



BANQUE des
TERRITOIRES



FÉDÉRATION DES ÉLUS

epl
DES ENTREPRISES
PUBLIQUES LOCALES

Ligeris Réhabilitation de la résidence Molière

Octobre 2024

Ligeris – Réhabilitation de la résidence Molière

Dirigeant

Epl

Typologies d'innovation



Pierre Rochery



Sociale
Produits et services à l'utilisateur

Fiche d'identité de l'Epl

LIGERIS : Sem issue de la fusion de trois sociétés immobilières

Créée en 2019

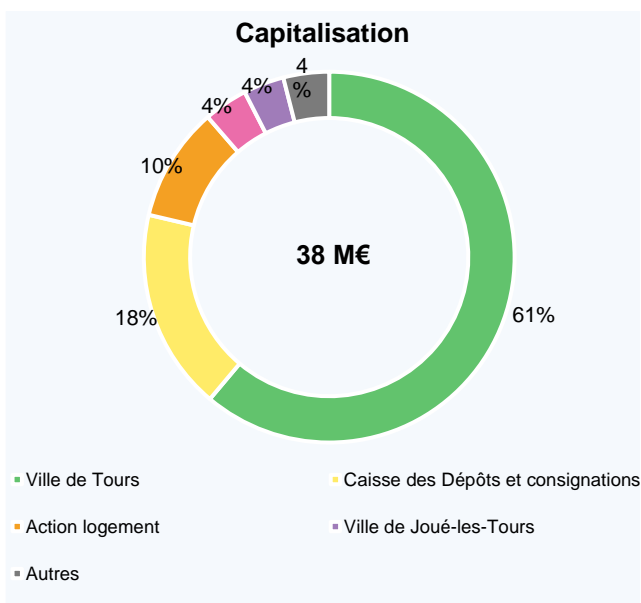
130 collaborateurs

Activités : opérateur immobilier multi activités

- Construction de logements, immobilier d'entreprise
- Gestion du patrimoine d'habitat, d'activité (artisanale, tertiaire, commerciale), de stationnement

Territoires d'intervention :

- Tours Métropole Val de Loire



Une démarche d'innovation transversale

Chez Ligeris, l'innovation s'inscrit dans une démarche transversale à l'ensemble des activités de la structure, en cohérence avec les ambitions socio-environnementale de la collectivité. A l'échelle de l'entreprise, l'innovation traduit une volonté de faire évoluer l'ensemble des processus opérationnels de la structure, et touche ainsi :

- **A la gestion quotidienne** : innovation numérique déclinée à travers la numérisation des processus (états des lieux, baux, paiements, réclamations, contacts clients...);
- **A la qualité de vie au travail** : création de bureaux partagés pour favoriser l'échange (notamment entre agents techniques et administratifs) développement d'une stratégie de Qualité de Vie et des Conditions de Travail (QCTV) ;
- **Au savoir-faire** : innovation métier, touchant à l'immobilier et au mobilier.



Innové, c'est faire différemment : tester, réussir et se tromper. C'est surtout une volonté à tous les étages de la structure, dans toutes les tâches du quotidien ».

Pierre Rochery, Directeur Général, Ligeris

Plus globalement, la démarche d'innovation portée par Ligeris répond aux fortes ambitions de la collectivité en matière de transition environnementale. En 2020, la Ville de Tours, principal actionnaire de Ligeris, publie un référentiel pour « un urbanisme écologique et solidaire », préfigurant une stratégie de développement durable à l'échelle du territoire. Le projet de réhabilitation de la Résidence Molière, détaillé dans la présente fiche REX, s'inscrit en cohérence avec la stratégie de développement durable de la Ville de Tours. Cette proximité et alignement stratégique du projet aux ambitions de l'actionnaire majoritaire ont été des facteurs déterminants dans le portage et la conduite du projet.

Plus précisément, le projet de réhabilitation répond à un double besoin pour le territoire de fournir un lieu d'habitat inclusif à destination des jeunes autistes asperger et de réponse aux impératifs environnementaux, et notamment au ZAN, en s'appuyant sur un foncier existant, à rénover. Le projet répond à une double volonté de la part de l'opérateur immobilier de développer une programmation inclusive (à destination de personnes présentant des troubles du spectre autistique -TSA) et bas carbone, en cohérence avec la stratégie d'urbanisme écologique et solidaire porté par la Ville de Tours.

Une programmation inclusive, mixte, et bas-carbone

Le projet de réhabilitation porte sur l'immeuble de l'ancienne Poste Avenue de Grammont à Tours. La surface développée s'élève à 1 560 m², dont 200 m² extension).

Le projet témoigne de 4 volets principaux d'innovation :

1. **Efficacité énergétique** : Ligeris s'est intéressée à la question du bâtiment basse consommation et a voulu appliquer cette idée tout en préservant certains éléments du bâtiment des années 50, tels que la façade. Le projet porte les plus hauts standards de performance énergétique (BBC).
2. **Sobriété foncière** : Ligeris a développé 200m² additionnels au bâtiment existant, démontrant la capacité de l'opérateur à « reconstruire la ville sur la ville ».
3. **Programmation inclusive et mixte** : l'innovation a touché les implantations d'activités sur ce nouveau lieu, qui reprend son rôle historique de lieu de mixité, avec des logements et des activités économiques, et des espaces partagés.
4. **Réemploi** : Ligeris a mobilisé une structure associative, Valesens, pour meubler les appartements avec du mobilier issu du réemploi et de matériaux recyclés. L'entreprise est d'ailleurs allée plus loin sur ce sujet, en récupérant des objets en recyclerie pour équiper les logements (kits vaisselle...). Les ambitions bas carbone ont donc été étendues jusqu'au mobilier utilisé à l'intérieur des appartements.

Axes d'innovation :

- ✓ Innovation bâimentaire : conservation d'éléments d'origine, réemploi des matériaux pour le mobilier
- ✓ Innovation des usages : lieu de mixité d'usages

Plus précisément, la programmation se décline comme suit :

- **6 logements inclusifs à destination personnes TSA.** Ces logements ont été conçus de sorte à minimiser les sources de stimulations sensorielles (olfactives, sonores, visuelles...);
- **Des espaces communs ;**
- **Un accueil d'habitat étudiants** (21 logements) ;
- **Des bureaux d'entreprise.**



La résidence Molière @FedEpl

Le projet de réhabilitation a duré 24 mois. Le budget total de l'opération s'élève à 5,2 millions d'euros (dont 100.000 euros pour le mobilier). Ainsi, cette opération fortement innovante a nécessité la mobilisation de financements externes et a notamment reposé sur des subventions, la participation à des appels à projets régionaux et départements, et la participation de fondations privées.

Plus précisément, concernant les 6 logements à destination des personnes TSA, le financement a reposé sur :

- Un **prêt PLAI de la Banque des Territoires** à hauteur de 298 000€ ;
- Une **aide à la pierre PLAI de Tours Métropole Val de Loire et de l'Etat** à hauteur de 131 000€ ;
- Une **subvention « projet innovant » de Tours Métropole Val de Loire** à hauteur de 240 000€ ;
- Une **subvention de la Région Centre Val de Loire et du Conseil Départemental 37 pour l'habitat inclusif**, à hauteur de 33 000€ chacun ;
- Une **subvention d'Action Logement dans le cadre du Fonds d'innovation** à hauteur de 90 000€.

La méthode employée



Exemples de mobiliers issus du réemploi @FedEpl

Le projet a reposé sur une approche fortement partenariale, auprès de l'ensemble de l'écosystème du projet :

- **Auprès de la collectivité** : le projet a été monté dans une démarche fortement partenariale, notamment avec la collectivité, qui souhaitait accompagner le projet d'habitat inclusif, avec le rôle moteur de l'adjointe en charge du social et du logement.
- **Auprès d'experts** : des études ont été menées auprès d'acteurs de la santé (CHU) et d'associations dédiées à la question du spectre de l'autisme (Association ALVA), afin de concevoir des logements adaptés ;
- **Auprès des habitants** : dans le cadre des appels à projets notamment, au cours desquels ont été mis en œuvre une méthode de concertation permanente.

Bilan de la démarche

Le projet de réhabilitation de la Résidence Molière répond à des objectifs stratégiques de transitions sociale et environnementale : la sobriété bâtementaire et mobilière (décarbonation et le réemploi), la mixité d'usages et l'habitat inclusif, et la densification (à l'aune du ZAN).

La réussite du projet a reposé sur le portage politique de la collectivité, une culture d'innovation partagée par l'équipe projet, ainsi que la capacité à mobiliser des partenariats efficaces à l'échelle territoriale et nationale. La mobilisation de financements externes a également été déterminante.

La mise en œuvre de ce projet innovant a permis une acculturation des équipes au « faire différemment ». En effet, ce projet a permis à l'entreprise d'adopter une dynamique d'économie circulaire, et de proximité, en multipliant les partenaires impliqués et ainsi concrétisant un projet immobilier résolument durable. La présente fiche d'expérience a permis de dégager les enseignements suivants :

Les clefs de réussite

- **Partager une culture commune de l'innovation avec l'ensemble des partenaires et collaborateurs** : l'ensemble des acteurs impliqués avaient porté la volonté de « faire différemment » ;
- **Identifier et animer des collaborations territoriales** : capacité de l'équipe projet d'animation d'un réseau d'acteurs très différents ;
- **Le soutien de la collectivité** : les intérêts croisés de la Sem et de la Ville de Tours, et l'alignement du projet à la stratégie ont permis une collaboration efficace entre la Sem et la Ville de Tours. Ligeris a pu bénéficier d'un portage politique favorable à la réalisation de son projet, d'une communication favorable, favorisant souvent la mobilisation de ressources financières tierces.

Les points de vigilance

- **Financement de projet** : la mobilisation de subventions et financements externes a été indispensable à la réalisation du projet.
- **Management de projet** : nécessité de faire collaborer les partenaires associatifs, collectivité, ...



Ameublement d'un appartement étudiant @FedEpl



BANQUE des
TERRITOIRES



FÉDÉRATION DES ÉLUS

epl
DES ENTREPRISES
PUBLIQUES LOCALES

banquedesterritoires.fr



@BanqueDesTerr