



Un lieu de vie sur-mesure pour les plus démunis qui repose sur un montage et un mode constructif originaux et duplicables

L'HESTIA

CENTRE D'HÉBERGEMENT D'URGENCE À PÉRIGUEUX

L'HESTIA



NEXITY, PLATEFORME DE SERVICES À L'IMMOBILIER EST CONVAINCUE QU'UNE ENTREPRISE NE PEUT SE DÉVELOPPER DURABLEMENT QUE SI ELLE EST UTILE À SES CLIENTS, À LA SOCIÉTÉ ET AU MONDE DANS LEQUEL ELLE INTERVIENT.

Nous fabriquons des lieux qui créent des liens et qui favorisent le vie ensemble. Nos métiers sont au cœur des mouvements sociétaux, des révolutions technologiques et des enjeux sanitaires et climatiques. Dans toutes nos activités et quels que soient nos clients, notre responsabilité en tant qu'acteur intégré de l'immobilier est donc de contribuer à bâtir une ville accueillante pour tous et inscrite dans une trajectoire bas carbone.

“

LE CENTRE D'HÉBERGEMENT DE PÉRIGUEUX EST À L'IMAGE DE LA VOLONTÉ DE NEXITY DE GARANTIR UNE VILLE PLUS INCLUSIVE ET DE FLUIDIFIER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS. AVEC NEXITY NON PROFIT, NOUS METTONS NOS COMPÉTENCES ET NOS SAVOIR-FAIRE AU SERVICE DE CEUX, COLLECTIVITÉS, ASSOCIATIONS ET PARTICULIERS, QUI ACCUEILLEN ET LOGENT LES PERSONNES EN SITUATION DE FRAGILITÉ.

CHRISTIAN DUBOIS,
PRÉSIDENT DE NEXITY NON PROFIT

”

“ C’EST UN PROJET AUDACIEUX DANS SA DÉMARCHE. NOTRE ASSOCIATION S’EST ADJOINT LES SERVICES D’UNE AMO ASSURÉE PAR SOLETDEV ET DU CABINET MOON ARCHITECTURE AFIN DE CONCEVOIR UN PROJET AU PLUS PRÈS DES BESOINS DES PERSONNES QU’ELLE ACCUEILLE ET DES PROFESSIONNELS QUI LES ACCOMPAGNENT. ELLE A TROUVÉ ENSUITE AVEC NEXITY NON PROFIT, UN PROMOTEUR PARTANT POUR MONTER L’OPÉRATION, ET AVEC DOMOFRANCE, UN BAILLEUR POUR ACHETER LE PROGRAMME ET LUI LOUER ENSUITE. LE SUCCÈS DE CETTE INITIATIVE TIENT BEAUCOUP À LA CONCERTATION PERMANENTE QUI S’EST ORGANISÉE À TOUTE LES ÉTAPES DU PROJET POUR ARBITRER LES CHOIX, ENTRE CES ACTEURS, MAIS AUSSI AVEC L’ÉTAT ET LES FINANCEURS LOCAUX. ”

RENÉ LE GOFF ET JEAN-LOUIS REYNAL,
COPRÉSIDENTS, DE LA HALTE 24



1. UN MONTAGE ORIGINAL EN PARTENARIAT PUBLIC / PRIVÉ SOLIDAIRE

NEXITY NON PROFIT S'EST INVESTI AVEC NEXITY SYNONIM ET SOLETDEV, MAÎTRE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉ SPÉCIALISTE EN CONSEIL ET DÉVELOPPEMENT EN IMMOBILIER SOLIDAIRE DANS LA CRÉATION D'UN NOUVEAU CENTRE D'HÉBERGEMENT À PÉRIGUEUX BAPTISÉ « L'HESTIA », CONÇU PAR LE CABINET D'ARCHITECTE MOONARCHITECTURES.

UNE INITIATIVE DE L'ASSOCIATION « LA HALTE 24 »

Appuyée par la Préfecture de la Dordogne, c'est l'association qui a lancé le projet de nouveau centre, pour remplacer les infrastructures existantes vieillissantes (d'anciens mobil-homes et des chalets en bois) afin de proposer des logements d'urgence plus pérennes aux personnes en difficultés sociales (SDF, expulsés, personnes en grandes difficultés familiales ou sociales). L'association est locataire du nouveau centre et intervient ici comme gestionnaire et animateur du centre d'hébergement, dans le cadre de son projet social.

UN MONTAGE EN PARTENARIAT PUBLIC / PRIVÉ SOLIDAIRE

Dans le quartier de Toulon à Périgueux, la Mairie a cédé à l'association un terrain à viabiliser, attenant à la parcelle occupée jusqu'à présent par les mobil-homes et chalets. L'Association a sollicité pour son expertise le cabinet Soletdev, qui accompagne et développe des projets immobiliers solidaires sur l'ensemble du territoire qu'ils soient temporaires dans le cadre d'urbanisme transitoire ou pérennes dans des montages de logements très sociaux et notamment dans le cadre de création de Centres d'hébergement d'urgence. Soletdev s'est chargé, en tant qu'AMO, de composer une équipe autour de Moonarchitectures et de bureaux d'études partenaires. Soletdev a assisté Halte 24 dans les échanges et validations avec la Préfecture de la Dordogne et les financeurs locaux. ●

“ POUR VENIR EN AIDE AUX PLUS DÉMUNIS ET LEUR PERMETTRE DE CONSTRUIRE UN PARCOURS ADAPTÉ À LEURS BESOINS, L'ÉTAT SOUTIENT FINANCIÈREMENT, SUR LES VOLETS INVESTISSEMENT ET FONCTIONNEMENT, LE DÉPLOIEMENT DE SOLUTIONS PÉRENNES D'HÉBERGEMENT D'URGENCE OFFRANT DES CONDITIONS DIGNES D'ACCUEIL ET D'ACCOMPAGNEMENT. L'HESTIA, EN DORDOGNE, PERMET DE RENFORCER LES DISPOSITIFS ACTUELS EN OFFRANT LA POSSIBILITÉ D'ACCUEILLIR DES FAMILLES, EN ALTERNATIVE À L'HÔTEL. ”

PAULINE HECKMANN,
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA COHÉSION SOCIALE
ET DE LA PROTECTION DES POPULATIONS DE LA PRÉFECTURE DE DORDOGNE



UN MONTAGE RAPIDE, SANS MARGES, DUPLICABLE ET APPORTANT LES VALEURS AJOUTÉES DE CHAQUE ACTEUR DANS SON DOMAINE DE COMPÉTENCE PROPRE. VOILÀ COMMENT CETTE OPÉRATION A PERMIS DE DÉMONTRER QU'IL EST POSSIBLE DE MONTER UN PROJET SOLIDAIRE EN 2 ANS DE LA PAGE BLANCHE À LA LIVRAISON, ET QUE LE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER PEUT ACCOMPAGNER LES BESOINS DES ASSOCIATIONS ŒUVRANT DANS LE CHAMP DU TRÈS SOCIAL.

JÉRÔME FLOT,
SOLETDEV

● Halte 24 préférant se concentrer sur ses missions d'accompagnement social, l'AMO a proposé aux acteurs et décisionnaires de ce projet de se rapprocher d'un promoteur solidaire afin de vendre en VEFA à un Bailleur social pour que l'Association se retrouve en posture de Gestionnaire/exploitant. Soletdev a contractualisé pour le compte de Halte 24 avec Nexity Non Profit et la filiale locale de Nexity, Synonim, pour développer cette opération en tant que maître d'ouvrage et comme « Promoteur Social ». Synonim a ainsi repris les contrats engagés par Halte 24 et poursuivi le développement de l'opération, et lancé l'appel d'offres auprès des industriels hors site remporté par B3ecodesign, filiale d'Eiffage. L'équipe constituée a piloté avec Halte 24 une consultation de Bailleurs Sociaux dont le lauréat a été Domofrance pour une acquisition en VEFA et une mise en location à Halte 24.

Le montage financier bénéficie de subventions de l'État dans le cadre de l'aide à la pierre, du Département, du Grand Périgueux, de la Caisse d'allocations familiales (CAF) et de Domofrance.

Au départ prévu pour être une construction temporaire en bâti modulaire 3D, le projet a évolué vers des bâtiments pérennes. Le terrain cédé par la ville étant plus grand que la parcelle précédemment occupée, l'étude urbaine a conduit à la réalisation de deux bâtiments. Deux autres bâtiments pourront encore être construits sur le site. La nouvelle structure va également permettre de transformer le lieu en centre d'hébergement de jour, et non plus seulement de nuit.



“ LA MAIRIE DE PÉRIGUEUX SE FÉLICITE D’AVOIR CONTRIBUÉ AU PROJET DE L’ASD 24, GRÂCE À LA MOBILISATION DU MAIRE, DES ÉLUS, DE LA DIRECTION DES POLITIQUES URBAINES ET DES SERVICES TECHNIQUES. LA PARCELLE CONTIGÜE À CELLE OCCUPÉE PAR LES MOBIL-HOMES OFFRAIT UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR. GRÂCE AU MONTAGE EFFICACE ET ACCOMPAGNÉ, LE RÉSULTAT EST ÉDIFIANT PAR SON ORIGINALITÉ ARCHITECTURALE ET SA VOCATION SOCIALE. ”

FRANÇOIS PELLEGEAY,
DIRECTEUR DES PROJETS URBAINS
POLITIQUES URBAINES,
VILLE DE PÉRIGUEUX

“ EN RÉALISANT CE PROJET AUX CÔTÉS DE NEXITY, DOMOFRANCE S’EST APPLIQUÉE À PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉE À UN PUBLIC SPÉCIFIQUE, UNE RÉPONSE POUR LES PLUS FRAGILES. DOMOFRANCE REMPLIT AINSI PLEINEMENT SA MISSION SOCIALE POUR L’HABITAT. ”

PATRICK COUVRAND,
DIRECTEUR MAÎTRISE D’OUVRAGE LOCATIVE, DOMOFRANCE

NEXITY NON PROFIT

DEPUIS SA CRÉATION EN 2018, NEXITY-NON-PROFIT, FILIALE DU GROUPE NEXITY, MÈNE DES ACTIONS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS RÉSIDENTIELS DES PLUS PRÉCAIRES, EN S’INSCRIVANT DANS LES OBJECTIFS DU PLAN GOUVERNEMENTAL LOGEMENT D’ABORD.

BILAN APRÈS 2 ANS

- Nexity 1^{er} acteur immobilier à s’engager auprès des services de l’État (Dihal et Anah)
- **31 conventions signées** avec les représentants de l’État, les associations et fédérations d’associations et bailleurs sociaux
- **62 projets**, soit plus 1.500 logements, en pensions de famille à l’étude
- **3 distinctions** : prix de la ville solidaire décerné par l’Essec, prix Innovapresse, mise en avant par le SIMI dans le cadre du prix Mécénat et solidarités dans la ville
- **279 baux signés** avec des associations sur l’ensemble du territoire, représentant environ 837 personnes logées grâce à la location solidaire
- **Première pension de famille** livrée à La Ciotat en janvier 2020
- **Chantiers en cours** : Cergy et Arles
- Des initiatives se poursuivent sur tout le territoire et notamment autour de l’hébergement d’urgence



“ LE RÉEMPLOI D’ANCIENS
CONTAINERS MARITIMES
EST UN PROCÉDÉ CONSTRUCTIF
INDUSTRIALISÉ AU SERVICE
DE BÂTIMENTS, DE BUREAUX
ET DE LOGEMENTS VERTUEUX
EN PHASE AVEC LES
PROBLÉMATIQUES DE NOTRE
SOCIÉTÉ. ”

CLÉMENT GILLET,
B3ECODESIGN



2. UN MODE CONSTRUCTIF MODULAIRE, INNOVANT ET DURABLE

POUR REMPLACER LES 10 MOBILS-HOMES ET LES 5 CHALET DU CŒUR VIEILLISSANTS, MAL ISOLÉS, LE NOUVEAU CENTRE D'HÉBERGEMENT A ÉTÉ RÉALISÉ EN CONTAINERS « DERNIER VOYAGE » ILLUSTRANT L'INNOVATION ET L'INVENTIVITÉ DES INDUSTRIELS PROPOSANT DES SOLUTIONS DE PLUS EN PLUS VERTUEUSES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL ET CAPABLES DE S'ADAPTER À TOUT TYPE D'ARCHITECTURE.

UNE DÉMARCHE D'UPCYCLING

Ces caissons sont le fruit de l'expertise de B3 Ecodesign, propriété d'Eiffage Construction, qui retraite des containers de chantiers maritimes en fin de vie.

Un container est une superstructure tridimensionnelle autoporteuse extrêmement résistante. Construit à partir d'acier Corten de type A (alliage d'acier résistant à la corrosion et utilisé en construction de marine), il est naturellement parasismique et protecteur lors de catastrophes naturelles (séismes, tempêtes etc.). Pour le centre d'hébergement, 51 modules ont été transformés en usine avant d'être installés puis assemblés sur le site.



UNE RÉPONSE EFFICACE EN TERMES DE COÛTS ET DE DÉLAIS DE CONSTRUCTION

Lancé sur le terrain en novembre 2019, le chantier de construction de la nouvelle structure s'est achevé mi-septembre, malgré les semaines de confinement. Un délai record rendu possible par le mode constructif choisi : le processus de fabrication en usine hors site permet de réduire considérablement les délais de réalisation. Le coût de construction et l'empreinte carbone globale sont réduits de manière significative par le réemploi de structures métalliques existantes.

CONTAINERS MARITIMES « DERNIER VOYAGE »

Véritable trame structurelle, la "Box" est un élément multimodal et international. Transportée invariablement sur un cargo, un train, une péniche ou un camion, elle est universelle car ses caractéristiques répondent aux normes ISO. Plusieurs modèles sont existants (40 pieds High Cube, 20'HC et 10'HC) ce qui autorise une multiplicité d'assemblages et de compositions.

Chaque container peut supporter six hauteurs de containers superposés et chargés sur ses quatre poteaux soit plus de 180 tonnes. Son plancher résiste à des charges supérieures à une tonne par mètre carré alors que les planchers en béton sont calculés à 250 kg/m² en logements et 350 kg en tertiaire. Chaque container est donc comme un module d'architecture prêt à l'emploi. L'acier imputrescible des containers maritimes « dernier voyage » est retravaillé en usine après 12 à 13 d'utilisation.

POUR LE CENTRE D'HÉBERGEMENT :

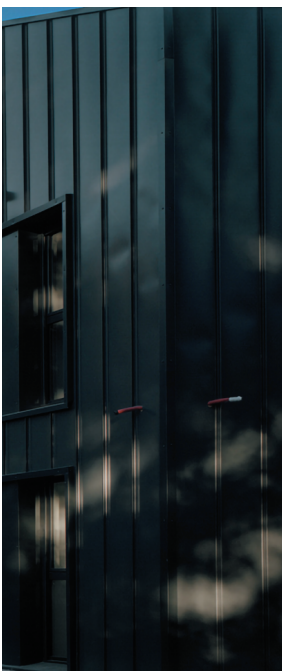
- Isolation projetée sur le container
- Doublage en BA 25 pour plus de rigidité
- Coulage de chapes
- Montage sanitaire
- Vêtue d'habillage



“ DANS UNE DÉMARCHE D’UPCYCLING, DES CONTAINERS MARITIMES EN FIN DE VIE ET RECYCLÉS SONT RETRAVAILLÉS EN USINE AVANT D’ÊTRE TRANSPORTÉS SUR SITE PUIS INSTALLÉS PAR GRUTAGE SUR FONDATIONS ET POTELETS MÉTALLIQUES. L’ENSEMBLE DES RACCORDS ET FINITIONS SONT ENSUITE RÉALISÉS SUR SITE. EN À PEINE 9 MOIS, NOUS AVONS PU LIVRER UNE CONSTRUCTION MODULAIRE ET DURABLE ACCUEILLANT DIGNEMENT DES PERSONNES FRAGILES DANS UN LIEU FAVORISANT LE VIVRE-ENSEMBLE. C’EST POUR CE GENRE DE PROJETS QUE NOS COLLABORATEURS TROUVENT QUE LEUR MÉTIER A DU SENS. ”

NELLY BAUERLÉ,
DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE DE SYNONIM

LES PRINCIPALES ÉTAPES DU CHANTIER	
Étude industrielle avec l'architecte puis préparation des containers en atelier	De juillet à novembre 2019
Adaptation du terrain, fondation, coulage de la plateforme pour accueillir les containers puis raccordement aux réseaux d'électricité, d'eau, de téléphonie et d'assainissement	De novembre 2019 à fin janvier 2020
Pose des bâtiments modulaires, raccordement de toiture, mise hors d'eau et hors d'air	Février à mars 2020
CONFINEMENT – 1 MOIS D'ARRÊT DE CHANTIER	
Recalage du chantier et sécurisation des containers	Avril
Second œuvre dont pose des planchers de bois + dalle béton + revêtement souple, raccordement des fluides et travail avec les concessionnaires réseaux en parallèle	De mai à juillet 2020
Pré-livraison	Fin juillet
Livraison définitive	Septembre



“ LE NOUVEAU CENTRE AURA UNE CAPACITÉ D’ACCUEIL DOUBLÉE, PASSANT DE 30 À 62 PLACES. MAIS IL SERA SURTOUT OUVERT AUX FAMILLES ET PERMETTRA AUSSI UN ACCUEIL EN JOURNÉE. C’EST IMPORTANT CAR LES PERSONNES QUE NOUS RECEVONS SONT ÉPROUVÉES PAR LEURS SÉJOURS À LA RUE ET DANS UN ÉTAT DE SANTÉ PRÉCAIRE. GRÂCE À CET ACCUEIL 24 H/24, ELLES VONT POUVOIR SE REPOSER ET NE SERONT PLUS FORCÉES D’ÊTRE DANS UN MOUVEMENT PERMANENT. ”

RENÉ LE GOFF ET JEAN-LOUIS REYNAL,
COPRÉSIDENTS, DE LA HALTE 24

3. UNE ARCHITECTURE PENSÉE POUR LES PUBLICS ACCUEILLIS

POUR LES PUBLICS ISOLÉS, COMME POUR LES FAMILLES ACCUEILLIS DANS LE CENTRE D’HÉBERGEMENT, IL S’AGIT ICI DE REPRENDRE UN RYTHME, DE RENOUER LE LIEN SOCIAL. L’HESTIA FONCTIONNE COMME UN TREMPIN POUR SE CONSTRUIRE UNE NOUVELLE VIE.

UNE PROGRAMMATION ET UNE ARCHITECTURE SUR-MESURE

Ce nouveau centre « L’Hestia » est composé de **2 bâtiments** distincts accueillant des populations différenciées pour un total de **62 hébergés** répartis dans **46 logements**, comme suit :

- Un premier bâtiment de **16 chambres** pouvant communiquer entre elles pour accueillir des familles, des pièces communes (lieux de convivialité, cuisine, salle de restauration, bureaux, buanderie, salle d’eau). Les associations qui viennent en aide aux populations accueillies y ont désormais leurs bureaux sur place et leurs salles de réunion. Cela devrait faciliter leur travail.

- Un second bâtiment de **30 chambres** individuelles et des pièces communes (lieux de convivialité, cuisine, salle de restauration, bureaux, buanderie, salle d’eau, laverie). À l’intérieur, un soin tout particulier a été apporté aux chambres individuelles pour que les personnes accueillies puissent s’y installer seules et s’y sentent en sécurité, comme dans un cocon protecteur, sans y être à l’étroit (11 m² par chambre).

Pour les résidents qui ont souvent longtemps vécu à la rue, les paliers ouverts sur l’extérieur mais protégés des éléments fonctionnent comme des zones de transition entre les chambres et les espaces partagés.

UN TRAVAIL ARCHITECTURAL DE TRANSITION DES ÉCHELLES ET DE COUTURE ENTRE LES MODULES

L'ensemble des deux bâtiments est organisé dans l'esprit d'un hameau et s'articule autour d'une place commune, lieu d'activités et d'échanges privilégié pour les résidents.

Quand on arrive sur le site, le premier bâtiment est en R+1, l'autre, en seconde ligne, monte d'un étage supplémentaire.

La disposition des deux bâtiments, comme leur dimensionnement et leur habillage mixant bois, tôle (type zinc) et aplat de couleurs dans les cages d'escaliers ouvertes sur l'extérieur, ont été pensés pour créer une impression d'échelle domestiques, visuellement douce.

“ VITRUE DÉCRIVAIT LA NAISSANCE DE L'ARCHITECTURE AVEC LA CONSTRUCTION DU PREMIER ABRI HUMAIN. CE “ MYTHE DE LA CABANE ” STRUCTURE TOUTE L'HISTOIRE ET LA PRATIQUE DE L'ARCHITECTE. LA CONCEPTION D'UN CENTRE D'HÉBERGEMENT D'URGENCE, PAR SA DIMENSION ESSENTIELLE PERMET DE RETROUVER CETTE FONCTION ORIGINELLE ; NOTRE TRAVAIL A DONC CONSISTÉ À CONCEVOIR L'ESPACE ET À AJUSTER LA TECHNIQUE POUR PROTÉGER AU MIEUX CEUX QUI SERONT HÉBERGÉS DANS CET ABRI. ”

GUILLAUME HANNOUN,
MOONARCHITECTURES

PREMIERS RETOURS D'EXPÉRIENCE

Le centre d'hébergement d'urgence a ouvert en septembre et a déjà fait le plein avec des personnes isolées logées auparavant dans les anciens mobil-homes. Elles racontent qu'elles sont heureuses de pouvoir bénéficier de chambres individuelles chauffées qui vont leur permettre de passer l'hiver plus sereinement.

Les animaux peuvent aussi être accueillis dans les logements destinés aux publics isolés installés en rez-de-chaussée, un petit chenil de jour pourrait être installé dans un des chalets restants, les autres seront démontés et récupérés.

En quelques semaines, ce nouveau centre d'hébergement affiche déjà complet. ●







FICHE TECHNIQUE

SUPERFICIE : 1 300 M²

51 CONTAINERS EN ACIER IMPUTRESCIBLE

DES CONTAINERS COMME STRUCTURE CONSTRUCTIVE

Utilisation de containers dit “dernier voyage” (15 ans d’âge). Ces containers sont sélectionnés en fonction de leur état général et de leur traçabilité.

Choix de l’upcycling : la base constructive des projets est donc recyclée, son bilan carbone est nul. À cette solution constructive au bilan carbone nul, est associé un choix de matériaux biosourcés.

UNE PAROI EN OSSATURE BOIS

L’isolation autour du container est faite de la même manière qu’un mur à ossature bois. Les bois sont issus de forêts bretonnes, certifiées PEFC. La certification forestière atteste du respect des fonctions environnementales, sociétales et économiques de la forêt.

UN ISOLANT NATUREL

Utilisation de laines de bois pour les doublages intérieurs des logements. Le bois utilisé pour les matériaux isolants, le plus souvent du bois de sapin et d’épicéa, provient d’exploitations forestières locales, proches de chaque usine.

Le bois étant une matière première renouvelable, les panneaux isolants en fibres de bois répondent eux aussi aux exigences les plus élevées en matière de durabilité écologique. Le bois améliore le bilan carbone de deux manières : d’une part, il piège le carbone et d’autre part, il permet une réduction des besoins en énergie de chauffage.

UNE VÊTURE DURABLE

Les bois utilisés en vêture de façades sont également issus de forêts bretonnes et certifiés PEFC. Son bilan carbone est également faible.




**PRÉFET
 DE LA
 DORDOGNE**
*Liberté
 Egalité
 Fraternité*

PÉRIGUEUX
 capitale du
 PÉRIGORD

mon
 architectures

 **B3 ECODESIGN**

Domofrance 
 Groupe ActionLogement

 **Fédération
 des acteurs de
 la solidarité**





19, rue de Vienne - TSA 50029
75801 PARIS

CONTACT :
Christian DUBOIS, Président de Nexity Non Profit
cdubois@nexity.fr / nexitynonprofit@nexity.fr

