

30 mai 2023

Villogia inaugure un projet exemplaire en matière de réemploi et de réversibilité avec la transformation des anciens locaux d'Airbus à Suresnes



Ce mardi 30 mai, Villogia inaugurerait à Suresnes un nouveau bâtiment multi-usages en présence de Guillaume BOUDY, Maire de la commune, Alice GUILHON, Directrice générale de Skema, Anne GOBIN, Directrice générale d'ARPEJ, Julien ANTOINE, Directeur général Bouygues Bâtiment Idf Habitat social, Richard CURNIER, Directeur Régional Ile-de-France de la banque des territoires, et Philippe REMIGNON, Président du directoire de Villogia. Après 2 ans de travaux, les anciens locaux d'Airbus laissent place à un tout nouveau site composé d'une résidence étudiante de 272 logements, de commerces, et de services destinés aux professionnels et aux particuliers. Réalisés en conception-réalisation par un groupement piloté par Bouygues Bâtiment Ile-de-France Habitat Social, les travaux mettent l'accent sur l'économie circulaire avec 93,5% du volume des matériaux recyclés ou réemployés : un chantier exemplaire qui aura nécessité une ingénierie particulière.

UNE QUALITE RESIDENTIELLE INEDITE



De laboratoires vacants à logements étudiants

Après avoir abrité les usines Blériot Aéronautique puis les locaux franciliens d'Airbus jusqu'en 2018, le site du quai Marcel Dassault va connaître une troisième vie grâce à un nouveau bâtiment multi-usages composé, notamment, de 272 logements étudiants. Conventionnés en PLS (prêt locatif social) et gérés par l'association ARPEJ, les appartements sont répartis

sur quatre étages et vont du T1 au T1 bis, de 16 à 32m² chacun, et sont intégralement équipés. 45 logements « grappes » destinés à du co-living ont également été aménagés : ils permettent aux étudiants de disposer d'un espace individuel autonome (comprenant salle de bain, WC et kitchenette) tout en partageant un salon et une cuisine plus spacieuse avec d'autres locataires.

De jeunes locataires très satisfaits

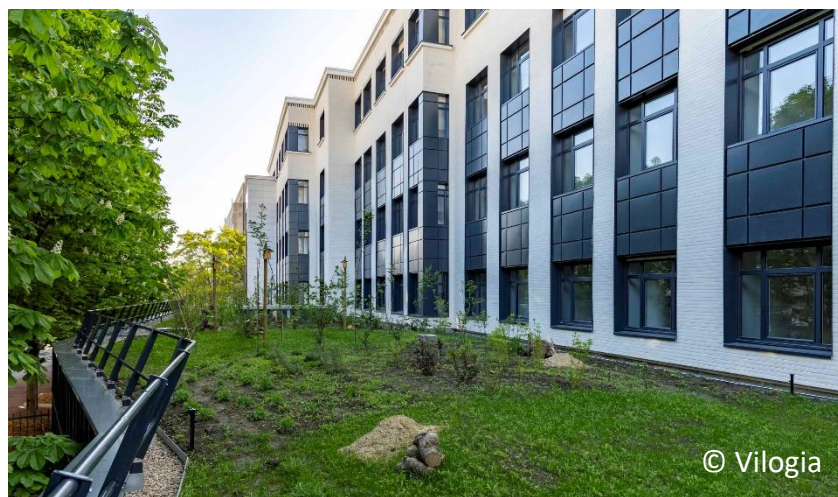
Vilogia a également veillé à ce que chaque étage intègre des services pensés pour les étudiants : salle de travail en commun, laverie, bagagerie et espace de vidéoprojection. Les extérieurs et une agora ont été aménagés afin de permettre aux résidents de se retrouver en dehors de leurs logements. Ils bénéficient également d'un parking à vélos et d'une outils-thèque pour inciter aux consommations responsables : aspirateur, robot pâtissier, perceuse ou encore fer à repasser sont disponibles à la location pour quelques euros.



La gestion de la résidence a été confiée à l'Arpej, qui signe là sa troisième collaboration avec Vilogia en Ile-de-France. « *Nous avons beaucoup anticipé cette mise en service : le volume de logements est exceptionnel, de même que la diversité résidentielle offerte par les logements grappes et la variété de surfaces et de morphologies des logements* » réagit Anne Gobin, Directrice Générale d'Arpej. « *De même la richesse et la pluralité des équipements partagés lui confère une attractivité particulière. Inclusive pour de nombreuses pertes de mobilités, cette résidence ouvre la porte à de nombreux modes d'habiter. D'ailleurs, les étudiants qui ont déjà emménagé ne s'y trompent pas, et leurs premiers retours sont extrêmement positifs quant à la qualité d'usage.* »

UN PROJET EXEMPLAIRE EN MATIERE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

En optant pour la requalification d'un ancien site tertiaire, Vilogia est parvenu à concilier engagement en faveur de l'accès au logement des étudiants franciliens et sobriété foncière : un projet exemplaire à l'heure du zéro artificialisation nette et de la baisse du pouvoir d'achat. Grâce à l'ingénierie du groupement piloté par Bouygues Bâtiment Ile-de-France Habitat Social, cette opération témoigne de l'engagement de Vilogia en matière de RSE : réemploi de matériaux, végétalisation de la toiture et création d'un îlot de biodiversité, plus de 14 000 heures d'insertion, don du mobilier des anciens bureaux à des associations de la ville...



En privilégiant la transformation de l'existant, Vilogia a réalisé une économie de 1 700 tonnes de CO₂ par rapport à une opération de démolition/reconstruction classique. Les objectifs en termes de performance énergétique étaient ambitieux : les logements sont labellisés NF Habitat HQE – QUALITEL (intégrant notamment la RT 2012 améliorée de 10%), malgré les

contraintes que représentent une construction existante dans les bilans thermiques.

Vilogia est également parvenu à réemployer ou recycler 93,5% des matériaux, dépassant ainsi largement l'objectif initial fixé à 85%. La façade du bâtiment en est l'exemple parfait : 1.000 m² de pierres ont été récupérées sur site avant d'être réemployées. La vocation sociale du bailleur se retrouve également dans le mobilier des salles communes et de l'agora puisque tous les meubles ont été réalisés à partir de matériaux recyclés, par des ateliers d'insertion pilotés par l'Atelier Emmaüs.

LA MIXITE DES USAGES AU SERVICE DE L'EQUILIBRE ECONOMIQUE DU PROJET

Vilogia a placé l'équilibre économique de l'opération au cœur de sa démarche. L'enjeu était de taille : bien que les caractéristiques du site, et notamment sa localisation attenante au nouveau campus Skema, tendaient vers la réalisation d'une résidence étudiante, le prix d'acquisition du foncier et le surcoût des travaux de transformation, supérieurs à une opération de construction classique – dépollution, mise aux normes, création d'une nouvelle façade – ont nécessité le recours à une ingénierie financière particulière.

La valorisation globale du site et le montage de partenariats au service de l'équilibre économique du projet

Vilogia a ainsi engagé une stratégie de valorisation de l'ensemble du potentiel de la parcelle actuelle et du bâtiment. Occupés par les espaces de recherche et développement de la société Airbus, les deux niveaux de sous-sols (R-1 et R-2 – 6400 M² au global), en plein cœur de l'agglomération francilienne, ont été identifiés comme une opportunité pour la logistique du dernier kilomètre. C'est la société Lockall qui a remporté l'appel à projets pour y installer son concept mêlant solutions de stockage destinées aux professionnels et particuliers avec des espaces de travail partagés dédiés aux artisans. « *La localisation du bâtiment était particulièrement intéressante au regard de notre activité* », explique Alexis de l'Épine, le fondateur de Lockall, « *En investissant ces espaces, nous faisons d'une pierre deux coups : d'abord nous participons à la création de ce projet structurant pour la ville de Suresnes, ensuite nous répondons à un véritable besoin des TPE et artisans de l'Ouest parisien en leur proposant à la fois un accès à des espaces de stockage individuels et sur-mesure mais également la possibilité de se retrouver et d'échanger au sein du Fab Lab* ».

Un atout pour le quartier

Un réel travail qualitatif des volumes de rez-de-chaussée, en concertation avec la maîtrise d'œuvre, permet de redonner au quartier deux surfaces commerciales de plus de 1000 m², complétées d'une salle de sport. Par ailleurs, la RATP occupe un local de 39 m² qui devient un « Espace Vie Bus » : ces salles

de repos réglementaires pour les collaborateurs sont indispensables à l'ouverture de nouvelles lignes, et contribuent donc directement à la qualité de la desserte en transports en commun.

Soixante-et-une places de stationnement du R-3, non dédiées à la résidence étudiante, sont également valorisées grâce à un partenariat avec la la société Yespark, ouvrant le site au quartier et le rendant accessible aux riverains.

UN PARFAIT EQUILIBRE D'INGENIERIE... ET D'AGILITE

Sur le plan technique, la réversibilité du site – 20.000 m² de surfaces transformées – en logements sociaux a nécessité une ingénierie particulière. Le besoin d'habitabilité a imposé la déconstruction de l'aile Est du bâtiment pour l'élargir et pouvoir intégrer 63 logements supplémentaires. Cette étape, comme le curage des autres ailes, ont été complexes en raison des caractéristiques du site initialement dédié à la R&D aéronautique : doublage de certains murs d'origine en kevlar, nécessité d'adapter le dispositif anti-inondation, surélévation du bâtiment ... Les cabinets d'architectes Tecnova et DGM ont particulièrement travaillé le style architectural du site et notamment ses façades. Le site étant en zone AVAP, il a requis l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

« Au-delà des contraintes inhérentes à toute opération de réversibilité de site, les objectifs fixés à l'origine du projet étaient également ambitieux et sa destination principale – une résidence sociale étudiante – impliquait de ne pas engendrer de surcoûts sur les prix de sortie des logements. » explique Philippe Rémignon, Président du Directoire de Vilogia SA . « Le coût des travaux a pu être contenu grâce au choix de recourir à la procédure de Conception-Réalisation. Le travail conjoint de la maîtrise d'œuvre et de l'entreprise générale a permis d'optimiser les choix techniques tout en maîtrisant le délai de concrétisation de l'opération - l'acquisition du bâtiment s'est faite en juillet 2019 – et donc les frais de portage associés. Cette agilité était indispensable pour proposer une qualité résidentielle élevée, à des loyers maîtrisés pour les étudiants ».

Les chiffres clés de l'opération

271 logements étudiants et un logement pour le gardien
Près de **8 500 m²** de locaux d'activité, du RDC au niveau R-2
Durée : **2 ans** (démarrage des travaux : T2 2021 / livraison : 31 mars 2023).
93,5 % de matériaux (déposés lors de la transformation) réemployés in situ ou recyclés.
1 700 tonnes de CO₂ économisées.
Plus de **14 000 heures** d'insertion par l'emploi.
44,9 M€ TTC d'investissements

Qui sommes-nous ?

Le Groupe Vilogia rassemble 5 sociétés spécialisées dans l'habitat social. A la fois bailleur, constructeur et aménageur, il assure une mission d'intérêt général en proposant des solutions-logements aux familles disposant de revenus modestes.

Né il y a plus d'un siècle à l'initiative d'un réseau d'entrepreneurs du Nord et basé à Villeneuve d'Ascq, Vilogia est aujourd'hui implanté dans les principales zones tendues. Le Groupe est adossé à un patrimoine de plus de 85 000 logements à travers la France.

Vilogia accompagne les collectivités locales dans leurs politiques d'habitat et de développement urbain. Avec plus de 2 000 logements neufs livrés chaque année, le Groupe est l'un des acteurs les plus dynamiques de son secteur.

Plus de 85 000 logements



* SAC Opalugia Habitat

Chiffres-clefs 2021



Près de
160 000
personnes logées



390€
le loyer moyen
(pour 66 m²)



3 373
constructions
lancées



1 158
collaborateurs



431
millions d'euros
de CA