



AMBÉRIEU-EN-BUGEY



Le renouveau du bâti pour créer du logement abordable

Au cœur de la ville, la réhabilitation de deux immeubles vétustes a permis de remettre en location huit logements, à loyer maîtrisé. Les aides publiques ont conditionné le plafonnement des loyers.

Améliorer l'offre de logements abordables : l'opération menée à Ambérieu-en-Bugey sur deux immeubles mitoyens du centre-ville en est un bel exemple. Cet ensemble a bénéficié en 2020 de deux ans de travaux.

La dimension sociale de cette réhabilitation était inscrite dès le projet de vente, selon Julien Besnier, chargé de mission chez Urbanis : « le propriétaire souhaitait vendre à quelqu'un avec un projet social sur la commune ». Éric Adrienné, un investisseur actif dans le département, a acquis le bâtiment pour « son potentiel et sa situation en centre-ville car la commune connaît une forte tension locative ».

Le chantier de réhabilitation est d'ampleur. Une fois l'intérieur du bâtiment intégralement cureté, les espaces ont été redistribués en huit logements, du T2 au T4, avec pour certains, balcons ou terrasses, ou jardinet pour les deux en rez-de-chaussée. Sur ce bâtiment datant du XIXe siècle, le traitement des façades s'est fait avec des enduits à la chaux, plus respirants que le béton. Même démarche pour la zone de stationnement, aménagée sans enrobé pour garantir l'infiltration des eaux pluviales. Quoique discrète, la valeur architecturale a été soulignée, sur les éléments de façade (volets persiennes) mais, surtout, dans la rénovation de la belle cave voûtée transformée en hall d'entrée depuis le parking. Enfin, les bâtiments ont été isolés, un chauffage au sol et des radiateurs programmables ont remplacé la chaudière au gaz. Le confort thermique produit contribue à la maîtrise de la consommation d'électricité par les locataires.

En contrepartie des aides publiques, Éric Adrienné s'est engagé à pratiquer des loyers plafonnés.



Typologie d'habitat :	Monopropriété de 8 logements
Année de construction :	XIXe
Profil du propriétaire :	Propriétaire bailleur en SAS
Durée des travaux :	24 mois
Montant total des travaux :	881 600 €
Montant total des aides :	327 100 € d'aides publiques + 552 442 € sous forme de subventions et de prêt par Action Logement
Financiers et détail des aides :	Anah : 239 700 € Communauté de communes de la Plaine de l'Ain : 44 700 € Département de l'Ain : 42 700 €
Etiquette avant/après travaux :	G à D



Photographies : Hervé Lequeux

« Quand on a une opération bien financée comme celle-ci, cela permet des réalisations qualitatives et reproductibles. Pratiquer des loyers modérés pour un public adapté évite les impayés, le locataire s'y retrouve, et le propriétaire également. »

Julien Besnier

Chargé de mission accompagnement des investisseurs propriétaires bailleurs, Urbanis

Typologie d'habitat :	Régions :		
Maison individuelle	Région Ile-de-France	Région Grand Est	
Logements collectifs en monopropriété	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Corse	
Copropriété	Région Nouvelle-Aquitaine	Région Bretagne	
	Région Hauts-de-France		

(MENTION SPÉCIALE DU JURY)

