



HORS-SÉRIE BÂTI

N°2

Spécial Action Cœur de Ville

Zoom sur les projets
de l'OPH de la Meuse

Novembre 2024

© Crédit : Vue AEA Architectes



Pour cette seconde édition de notre « Hors-Série Bâti », nous vous proposons un focus sur les chantiers meusiens estampillés « Action Cœur de Ville » : les Îlots de la Halle, Saint-Jean et Notre-Dame pour Bar-le-Duc ; le Majestic ainsi que les projets rue J.Bouin et place du Commandant Galland pour Verdun. Le réinvestissement du bâti de centre-ville constitue un véritable défi, tant technique que financier, en matière de rénovation et de préservation. L'intervention dans un tissu urbain existant implique en effet des contraintes financières, architecturales et opérationnelles, mais invite aussi à la définition de programmes atypiques et innovants en adéquation avec les aspirations des habitants du 21^{ème} siècle. Bonne lecture à toutes et tous !

Sylvie JEUNIAUX

Directrice générale par intérim de l'OPH de la Meuse

Focus « Action Cœur de Ville »

Initié par le Gouvernement et par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, ce programme répond à quatre enjeux majeurs :

- Accompagner les villes pour relever le défi de la transition écologique ;
- Conforter le socle de services, le vivier d'emploi et le rôle de centralité des villes moyennes pour l'ensemble de leur territoire ;
- Revitaliser prioritairement leur centre-ville afin d'y (re)mettre habitants et activités dans un cadre de vie accueillant, agréable et inclusif ;
- Accélérer le passage à l'opérationnel des actions, en apportant aux villes l'accompagnement nécessaire à la mise en œuvre de projets transversaux plus complexes et des financements adaptés.



HORS-SÉRIE BÂTI N°2 - NOVEMBRE 24 - **Directeur de publication** : Sylvie Jeuniaux - **Rédaction** : OPH de la Meuse - **Conception graphique** : C'est tout comme - **Crédits photos** : OPH de la Meuse, AEA Architectes, BLP RRC Architectes, Bagard & Luron, B.Fedeli A.U.P Lorraine



Quartier Renaissance de l'Îlot de la Halle : 25 logements et 8 cellules commerciales dans un écrin patrimonial



Nouvelle perspective



© BLP-RRC Architectes

CALENDRIER PRÉVISIONNEL :

3^{ème} trimestre 2023 & 1^{er} trimestre 2024 : Nettoyage & mise en sécurité du site de la Halle

Novembre 2023, Avril 2024 & 3^{ème} trimestre 2024 : Interventions de l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP).

2^{ème} trimestre 2024 : Dépôt du Dossier de Permis de Construire

4^{ème} trimestre 2024 : Finalisation du Dossier de Consultation des Entreprises

1^{er} trimestre 2025 : Lancement des Ordres de Service de démarrage des travaux

Maître d'œuvre : BLP-RRC
Architectes // M. Frédéric
LEMARQUIS // SAS Études et bois
du Barrois // SAS Sodeba-Ginko
// SAS Leslie // SARL Ivoire // SAS
Ecovi.

Prix des travaux :
13 538 K€

**Part de la dotation
globale ACV** : 2 460 K€

► Ce projet d'envergure, porté par l'OPH de la Meuse **accompagné de nombreux partenaires**, se situe dans le Quartier Renaissance de la Ville Haute de Bar-le-Duc, sur la Place St Pierre à proximité du Palais de Justice ou encore de l'Église St Etienne.

Dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine, l'OPH de la Meuse **accélère son programme de constructions neuves et de réhabilitations**. Cette opération se concentre sur un Îlot constitué de plusieurs bâtisses. A terme, il y aura **25 logements (du T1 au T5) et 8 cellules commerciales**.

UN PEU D'HISTOIRE...

Datant du XIII^e siècle, ce lieu permettait échanges, stockage et production. La pierre remplace le bois dès 1542 lorsque le duc Antoine 1^{er} autorise les commerçants à bâtir autour de la halle. Des constructions entourent ce lieu dorénavant composé de galeries à arcades s'ouvrant sur une cour centrale.



© Comtesse de Vesins (Collection Musée du Barrois)

À la suite d'un incendie en 1788, l'Îlot est transformé, la halle se compose désormais d'une seule galerie. En 1831, elle perd sa vocation commerciale du fait du développement de la ville basse et sera vendue en lots à des particuliers au début du XX^e siècle.

→ **Financeurs & partenaires** :



🚧 Lancement de l'Îlot Notre-Dame : création de 54 logements et de 2 cellules commerciales

▶ Le projet prévoit la transformation de l'ancien **Îlot Notre Dame** en **2 cellules commerciales et 54 logements**. La situation exceptionnelle de ce site, jouxtant le quartier Notre-Dame, en pleine mutation depuis quelques années, présente un fort potentiel pour la réalisation d'un tel projet.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL :

2026 : Livraison

Durée des travaux : 19 mois

Ces travaux permettront de **créer des logements attractifs** en cœur de ville, de **réhabiliter qualitativement un bâtiment possédant un intérêt patrimonial** et de **procéder à des améliorations techniques et thermiques** visant à réaliser un bâtiment performant.



UN PEU D'HISTOIRE...

Le quartier Notre-Dame de Bar-le-Duc, en Ville Basse est le plus vieux quartier de la ville, là où s'est développé la station gallo-romaine de Caturiges le long de la voie romaine Reims-Metz (actuelle rue des Romains).

L'église Notre-Dame est construite du XI^{ème} au XII^{ème} siècle dans le style roman, et suit le plan de l'abbatiale Saint-Michel de l'abbaye de Saint-Mihiel. Elle évolue à travers les siècles et cumule les styles architecturaux (source wikipédia).



Prix des travaux : 13 438 K€

Part de la dotation globale ACV : 5 214 K€

Équipe Maitrise d'œuvre : AEA Architectes



→ Financeurs & partenaires :



L'Îlot Saint-Jean, c'est parti !

Place à la construction de 39 logements individuels, intermédiaires et collectifs.



► Le projet prévoit la construction de 39 logements à l'emplacement d'anciennes friches industrielles démolies par la ville. C'est la ville de Bar-le-Duc qui est à l'initiative du renouveau de ce quartier situé à proximité de l'hyper-centre, et délimité par l'église St-Jean au nord, à l'est par le nouveau cinéma et à l'ouest par la résidence senior « Les Coquillottes ».

Des sentes piétonnes permettront d'irriguer le cœur d'Îlot, favorisant les mobilités actives et les cheminements entre les différents espaces du quartier et entre celui-ci et le reste de la ville, notamment le centre-ville. Il y aura 4 ensembles immobiliers différents :

→ un bâtiment de **21 logements collectifs (du T1 au T3) en R+2**, avec un espace partagé sur la toiture terrasse en R+3. Les logements disposent tous d'un espace extérieur privatif (jardin et/ou terrasse).

→ un bâtiment de **9 logements intermédiaires, en R+2**, avec un accès privatif depuis l'extérieur pour chacun des logements. Les 3 T3 du RDC disposent d'un jardin avec terrasse. Les 6 autres T3 sont des duplex accessibles au R+1, avec une terrasse.

→ un premier ensemble de **4 maisons individuelles** accolées et un second constitué de **5 maisons**. T4 ou T5 en R+1, avec un jardin privatif avec terrasse et pergola, disposant d'une place de stationnement abritée.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL :

Mai 2024 : Dépôt du permis de construire

Septembre 2024 : Publication appel d'offres

Début 2025 : Démarrage travaux

Durée des travaux : 22 mois

Prix des travaux : 7 992 K€

Part de la dotation globale ACV : 2 490 K€

Équipe Maitrise d'œuvre :

BAGARD & LURON, architecte mandataire, associé à ETICO, SOLARES BAUEN, L&N INGENIERIE, CALE et TOUZANNE.

→ **Financiers & partenaires :**



Place du Commandant Galland : Création de 10 logements et d'1 local professionnel



© A.U.P. Lorraine



CALENDRIER PRÉVISIONNEL :

4^{ème} trimestre 2024 : lancement
des OS de démarrage des travaux.

Durée des travaux : 13 mois

Prix des travaux :
2 527 K€

Part de la dotation
globale ACV : 672 K€

Maître d'œuvre : B.FEDEL - A.U.P Lorraine
(Architecte) BE TECC (Bureau d'étude - Fluide) //
SARL J.PILOTE

► L'opération se concentre sur la transformation d'un bâtiment de bureaux en un immeuble de 10 logements (PLAI) avec 6 T2 et 4 T3 qui seront positionnés au R+1 et R+2 de l'édifice. Aussi, un local professionnel (bureaux) de 250 m² sera aménagé au RDC.

Le bâtiment se situe au 32 place Galland dans le centre de VERDUN. La parcelle est en forme de « L » et le bâtiment concerné par le projet occupe toute la partie Sud de la parcelle. Une cage d'escalier fermée et un appentis ont été ajoutés au bâtiment dans les années 90, ils seront supprimés pour retrouver le volume d'origine du bâtiment et pour laisser place à un parking de 5 places dont 2 PMR et un espace paysagé.

Création de 4 logements, rue J.Bouin

► L'opération se concentre sur la construction de 4 logements de type RDC ou R+1 avec 2 T3 de 66 m² et 2 T4 de 80m². Les logements devront s'inscrire dans la continuité des logements existants. Le principal objectif est de réaliser des ouvrages de grande qualité architecturale, thermique et acoustique, respectant l'économie du projet.

Sur cette opération, le choix de l'OPH de la Meuse se porte sur de l'habitat "individuels groupés" ou "intermédiaires" que l'on peut définir par la mitoyenneté, l'accès individualisé et donc pas de parties communes.



© A.U.P. Lorraine

CALENDRIER PRÉVISIONNEL :

28 mars 2024 : Permis accordé (arrêté de la mairie de Verdun)

4^{ème} trimestre 2024 : Ordre de service

2025 : Livraison

Prix des travaux : 1 199 K€

Part de la dotation globale ACV : 339 K€

Équipe Maitrise d'œuvre : B.FEDEL
- A.U.P Lorraine (Architecte) // BE
TECC (Bureau d'étude - Fluide)



Le renouveau du Majestic : 12 logements et un local dans un lieu chargé d'histoire !

► Les objectifs principaux de ce projet de construction sont **la création de 12 logements, du T2 au T4 et d'1 local commercial**. Le réinvestissement du bâti de centre-ville constitue un véritable défi, tant technique que financier, en matière de rénovation et de préservation.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL :

2^{ème} trimestre 2025 : Livraison

Par le biais de cette opération de restructuration de l'ancien cinéma MAJESTIC à VERDUN, l'OPH de la Meuse souhaite tout particulièrement promouvoir une architecture de qualité, qui évite toute connotation de «logement social» en préservant un certain éclectisme des styles et des écritures architecturales.

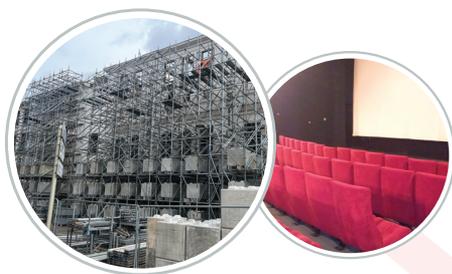
UN PEU D'HISTOIRE...

Bien connu des Verdunois, le **“Majestic”** était la salle de cinéma par excellence sur le territoire. Situé au 4 & 6 avenue de Douaumont, le bâtiment est au cœur de la ville, non loin de la Meuse et des quais de Londres et à proximité immédiate de la mairie. Un endroit idéal mais qui ne permettait pas à l'exploitant d'augmenter le nombre de salle, souhaitant passer de 4 à 8 salles. C'est pourquoi ce dernier a décidé de partir à l'ancien manège à chevaux, rue du 61^{ème} Régiment d'Artillerie, pour créer le nouveau cinéma **“Caroussel”**



Prix des travaux : 3 808 K€
Part de la dotation globale
ACV : 1 004 K€

Maitrise d'œuvre : PACE
Architectes // SARL TCA // SAS
KUBE INGENIERIE // SARL ETNR
// SASU TOUZANNE et Associés



OPH DE LA MEUSE
15 rue du Moulin - 55 000 BAR-LE-DUC
www.oph-meuse.fr - 03 29 45 12 22
contact@groupeophmeuse.fr

