

MAISON MÉDICALE
LOGEMENTS
SALLE POLYVALENTE
ÉCOLE DE FORMATION
SALLE DE SPECTACLES
TIERS LIEU
RÉSIDENTE D'ENTREPRISES
HALLE COUVERTE



CINQ ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE QUALITÉ...



EPF
NORMANDIE

www.epf-normandie.fr

UNE réhabilitation, c'est souvent la même histoire... Et cela commence généralement ainsi : il était une fois une collectivité qui avait identifié un bâtiment et un terrain mais qui ne savait pas toujours si le projet qu'elle avait plus ou moins en tête était réalisable. Préalable : vérifier d'abord que le bâtiment en question est « réhabilitable » et le terrain utilisable. Vérification faite : imaginer ensuite ce qu'il sera possible d'y faire et comment une autre histoire sera possible et à quel prix. Et enfin, troisième étape : réaliser techniquement et financièrement l'opération.

Dans les cinq réhabilitations présentées dans ces pages, l'EPF a accompagné cinq collectivités dans ces trois étapes grâce à ses capacités en ingénierie foncière et en ingénierie technique des bâtiments, grâce à son expertise dans la conduite des projets et grâce à son ingénierie financière et à ses capacités de financement.

Sur ce dernier point, l'action constante de l'EPF, depuis les années 90, réside dans sa capacité à mobiliser le Fonds friches - en partenariat étroit avec le Conseil régional - pour venir soutenir les projets des collectivités. Sur les cinq opérations présentées ici, la part du Fonds friches prise en charge directement par l'EPF représente plus de 3 millions € sur un total d'environ 15 millions € de travaux.

Cette action de « recyclage foncier » au service des collectivités représente aujourd'hui presque 40 % des sollicitations auprès de l'EPF, en progression régulière. Les villes moyennes normandes représentent près de 45 % de ces sollicitations.

Les besoins sont donc bien présents. C'est la raison pour laquelle le Fonds friches a bénéficié d'un élargissement quantitatif et financier dans le cadre de la convention signée en 2017 entre le Conseil régional et l'EPF.

Alors, les réhabilitations, est-ce toujours la même histoire ? Non, bien sûr ! A quoi servirait d'ailleurs d'en raconter cinq dans ces pages, au risque de se répéter ? Ce n'est pas la même histoire qu'au début... car ensuite, après la réhabilitation, c'est une toute nouvelle aventure qui commence....

Quant à la mission de l'EPF, elle aura consisté à faire en sorte que le projet des collectivités soit réalisable, adapté, proportionné et soutenable. C'est-à-dire de qualité. ■



*Le bâtiment
version été 2020
avec une extension
moderne
et une place rénovée*

CLÈRES : UNE MAISON MÉDICALE DANS LA GARE

À l'été 2020, la commune de Clères disposera d'une maison médicale pluridisciplinaire. Que faire en effet de ce bâtiment voyageur désaffecté acquis par la commune ? Ce sont des professionnels de santé qui ont proposé le projet jugé le plus intéressant par la mairie... Ils souhaitaient se regrouper et l'opportunité était trop belle d'offrir sur un même site plusieurs offres médicales aux habitants de la commune et des communes voisines.

La maire de Clères avait auparavant sollicité l'EPF pour l'accompagner dans ce projet qui n'avait pas encore d'identité. Le bâtiment pouvait-il être réhabilité ? Pour quelles catégories d'usage ? Le Fonds friches était-il mobilisable ? Après expertise et réponses positives à presque toutes les questions, encore fallait-il définir des usages compatibles avec le bâtiment... Et c'est la mairie qui s'est chargée d'apporter la réponse, en association avec l'EPF.

Le chantier de réhabilitation du clos et du couvert vient de commencer à l'automne 2019. Sur les 800 000 € de travaux, le Fonds friches mobilisé par l'EPF apporte 410 000 € dont 185 000 € sont pris en charge directement par l'EPF, soit presque un quart de l'investissement total. L'été prochain, la place devant l'ancienne gare sera réaménagée afin d'offrir davantage de places de parking. ■



*Le bâtiment voyageurs
avant l'été 2019*

VERSON: UNE SALLE POLYVALENTE ET DES LOCAUX ASSOCIATIFS

Les anciens Ateliers de rotation, à Verson, c'est l'exemple même de l'architecture industrielle du XIX^e siècle. Le site avait accueilli un moulin à blé à la fin du XVIII^e siècle puis un moulin à huile de colza et enfin une fabrique de meubles et de balais. L'ancien maire fût même président des fabricants de balais de France...

Les élus d'aujourd'hui ont voulu transformer ces anciens ateliers en salle polyvalente et en locaux dédiés à la dynamisation du réseau associatif local. Le projet intègre également une mise en valeur des rives de l'Odon.

L'EPF est intervenu en amont du projet pour étudier la faisabilité de la réhabilitation puis celle du projet porté par les élus. Il a mobilisé le Fonds friches à la hauteur des ambitions du projet. Sur les 3,1 millions € de l'opération (dans son ensemble), 1,6 million € est consacré au clos et au couvert, dont les travaux sont menés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF. Sur cette somme, 690 000 € sont pris en charge par l'EPF lui-même. Les travaux commencent très bientôt et dureront environ 16 mois, pour une livraison vers la mi-2021. ■



CAUDEBEC-LÈS-ELBEUF : UNE ÉCOLE DE L'IMAGE ET DES LOGEMENTS

Les Tissages de Gravigny occupaient plus de 3 000 m² en plein cœur de Caudebec-lès-Elbeuf. A deux pas du clocher classé de l'église Notre-Dame et de toutes les commodités. La liquidation de la société en 2010 a transformé le site en enjeu majeur de renouvellement urbain pour la ville, pas très loin du centre-ville d'Elbeuf, la grande voisine.

Sollicité par la commune, l'EPF a mené, à partir de 2017, des investigations afin de déterminer comment et à quel coût une réhabilitation était possible. En effet, au moment de la liquidation, les Tissages de Gravigny avaient déposé un mémoire sur les actions engagées en application du Code de l'environnement car les bâtiments étaient amiantés et les sols pollués.

Le projet finalement retenu consiste à déconstruire les bâtiments annexes et à réhabiliter une partie du bâtiment central ainsi que la grande halle, qui présentent un réel intérêt architectural. Ces travaux de désamiantage et de déconstruction viennent de s'achever. Place maintenant à la réhabilitation proprement dite... Le site va accueillir une école de formation aux images animées (Laniméa) et des locaux de bureaux. L'autre partie du bâtiment principal sera consacrée à des logements réalisés par un aménageur privé. Le montant total de l'opération atteindra environ 2,85 millions € dont 1,35 millions € pour assurer le clos et le couvert. Au titre du Fonds friches, l'EPF assure un financement à hauteur de 579 000 €. ■

Le futur site tel que ses usagers le découvriront en 2021

Le site des anciens Ateliers de rotation avant reconversion





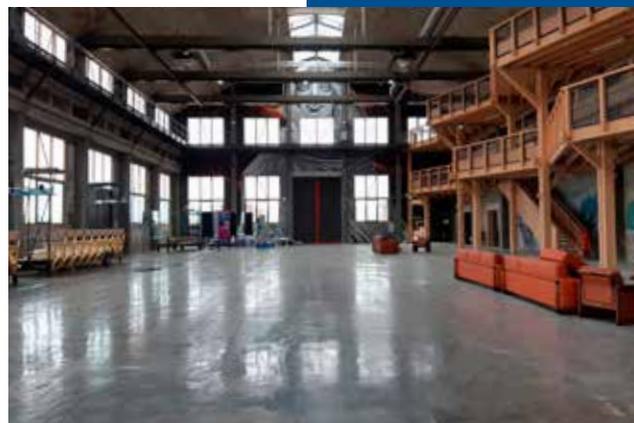
*L'intérieur
de la halle couverte
après réhabilitation*

*La halle et la salle
de spectacles
telles que
les habitants
les découvriront
à l'été 2020*



BEUZEVILLE : UNE HALLE COUVERTE ET UNE SALLE DE SPECTACLES

L'ancienne graineterie-cidrerie de Beuzeville va revivre pour l'été 2020. Une halle couverte et une salle de spectacles seront alors proposées aux habitants de la commune. Ce projet s'inscrit dans un projet plus global de réaménagement du centre-bourg, pour lequel l'EPF a également été sollicité. L'opération concernant la graineterie-cidrerie a consisté d'abord à démolir une ancienne caserne et des hangars qui se trouvaient sur le site de l'ancienne activité. Ces travaux ayant été réalisés pour un coût de 170 000 €, l'EPF engage maintenant la réhabilitation de ce qui a été préservé, à la fois en raison de la qualité architecturale du bâti et à la fois en raison de la future destination des lieux. Le Fonds friches a été mobilisé pour cette opération dont le coût global atteindra les 3,2 millions € environ, dont 1,3 million € pour assurer le clos et le couvert. Sur cette somme 585 000 € sont pris en charge directement par l'EPF. Rendez-vous dans un peu plus de six mois... ■



*L'intérieur des halles
avec leurs grands plateaux*



*La deux halles de la SMN telles que
les visiteurs les découvrent depuis octobre 2019*

COLOMBELLES : UN TIERS LIEU À VOCATION CULTURELLE ET ÉCONOMIQUE

Deux halles collées l'une à l'autre à la décoration « arts de la rue »... Le projet des deux halles de l'ex-Société minière de Normandie (SMN) se distingue des quatre autres projets présentés dans ces pages. Premièrement, c'est le seul projet complètement réalisé puisque l'ouverture au public date du 12 octobre dernier. Deuxièmement, le projet n'a pas été porté par la commune mais par la communauté d'agglomération de Caen-la-Mer. Dans cette opération, l'EPF a bénéficié d'un partenariat très réussi avec Normandie Aménagement.

Le bâtiment réhabilité accueille dorénavant des événements, des expositions et des salons. Ce « tiers lieu » offre de grands plateaux sur trois étages dédiés à la production, à la création, à la résidence d'entreprises avec des salles modulables et à des espaces de détente. C'est une association qui gère dorénavant ce site avec un double objectif : d'une part développer des projets relevant de l'économie circulaire, sociale et solidaire – avec un souci de décloisonner les pratiques professionnelles des « occupants » –, d'autre part offrir aux habitants de l'agglomération une riche programmation culturelle. Le projet, dans son ensemble, a coûté 5 millions € dont 2,4 millions € ont été consacrés au clos et au couvert du bâtiment, réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF. Ce dernier a pris en charge 1 million € dans cette opération. ■



© OCTOBRE 2019 - CONCEPTION/RÉALISATION : EPF COMMUNICATION / PW2C
IMPRIMEUR : INGENIDOC-SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY-76800