

## LOGEMENTS

### IMMEUBLE MONO-PROPRIÉTÉ

- Recyclage / Reconversion
- Démolition / Reconstruction
- Densification / Intensification
- Démolition / Renaturation

# Résidence Gounod

Nice (06)

Un immeuble de La Poste transformé en logements sociaux



© @POSTE HABITAT PROVENCE

Construit en 1928 par les Ponts et Chaussées, l'immeuble est constitué d'un corps de bâtiment de style Belle Époque et d'une extension moderne réalisée en 1964. L'immeuble est d'abord occupé par des bureaux des Ponts et Chaussée, puis par des bureaux de La Poste à partir des années 80.

Poste Habitat Provence (filiale du groupe Poste Habitat, lui-même filiale immobilière de La Poste) acquiert l'immeuble en avril 2009. Elle le transforme en 35 logements locatifs sociaux, d'une crèche privée et d'un espace bureaux de Poste Habitat Provence en rez-de-chaussée.

L'ensemble immobilier a été livré fin 2012 et inauguré le 14 février 2014.



## OBJECTIFS

Opération d'acquisition/amélioration pour réaliser 35 logements sociaux, dont 28 logements en prêt locatif à usage social (PLUS) et 7 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

## ENVIRONNEMENT URBAIN

Centre-ville, proche de la gare SNCF.

## REPÉRAGE FONCIER

Grâce à la création de sa filiale immobilière "Poste Immo" en 1999, le groupe La Poste s'est donné les moyens de reconvertir ses immeubles de bureaux inoccupés en logements sur l'ensemble du territoire national.

## ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	La Poste
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Philippe Charoki (cabinet PCR Architectes)
EXPLOITANT DU SITE	Poste Habitat Provence
EMPRISE BÂTIE	2 700 m <sup>2</sup> habitable
EMPRISE FONCIÈRE	1 473 m <sup>2</sup>
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Métropole Nice Côte d'Azur, ville de Nice, Département, Région, la Poste

## LEVIERS MOBILISÉS

### RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Ce projet s'inscrit dans le cadre des objectifs du programme local de l'habitat de la métropole Nice Côte d'Azur (NCA) 2010-2015.
- » En hypercentre, le PLU n'impose pas la construction systématique de parkings supplémentaires pour de nouveaux logements.

### SUBVENTIONS, AIDES

- » Subventions de la ville de Nice (intéressée au premier chef par ce projet), métropole NCA, Département, Région.

### MOBILISATION DES ÉLUS

- » La métropole NCA siège au Conseil d'Administration de Poste Habitat Provence.

## CONSTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

### CONSTRAINTES FINANCIÈRES

- » Coût important lié aux contraintes techniques et à la nécessité de faire appel à un architecte.

### AUTRES CONSTRAINTES

- » Contraintes techniques : transformer des bureaux en logements sans démolir le bâtiment tout en tenant compte des murs porteurs, de certains escaliers, etc. A titre d'exemple, absence de T5 car cela aurait entraîné des coûts de transformation trop importants.
- » Les façades du quartier sont gérées par les Architectes des Bâtiments de France. Afin de conserver le style, il était nécessaire de conserver les persiennes de l'immeuble : elles ont été enlevées, reprises, puis remises une fois rénovées.
- » L'escalier en marbre a été conservé d'où la nécessité de le protéger pendant les travaux pour le conserver en l'état.



## RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none"><li>» Le projet a permis de faire vivre un bâtiment et de loger 35 familles, sans consommer de foncier.</li><li>» Pour les locataires, c'est un logement neuf avec du cachet.</li><li>» La proximité des transports publics est un atout pour l'implantation de logements dans le quartier.</li><li>» Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>» Impossibilité de créer des garages pour les résidents ; cependant, de nombreux parkings publics existent à proximité de la résidence.</li></ul>

### DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Cette rénovation s'est inscrite dans un projet de réhabilitation d'un quartier populaire du centre de Nice. Une dynamique a été initiée dans le quartier et d'autres immeubles de la rue Gounod ont été rénovés depuis.

### RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » La Poste détient une filiale qui gère le patrimoine immobilier (la Poste Immo) sur la France entière. D'autres opérations de recyclage de bâtiments de La Poste ont déjà été réalisées : à Nice, la résidence Saint-Barthélémy est un ancien immeuble de bureaux appartenant à La Poste, racheté en 2009 par Poste Habitat Provence à Poste Immo ; à Paris, l'ancien Hôtel des Postes du Louvre (32 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher), va être transformé en un site mêlant hôtel de luxe, commerces, logements sociaux... ; à Tours, à proximité de la gare, un centre de tri de La Poste a été converti en immeuble de bureaux et logements de 13 000 m<sup>2</sup>.

### MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » La Poste Immo gère le patrimoine immobilier de La Poste.
- » Les fichiers fonciers peuvent être exploités pour évaluer la vacance des immeubles en monopropriétés.

## Sources

<https://www.nicecotedazur.org/actualite/2014/02/12/inauguration-de-la-residence-gounod>  
<https://www.pss-archi.eu/immeubles/FR-06088-39487.html>

## Contacts

### Carine LANDRIVON

Attachée territoriale à la métropole Nice Côte d'Azur  
carine.landrivon@nicecoted'azur.org

04 89 98 21 26

### Philippe ALIZARD

Directeur de Poste Habitat Provence  
philippe.alizard@toitetjoie.com

04 92 00 19 22

