

**8 novembre 2023**

## **Avec la réhabilitation de l'Ilot Nègre, Vilogia participe au renouveau du centre historique de Grasse**

Ce mercredi 8 novembre 2023, Jérôme Viaud, Maire de Grasse, Christophe Morel, 2<sup>ème</sup> Adjoint au Maire, Jean-Pierre Guillon, Président du Conseil de Surveillance de Vilogia S.A. et Philippe Rémignon, Président du Directoire de Vilogia S.A. participaient à l'inauguration de l'Ilot Nègre. Acquis dans un état très dégradé et entièrement réhabilité après 3 ans de travaux, celui-ci s'offre une seconde vie en accueillant désormais des logements étudiants.



### **GRASSE : DES POLITIQUES PUBLIQUES FORTES POUR AGIR CONTRE L'HABITAT DEGRADE**

La commune de Grasse s'est engagée depuis de nombreuses années dans une dynamique de réhabilitation de son centre ancien. Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU), et de son Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune entend accélérer le renouveau de son centre historique et déploie des politiques publiques ambitieuses pour requalifier en profondeur ce secteur de la cité.

En 2022, la municipalité inaugure un projet culturel d'envergure : une médiathèque de 3663 m<sup>2</sup>, conçue comme une liaison passerelle entre les différents niveaux de la ville. Lieu de croisements et d'échanges, « La Médiathèque Charles Nègre » est tout à la fois un centre de culture et d'apprentissage, un espace de ressources, de loisirs, d'expérimentation et de co-construction.

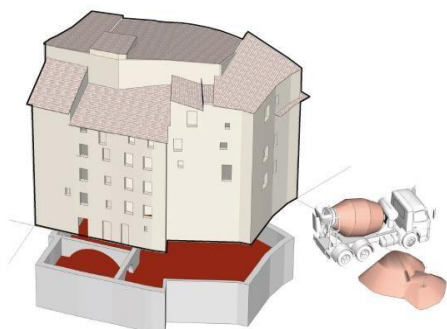
Du point de vue de l'habitat, l'ambition de la Ville est de proposer des logements accessibles à un public diversifié afin de renforcer la mixité. Pour pouvoir remplir cet objectif, la Ville de Grasse a multiplié les partenariats à l'instar de celui qui a été mis en œuvre avec Vilogia pour la rénovation de l'îlot Nègre.

## LA RENOVATION PAR VILOGIA D'UN IMMEUBLE TRES DEGRADE DU CENTRE-VILLE DE GRASSE

En 2019, année d'acquisition de l'îlot Nègre par le Groupe Vilogia, le bâtiment présente de sérieux risques structurels. Réhabiliter ce patrimoine représente un véritable défi. Il s'agit d'abord d'adapter des bâtiments historiques aux normes sismiques en vigueur dans la région ; de réhabiliter en respectant l'identité authentiquement provençale du centre-ville ; et d'offrir un confort moderne aux futurs locataires. Afin de réaliser cette prouesse, Vilogia fait appel au cabinet Maes Architecture. Le projet prévoit la réhabilitation des immeubles de l'îlot pour la création de logements étudiants ; 8 T1, 11 T2 et 1 T3.

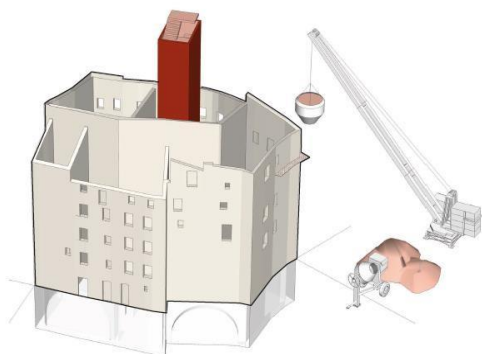


## LA RESTRUCTURATION ET LA STABILISATION DU BATI EN ZONE SISMIQUE



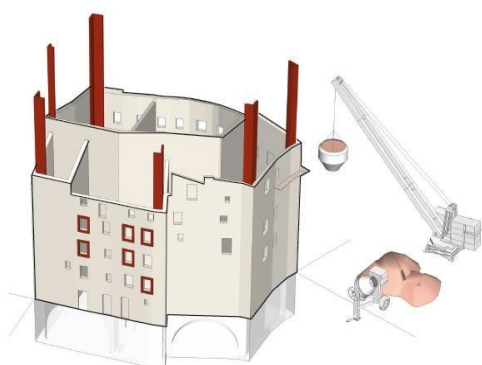
### 1/ COULIS DE BLOCAGE

Parce que les fondations de l'îlot Nègre reposent sur un sol argileux, la réhabilitation de la parcelle a pour fonction d'en préserver en priorité la stabilité. Les caves existantes sont comblées par un coulis de béton qui assure une stabilité du sol et des fondations.



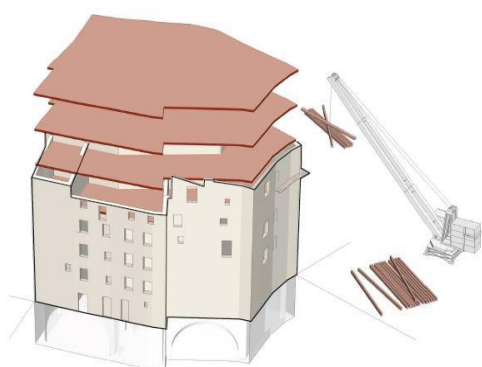
### 2/ NOYAU RIGIDE

Afin de limiter les efforts horizontaux provoqués par les séismes, la cage d'escalier est montée en béton et constitue un point « dur » sur lequel viennent s'accrocher les planchers.



### 3/ CHAINAGE ET CONTREMURS

Les angles du bâtiment sont renforcés au moyen de contremurs en béton armé branché. Ces contremurs jouent le rôle de « chaînage d'angle » et permettent de resolidariser les façades entre elles.



### 4/ MONTAGE DES PLANCHERS

Les planchers existants, tous de niveaux différents sont démontés progressivement et remplacés par des planchers bois et acier, plus légers. Les planchers sont régnants afin de limiter les effets « baïonnettes », minimisant ainsi les efforts horizontaux en cas de séisme.

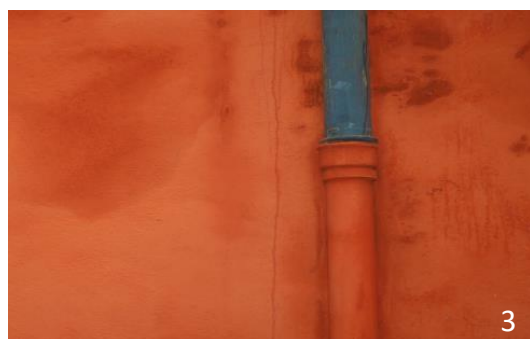
### 5/ MURS INTERIEURS

Les murs de refends jouent un rôle structurel car tous porteurs. Afin d'alléger le bâtiment, seuls les murs épais sont conservés, les autres sont remplacés par des murs légers en aggloméré.



## LE RESPECT DE L'IDENTITE HISTORIQUE DU CENTRE-VILLE

Parallèlement au travail de stabilisation effectué, le maître d'œuvre s'est employé à respecter l'identité provençale de l'architecture. En outre, les choix ont conduit à conserver des volets traditionnels en bois peint(1), des tuiles canal(2) et un enduit extérieur à la chaux(3). Le résultat est un ensemble qui s'intègre parfaitement aux îlots attenants.



## L'ADAPTATION DU BATI AU CONFORT MODERNE

Répondant à la volonté de la ville de proposer des solutions logements aux établissements d'enseignement supérieurs de la Région (EDHEC, Université de Nice, Ecole Supérieure du Parfum...), le choix a été fait de dédier l'îlot Nègre à l'accueil d'étudiants.

Tous les logements ont été pensés avec le même objectif : réduire au maximum les espaces servants (salles d'eau et cuisine) au profit des chambres et séjours. Près de la moitié des logements sont par ailleurs adaptés aux personnes handicapées ainsi que la totalité des parties communes.

Les logements répondent aux critères StuDOM de Villogia. Loués meublés et équipés, leur loyer comprend les charges et la connexion internet. Une solution qui convient bien aux étudiants car toutes les démarches sont simplifiées : le bail est court et l'ouverture de compteur n'est pas nécessaire.

## **VILOGIA, UN ACTEUR DESORMAIS ETABLI DANS LE GRAND SUD**

Implanté depuis 2012 dans la région Grand Sud, le Groupe Villogia y continue son développement. Il gère aujourd'hui plus de 3 200 logements sur ce territoire. Présente à travers 2 agences (Nice et Marseille), la direction du territoire Grand Sud de Villogia assure une production d'environ 300 logements par an sur la Métropole-Aix-Marseille Provence, le Var et les Alpes-Maritimes, pour un investissement annuel de 30 à 50 millions d'euros.

L'antenne de Villogia dans les Alpes-Maritimes a été ouverte en 2020. Elle vient de passer le cap des 250 logements gérés. Parmi les dernières implantations, Villogia vient de livrer 60 logements à Grasse, 22 logements à Villefranche-sur-Mer, 56 logements étudiants à Nice et 8 logements à Carros. Un investissement important dans un département qui ne compte actuellement que 12,3% de logements sociaux. En tant qu'acteur global, Villogia entend proposer ses savoir-faire et un service de proximité en lien direct avec les communes du département.

### **INFORMATIONS-CLEFS**

**Maîtrise d'ouvrage :** Villogia S.A.

**Maîtrise d'œuvre :** Maes Sud

**Bureau de contrôle :** Preventec

**Typologies :** 8 T1, 11 T2 et 1 T3

**Surface plancher :** 860 m<sup>2</sup> (SHAB) à usage d'habitation

**Investissement total (TTC) :** 5 000 000 € TTC

### **NOS PARTENAIRES SUR L'OPERATION**

La ville de Grasse, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, Grasse Campus, l'ANRU, la Banque des territoires, la Préfecture des Alpes Maritimes et le gestionnaire Agis 06.

## Qui sommes-nous ?

Le Groupe Vilogia rassemble 5 sociétés spécialisées dans l'habitat social. A la fois bailleur, constructeur, aménageur, promoteur et syndic de copropriété, Vilogia poursuit 3 objectifs inscrits dans ses statuts de société à mission : bâtir durable, loger abordable et accompagner solidaire.

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. A travers deux sociétés anonymes de coordination, Opalogia Habitat et Nordlogia, le Groupe est adossé à un patrimoine de plus de 140 000 logements à travers la France.

Vilogia accompagne les collectivités locales dans leurs politiques d'habitat et de développement urbain. Avec plus de 2 500 logements neufs livrés chaque année, et autant de logements réhabilités, le Groupe est l'un des acteurs les plus dynamiques de son secteur.

### Plus de 80 000 logements



\* Patrimoine géré par Vilogia Logifim

### Chiffres-clefs 2022



Près de  
**162 000**  
personnes logées



**392€**  
le loyer moyen  
(pour 66 m<sup>2</sup>)



**2 905**  
logements  
livrés



**1 237**  
collaborateurs



**481**  
millions d'euros  
de CA