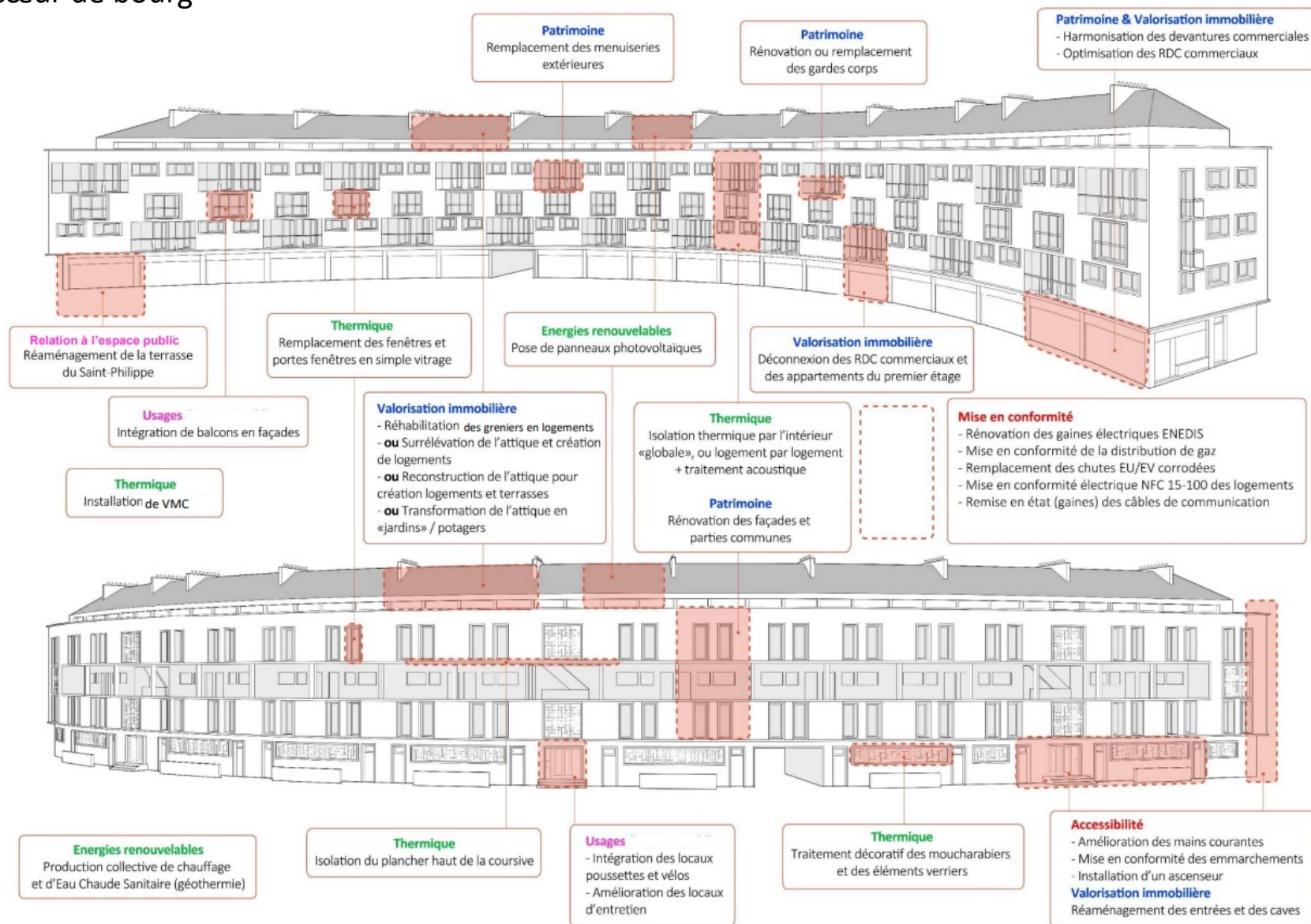
GAIN : 67 % sur la consommation énergétique

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

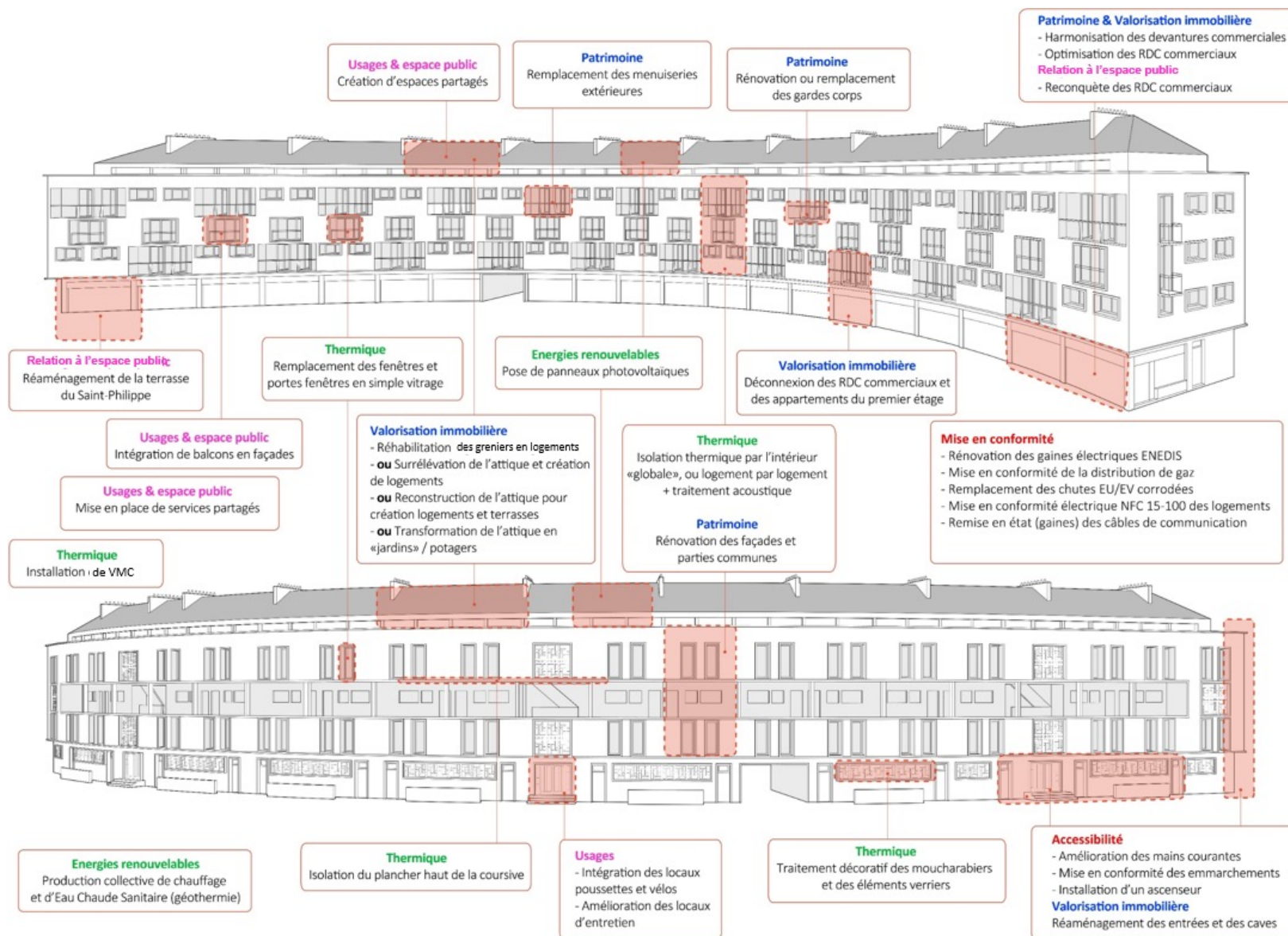


GAIN : 83 % sur la consommation énergétique

- 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

Investissement
2,1 M€ HT

- _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

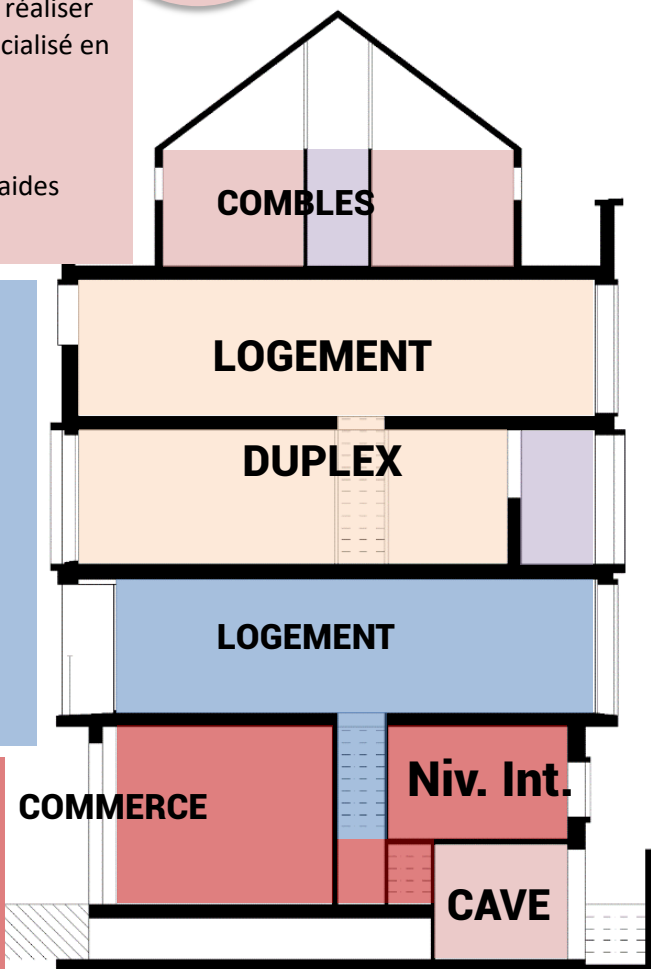
- _Réhabilitation des parties communes par le **syndicat des copropriétaires**

- _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 Prémption 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**.



- _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


ÉTUDES PRÉALABLES À LA REQUALIFICATION DE L'IMMEUBLE MAUPASSANT

PARTICIPEZ À L'ATELIER DE CONCERTATION !

RAPPEL
21 NOVEMBRE - 18H00
 • SALLE DES MARIAGES - MAIRIE (PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ET LOCATAIRES)
 • TOUR D'HAFLEUR (COMMERÇANTS ET PROPRIÉTAIRES BAILLEURS)

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS :
02 35 95 90 10



RIVES-EN-SEINE



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'été pour les habitants de l'immeuble 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



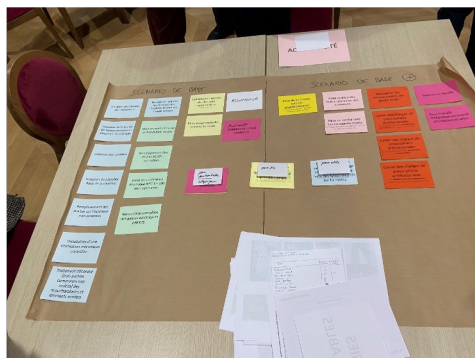

ESTIMATION

Estimation globale combles perdus : 104 000€ H.T.

Estimation isolation des rampants (hors aménagement) : 47 000€ H.T.




 Études de faisabilité préalables à la requalification d'un immeuble de la Reconstruction - l'exemple de l'Ilot Maupassant à Rives-en-Seine [76]



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 scellements.

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 tout 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 (DP)
- 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 m



Estimation : 95 400,00 € HT







 Études de faisabilité préalables à la requalification d'un immeuble de la Reconstruction - l'exemple de l'Ilot Maupassant à Rives-en-Seine [76]

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 : _____ Prénoms : _____
 Tél. en / ou courriel : _____ Étage et numéro du logement : _____ / _____
 Acceptez d'être contacté(e) pour un entretien plus approfondi ? ☐ OUI ☐ NON

A - Statut

1. **Vous êtes** (cochez la case correspondante) :

☐ Propriétaire en nom propre (ou vous et votre conjoint) et ☐ Locataire
☐ Propriétaire en indivision ☐ Logé à titre gratuit
☐ Propriétaire par le biais d'une SCI ☐ Autre : _____
 Si autre : _____

2. **Le logement pour lequel vous répondez à la présente enquête, est-il en qualité de propriétaire ou de locataire, est-il** (cochez la/les cases correspondante(s)) :

☐ Un appartement simple (un seul niveau)
☐ Un appartement en duplex (deux niveaux)
☐ Comprend un grenier (+ ou - quel usage ?) : _____
☐ Possède un accès indépendant (sans passer par un commercial)
☐ Ne possède pas d'accès indépendant (accès commun à un commercial)

3. **Vous êtes propriétaire du logement pour lequel vous répondez à la présente enquête. Envoyez-vous de la voirie ?** (cochez la case correspondante) :

☐ Oui, il est d'ores et déjà en vente (+ depuis quand ?) : _____
☐ Oui, dans les prochains mois
☐ Non
☐ Ne sait pas

Si nul (dès en vente ou mis en vente dans les prochains mois), pouvez-vous préciser la raison ? _____

Si votre bien est d'ores et déjà en vente, ou à l'achat, beaucoup de visites ? (cochez la/les cases correspondante(s)) :

☐ Oui, dans les prochains mois
☐ Oui, dans les prochains mois
☐ Non

B - Le logement que vous occupez

4. **Surface habitable du logement en m²**

☐ 1 pièce ☐ 3 pièces ☐ 4 pièces et plus
☐ 2 pièces ☐ 4 pièces

5. **Nombre de pièces du logement** (hors sanitaires, cuisine et buanderie/débarcass) (cochez la case correspondante)

☐ 1 pièce ☐ 3 pièces ☐ 4 pièces et plus
☐ 2 pièces ☐ 4 pièces

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

☐ Électrique ☐ Gaz ☐ Autre : _____

FAISABILITE TECHNIQUE

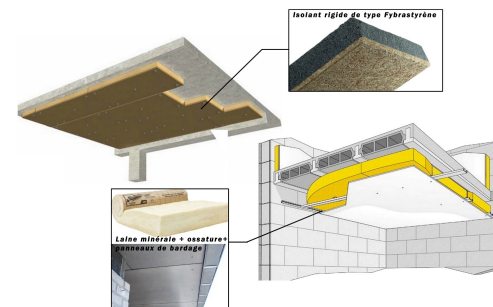
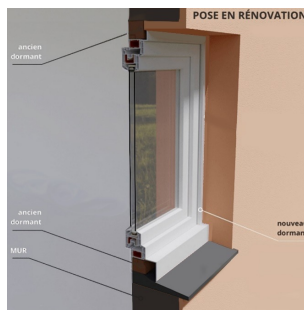
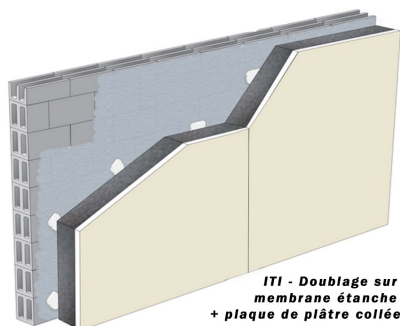
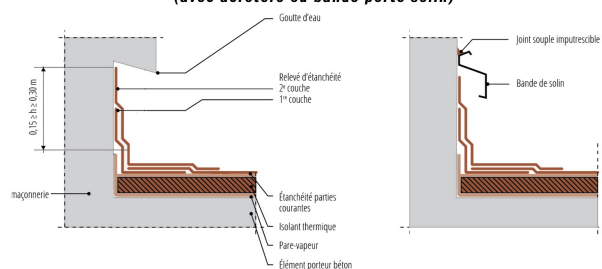


Schéma de principe d'un complexe d'étanchéité (avec acrotère ou bande porte-solin)



S3 LOGEMENTS HLM, SAINT NAZAIRE
ANNE LACATON & JEAN PHILIPPE VASSAL

Site
Boulevard du Docteur Labbé

Maître d'ouvrage
SMA, OPAC Saint-Nazaire

Date
Livraison juin 2011

Programme
53 logements neufs locatifs (10 T2, 34 T3, 9 T4)

Parking
26 sous-sol, 27 rdc sous bâtiment + caves

Surface
6 013 m2 SHON, 4 900 m2 SHAB

Coût (Bâtiment)
5 M € HT (1 020,4 € m2 SHAB, 831,5 € m2 SHON inclus parking)



S3 HABITATIONS TRAVERSANTES DU T2 AU T4
90 m2 habitables + 25 m2 jardin d'hiver + 20 m2 de balcon + 1 place parking couvert ou en sous sol (moyenne par logement)
94 900 € HT / logement (coût travaux)
Construction : mixte structure acier - planchers béton dalles alvéolaires, trame 9,50 x 5,50



L'îlot Saint François



Vue projetée de la résidence depuis la rue de la Planquette

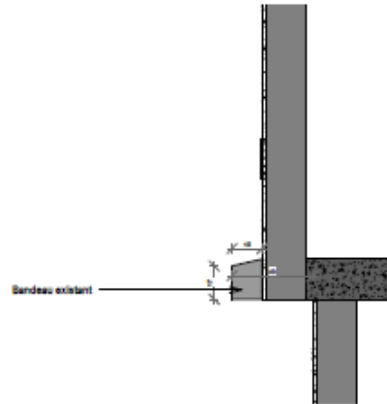


Plan de repérage



LES AUTRES PROJETS SUR RIVES EN SEINE

EXISTANT



PROJETÉ

