

Création de dix logements et d'un local professionnel Place du Cmdt Galland



Les grandes lignes du projet

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.

La consultation des entreprises devrait se faire de mai à juillet, pour un lancement des OS de démarrage des travaux au 4^{ème} trimestre 2024. (durée estimée des travaux 13 mois).



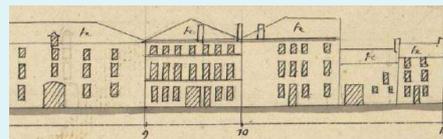
Caractéristiques principales

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. La partie Est est occupée par un bâtiment d'habitation non concerné par le projet et son parking. On retrouve également un parking à l'articulation des branches « L » dans l'angle Nord-Ouest.

Le bâtiment est encadré par la rue des petits Frères à l'Ouest et l'impasse du Couguay à l'Est et la place du commandant Galland au Sud. 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.

L'accès principal à la partie logement se fera par la façade Nord du bâtiment. Pour le local professionnel, l'accès principal et adapté au PMR se fera par la rue des petits Frères pourra se faire. Il est également prévu deux accès secondaire à ce local : par la place Galland et l'impasse du Couguay.

Un peu d'histoire



Ce relevé, qui date de 1849, montre que le bâtiment ne présentait, à l'époque, pas le même caractère unitaire qu'aujourd'hui. Il se composait d'un bâtiment principal qui a conservé sa volumétrie, la composition de ses façades et sa matérialité (façades en pierre de taille ou enduites, toitures en tuiles terres cuites et éléments de modénature des façades en pierre de taille) et de deux bâtiments distincts dans la partie Nord-Est.

Ces deux bâtiments ont été remplacés par le prolongement du bâtiment principal. Dans un souci d'homogénéisation, la façade de cette extension sur l'impasse du Couguay a été reprise pour présenter la même composition et matérialité que la partie Sud de la façade.



Financement

Prix des travaux :
2 527 K€

Part de la dotation globale
"Action Cœur de Ville" :
672 K€



Equipe Maîtrise d'oeuvre

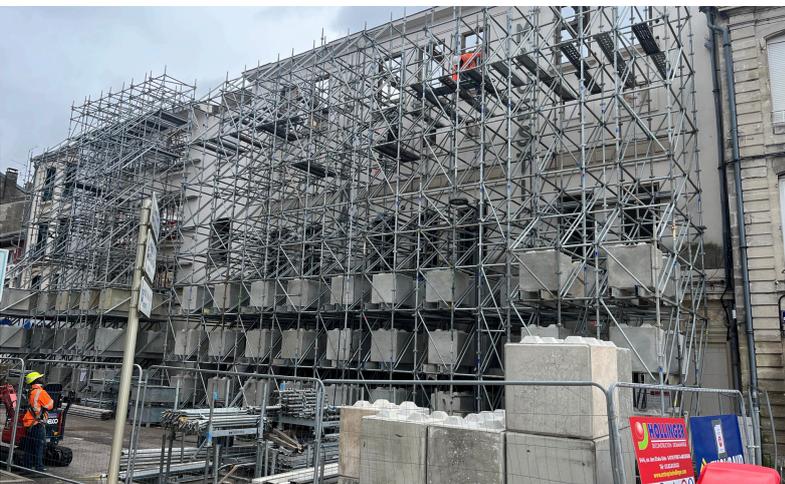
B.FEDEL - A.U.P Lorraine (Architecte)
BE TECC (Bureau d'étude - Fluide)



Performance énergétique

Niveau BBC rénovation

Ancien cinéma "Le Majestic" : Création de 12 logements et 1 local



Les grandes lignes du projet

Grâce à son Plan Stratégique du Patrimoine, l'OPH de la Meuse a l'ambition de **maintenir durablement dans le temps la qualité architecturale et technique** de l'ensemble de son parc immobilier.

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.

Élaboré en concertation avec l'association **Villes de France**, les élus locaux et les **3 partenaires financiers nationaux** du programme, la **Banque des territoires**, **Action logement** et l'**Agence nationale de l'habitat**, le programme vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en coeur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.



Caractéristiques principales

Les objectifs principaux du projet de construction sont la création de :

- 12 logements, du T2 au T4
- 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. 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 21ème siècle. C'est pourquoi ce projet s'appuie sur de grands enjeux :

- Proposer une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- Proposer un projet innovant mais respectueux de l'architecture environnante
- Favoriser la transition énergétique et environnementale

Livraison prévisionnelle : 2ème trimestre 2025

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 61ème Régiment d'Artillerie, pour créer le nouveau cinéma "Carrousel"



Financement

Prix des travaux :
3 808 K€

Part de la dotation globale
"Action Cœur de Ville" :
1 004 K€



Equipe Maîtrise d'oeuvre

PACE Architectes // SARL TCA //
SAS KUBE INGENIERIE // SARL ETNR
SASU TOUZANNE et Associés



Performance énergétique

Réglementation environnementale 2020



Les grandes lignes du projet

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.

Cet habitat conserve ainsi les attributs du logement individuel et ses avantages sont indéniables : appropriation de l'espace, individualisation, cadre de vie agréable, mixité sociale, insertion urbaine et aussi densifier certaines zones.



Caractéristiques principales

La qualité d'implantation de l'opération représente un enjeu majeur dans la réussite du projet tant au regard de l'organisation urbaine que de l'approche bioclimatique. A ce titre, l'orientation et la compacité du bâti, l'organisation des dessertes et des espaces verts concourent à la bonne exploitation des ressources du site.

Le bâtiment optimise son emprise au sol pour réduire au maximum l'imperméabilisation du terrain. Aussi, les logements sont traversant, au minimum à double orientation, cohérents et optimisés, afin de regrouper correctement les espaces jour/nuit.

Enfin, les performances énergétiques gratuites sont recherchées en privilégiant les façades orientées vers le sud et en implantant les espaces peu chauffés au Nord et à l'Est.



Planning de l'opération

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

Démarrage des travaux
4ème trimestre 2024

Livraison prévisionnelle
2025



Equipe Maîtrise d'oeuvre

B.FEDELI - A.U.P Lorraine (Architecte)

BE TECC (Bureau d'étude - Fluide)



Financement

Prix des travaux :
1 199 K€

Part de la dotation globale
"Action Cœur de Ville" :
339 K€



Performance énergétique

Réglementation environnementale 2020