

## CA LE GRAND CHALON

### Réinventez la maison sur sous-sol

#### Le problème

Témoin d'une époque et d'une période dans l'histoire de la construction pavillonnaire, les maisons sur sous-sols sont présentes sur tout le territoire du Grand Chalons. Semi-enterrées ou non, sous-sol aménagé ou non, elles peuvent présenter actuellement quelques contraintes pour ses habitants (escaliers, espaces peu optimisés) et manquer d'attraits pour les potentiels acquéreurs. Pourtant, ces maisons ont du potentiel et de réels atouts : volume et surface importants, localisation privilégiée, terrains relativement grands et arborés...

#### Votre solution innovante

Cinq architectes ont travaillé sur cinq maisons en proposant 3 scénarios de travaux possibles. Les 15 idées ont constitué une « boîte à outil architectural » proposée aux propriétaires de ces maisons et aux potentiels acquéreurs, pour les rendre plus attractives.

#### Les objectifs

- Rendre attractif ces biens auprès d'acquéreurs potentiels grâce à des préconisations architecturales et d'aménagement intérieur
- Engager une réflexion sur les possibilités de mutabilité de ce type de bien
- Favoriser la réalisation de travaux d'adaptation et énergétiques
- Développer le partenariat avec les architectes

#### La description de l'innovation

- **Qui :**

Ce dispositif fait partie de la stratégie Habitat relative à la maison individuelle votée en décembre 2017 pour la période 2018-2020, à partir d'une étude de terrain, en concertation avec les élus des communes.

- **Pour qui :**

Les propriétaires ou acquéreurs potentiels des maisons sur sous-sol construites avant 1990.

- **Quoi :**

Typiques des constructions des années 1970/1980, les maisons avec sous-sols, souvent occupées par une population assez âgée, se vendent mal sur le marché. Les jeunes ménages, intéressés par ces terrains assez grands et très bien situés à proximité de centres villes, ne concluent pas les ventes car ils ont du mal à se projeter dans ces bâtis peu adaptables.

Plutôt que de créer un dispositif d'aides spécifiques sur cette cible, l'option retenue a été de constituer une « boîte à outil architectural » pour les rendre plus attractives. Celle-ci a été construite en veillant à développer des actions concrètes et lisibles et à les équilibrer entre mobilisation du droit commun, dispositifs spécifiques et expérimentations.

L'expérimentation « Réinventer la maison sur sous-sol » engage une réflexion sur différentes enveloppes de travaux qui permettraient de leur donner une nouvelle attractivité.

Etape 1 : Appel à candidature pour sélectionner les cinq maisons (sur 5 communes) qui feraient l'objet d'une étude architecturale servant de support à l'élaboration des plaquettes techniques et des actions de communication.

Etape 2 : Appel d'offres pour sélectionner les 5 architectes qui réaliseraient une étude architecturale pour chacune des maisons avec des propositions selon 3 budgets de travaux :

20 000 €, 50 000 € et 100 000 €. Les 5 architectes devaient également participer, dans le cadre de temps de travail collectif, à l'élaboration des plaquettes techniques de présentation de ces solutions.

Etape 3 : Actions de communication et de sensibilisation.

Les plaquettes techniques sur les 5 maisons ont été largement diffusées sur les 51 communes ainsi qu'à l'ensemble des acteurs de l'habitat du territoire et plus particulièrement aux agences immobilières. Elles sont également disponibles à l'Espace Habitat conseil du Grand Chalons et aux différents points d'accueil de l'agglomération. Les études complètes sont téléchargeables sur le site du Grand Chalons

De plus, les architectes ont présenté les projets lors d'une conférence qui a réuni plus de 80 personnes. Une nouvelle réunion dans ce format est prévue en novembre 2019.

En plus des articles dans les bulletins municipaux et le journal intercommunal, cette expérimentation a fait l'objet d'un article dans le Moniteur.

- **Quand :**

Mars à juillet 2018 : sélection des 5 maisons et des 5 architectes

Juillet à Septembre 2018 : Etudes architecturales

Octobre à décembre 2018 : Elaboration des plaquettes techniques, conférence et diffusion

2019 : conférence en novembre

### **Les moyens humains et financiers**

L'ensemble des missions liées à la sélection des maisons et des architectes (cahiers des charges, réunions de travail) a été fait en interne par le service Habitat

Les architectes ont été mobilisés et la Région Bourgogne-Franche-Comté a accordé une aide de la Région de 12 943€.

Budget : architectes, 47 064 € ; communication (graphisme, plaquettes) 2500€.

### **L'évaluation de l'innovation**

- **Impact**

2500 plaquettes ont été largement diffusées durant le premier semestre 2019 et leur impact sera à mesurer d'ici la fin de l'année. Les retours sont dans tous les cas plutôt positifs.

Un des candidats doit passer en phase opérationnelle.

- **Bilan, suivi, projet d'évolution**

Il est prévu de faire des animations régulières sur ce thème au cours des prochaines années sachant que ce point a été inscrit dans le futur PLH 2020-2025.

**3 Mots clés :** Logement - Urbanisme - Partenariat