

Décryptage du projet

Données 2024

LA ROCHE/YON

Immeuble France Télécom



Îlot ancien

Département

85 - Vendée

Intercommunalité

La Roche sur Yon
agglomération

Commune

La Roche sur Yon

Nombre d'habitants

55 213 Habitants
(Insee 2020) Zone B2

Subvention fonds vert

160 000€

Superficie

0,10 ha



Statut du projet :

Public

Maîtrise d'ouvrage :

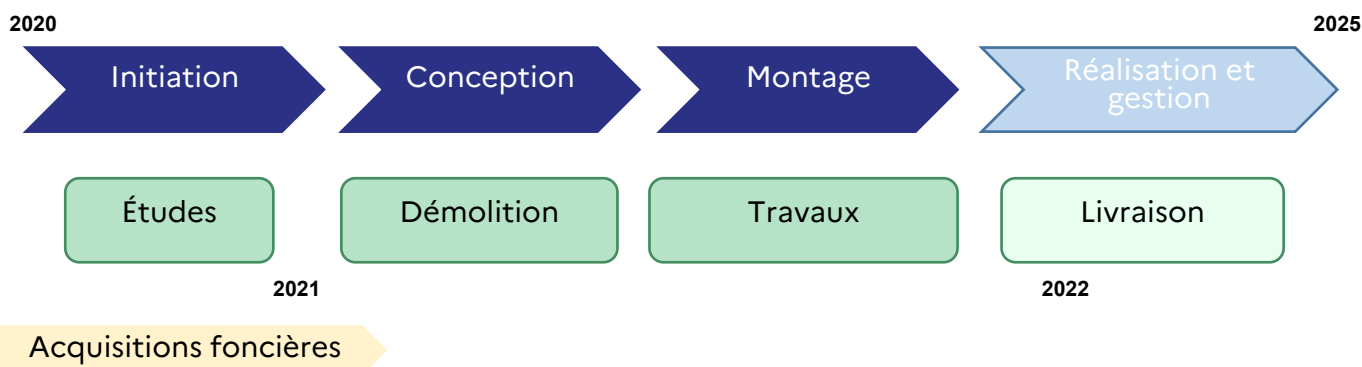
Oryon

Programme général :

Des bureaux

- incluant des services
- incluant des commerces
- incluant d'autres équipements
- présence de pollution

État d'avancement du projet : **Livré**



Mode de réalisation du projet : **Régie**

Localisation de la friche



Le bâtiment qui accueille le projet est situé 8 ter rue Allende à La Roche-sur-Yon, à moins de 500 m de la place Napoléon et du Tribunal, et à moins de 5 minutes à pied de la gare. Ce site, situé intra-pentagone, constitue un emplacement stratégique en plein cœur de ville de La Roche sur Yon.

Localisé dans le périmètre ORT, il participe à l'ambition de la commune pour conforter et maintenir l'activité économique en cœur de ville, particulièrement en requalifiant des friches économiques.

Origine du projet et de la friche

Le projet démarre quand un cabinet d'avocat qui cherchait des locaux (à minima 800m² de bureaux) pour se réinstaller en centre ville de la Roche-sur-Yon après une implantation en périphérie, missionne Oryon pour lui trouver des pistes.

Le bâtiment, qui fait l'objet du projet, était connu d'Oryon de longue date et était occupé par l'entreprise Orange (et avant elle France Telecom), été propriétaire puis locataire du bien entre 2002 et 2021. Suite au déploiement de la fibre dans les années 2010, Orange a eu besoin de moins de surface de plancher, et a donc décidé de tronquer le bâtiment dans le sens de la hauteur, et de mettre en vente la

partie rendue non utile, qui a été rachetée par la foncière d'Oryon en 2021.

Oryon a donc permis de faire le lien entre un besoin, celui d'une entreprise qui souhaitait réintégrer le centre-ville, et un bien vacant déjà connu.

Cette volonté de réintégrer les entreprises en cœur de ville fait partie de la dynamique entamée par la collectivité depuis plusieurs années pour redonner de l'attractivité au pentagone, et qui s'est traduite par l'intégration du programme Action Coeur de Ville et des investissements en cœur de ville (requalification du marché, espaces publics...).

Le projet et le programme

Le projet consiste en la réhabilitation totale et la remise aux normes d'un immeuble d'environ 1000 m² répartis sur 5 niveaux (RDC, Entresol, R+1 et R+2, combles) dans le but d'y installer de l'activité tertiaire privée.

La friche était en état de vacance depuis une dizaine d'années, et nécessitait d'importants travaux pour accueillir :

- Un cabinet juridique sur une surface de 553 m² soit une partie de l'entresol,

l'ensemble des niveaux R+1 et R+2, les combles réaménagés et un local annexe.

- Une activité commerciale en RDC sur une surface de 160 m².
- Une activité bureaux en Entresol sur une surface de 95 m, divisibles en deux.
- Le projet comporte également le réaménagement de 400 m² en extérieur (stationnement en cœur d'îlot).

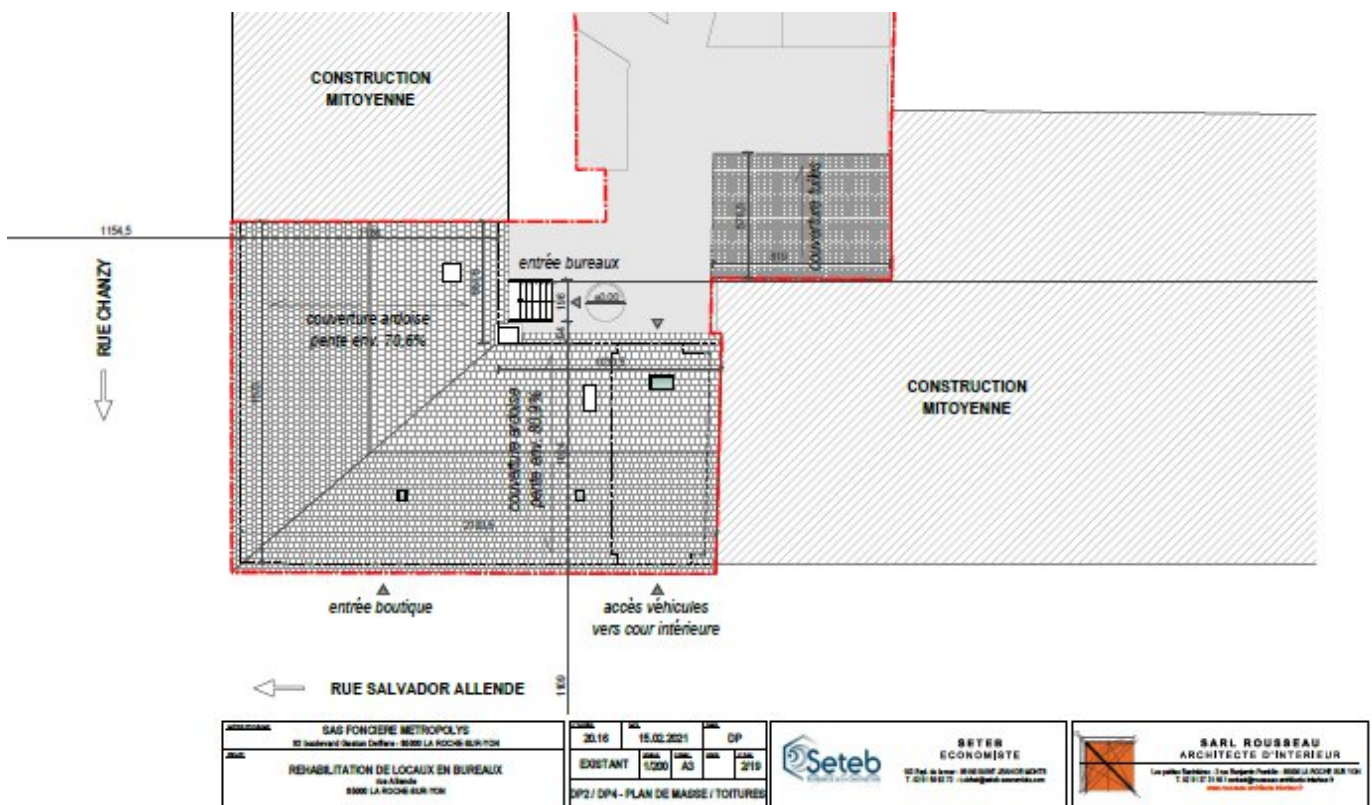
Suite aux études et diagnostics conduits sur le bâtiment, de nombreux travaux ont été menés :

- Désamiantage / Curage / Démolition intérieures
- Renforcement de la structure et des planchers
- Mise aux normes électrique / Reprise et réfection de la plomberie / Mise aux normes assainissement / Création système de chauffage performant et innovant

- Isolation / Changement menuiseries extérieures / Réfection façade (nettoyage, peinture) / Sécurité coupe feu / travail spécifique sur l'aspect acoustique
- Mise en accessibilité PMR (réfection escalier, changement ascenseur, ...) / stationnement et mobilités douces.

Le bâtiment a été livré en juillet 2022 et fonctionne normalement depuis.

PLANS ET COUPES



SARL Rousseau Architecte



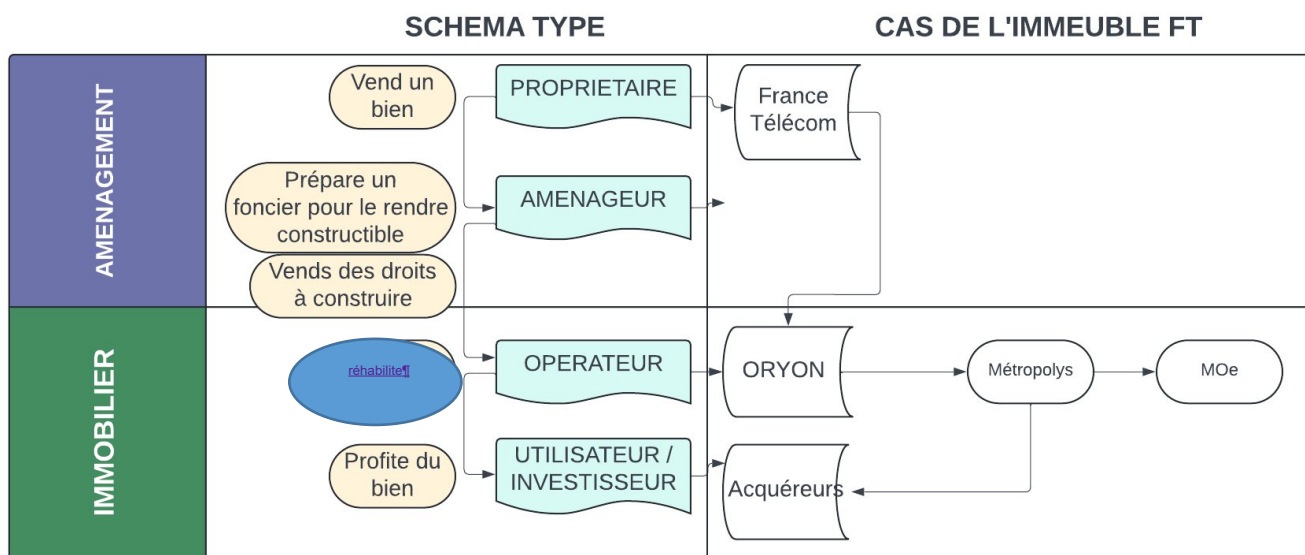
Façade après rénovation
- SARL Rousseau
Architecte

ACTEURS ET CALENDRIER

Acteurs

Pour ce projet et au travers de son opérateur Oryon, la collectivité a demandé une solution pour déployer la politique d'intervention

communale sur ce site en rendant attractif cette friche via la création de cellules commerciales et de plateaux de bureau.



Calendrier des travaux

Bâtiment livré en 2022

Leviers de réussite

1. Avoir un client avant le démarrage du projet permet d'assurer la commercialisation et surtout savoir ce que l'on cherche. Cela donne une direction claire au projet.
2. Dans une opération de réhabilitation, il y a un équilibre à trouver sur les études et diagnostics à mener en amont, et les coûts induits. Il faut savoir accepter les risques, sans multiplier les diagnostics. L'objectif est de « dérisquer » suffisamment pour être sûr de maîtriser les aléas et leurs impacts. Ensuite, il faut réaliser les travaux en fonction de ce que l'on rencontre sur le chantier.
3. Il est nécessaire de bien connaître le bâtiment, sa structure, son fonctionnement pour gagner du temps sur les études et sur les travaux. Pour cela, le maintien et l'actualisation d'un Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) est une nécessité qu'il faut généraliser pour faciliter les chantiers de réhabilitation.
4. Même en réhabilitation, on ne peut pas produire des bâtiments dont les loyers sont trop chers. Pour pouvoir commercialiser, il faut que l'offre locative soit calibrée en fonction du marché, quel que soit l'état initial du bâtiment, son prix d'acquisition et les travaux à mener. Le fonds friche comble le manque à gagner entre la capacité d'investissement et le loyer acceptable pour les clients.
5. L'attrait pour les bâtiments de centre-ville, parfois très dégradés, se renouvelle pour les entreprises et les commerces. On peut noter un changement d'approche avec une redynamisation du centre et une commercialisation facile des biens dans ces tissus urbains.

Poin

ts de vigilance

6. En réhabilitation, il est toujours compliqué d'appréhender la structure du bâtiment. Malgré les relevés, il y a toujours de l'imprévu et de la découverte avec lesquels il faut savoir composer, et qu'il faut anticiper en amont.
7. En 2024, le montage économique des opérations en réhabilitation de bâtiments dégradés, en cœur de ville, est difficile, sans aide ou subvention extérieure.

BILAN FINANCIER

Le bilan financier est un :

Bilan d'aménagement

Bilan immobilier

La Roche sur Yon - Immeuble France Télécom - Bilan financier 2021					
Dépenses HT		Recettes HT			
				TOTAL dépenses	2 325 945 €
Foncier	671 527 €	Ventes et loyers	2 165 766 €	TOTAL recettes	2 165 766 €
Études	96 978 €	Subventions		Déficit	160 179 €
Travaux de remise en état du foncier	210 000 €	Contributions publiques		Subvention obtenue Fonds Friches	160 000 €
Travaux de construction et de réhabilitation	1135028 €			% par rapport au déficit	99,89%
Contributions et participations					
Maîtrise d'ouvrage	0 €				
Autres dépenses	212 412 €				
TOTAL dépenses	2 325 945 €	TOTAL recettes	2 165 766 €		