

CENTRES ANCIENS

À Foix, l'OPH de l'Ariège poursuit son œuvre de requalification

À Foix, en zone détendue sans vacance, la demande de logements, y compris sociaux, s'accroît au rythme des habitants - 9 500 à l'heure actuelle, sans doute 10 500 avec le dernier recensement. Pour y répondre, l'OPH de l'Ariège a fait de la requalification du centre ancien de sa ville-préfecture son cœur d'activité. Il porte actuellement plusieurs projets avec ses partenaires locaux.

Après une première requalification l'an dernier de deux bâtiments en centre-ancien de Foix, rue Lafaurie (lire AH 1194-1195), l'OPH de l'Ariège passe à la vitesse supérieure. Trois nouveaux sites sont en cours de réaménagement dans la ville, en périmètres Anru et Action cœur de ville. Ces programmes s'opèrent avec l'Architecte des bâtiments de France (ABF) et ils sont complexes. « On contractualise avec l'Anru à une certaine période, constate Thierry Tourtoulou, directeur général de l'OPH, mais ces financements ne sont pas révisibles. Alors, 5 ans plus tard, quand les projets se lancent, les coûts n'ont plus rien à voir ». Il faut donc se rapprocher des collectivités pour trouver des fonds complémentaires.

Sur ce point, le « partenariat privilégié » avec la Ville de Foix et la communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhès a permis à l'OPH de trouver des solutions. L'agglomération porte la politique de la ville et celle de l'habitat. Lorsqu'elle soutient financièrement un projet, le Conseil départemental abonde du même montant ainsi que la Ville, qui n'en a pourtant pas l'obligation. « C'est un bonus qui nous permet de réaliser l'opération », témoigne Thierry Tourtoulou. Des dispositifs spécifiques, comme le fonds vert,

Rue du Rival, la construction de 22 logements est bien avancée. 



© Atelier -A- AVL



Cours Gabriel Fauré.
© D. Valranges



des fonds friches ou la RHI (résorption de l'habitat insalubre), viennent en complément, ainsi qu'Action Logement. L'OPH participe en fonds propres autour de 25 % du budget.

12 logements au bord de l'Ariège

L'opération la plus avancée, rue du Rival, se trouve à quelques mètres de l'abbatiale Saint-Volusien, classée aux Monuments historiques. Située entre une rue étroite d'un côté et la rivière Ariège de l'autre, elle concerne un îlot de 6 bâtiments, dans lesquels 12 logements sont en cours.

Les travaux ont débuté en 2022. L'architecte Abdellatif Mourchid, de l'Atelier -A- Architecture Ville et Lumière, insiste sur le travail de renouvellement d'îlot : « Nous avons réalisé un diagnostic de ces bâtiments, démolis ce qui n'était plus en état, et rénové ce que l'on a pu. Une partie était vacante, l'autre occupée sporadiquement. Les planchers étaient effondrés sur 5 niveaux ».

L'étroitesse de la rue a rendu l'usage d'engins de chantier difficile et allongé les délais. L'inquiétude s'est ensuite portée sur la capacité du bâtiment mitoyen à supporter une démolition. Des bracons (pièces de renfort) en charpente ont été posés pour le conforter, avec une surveillance régulière par laser. Puis l'étude de sol a révélé que le bâtiment était assis sur un gruyère, une cavité de 30 m de profondeur. Il a fallu installer des pieux tubés dans lesquels des fils d'acier ont été insérés, et accrochés en fond de cavité. Le niveau d'inondabilité de la rivière a également dû être intégré à la conception du projet.

Vastes loggias pour profiter de la rivière

Abdellatif Mourchid a pris le parti de conserver le rythme de la composition des façades existantes et la volumétrie de l'îlot pour préserver la perception de l'abbatiale et des toitures en seconde ligne.

Les immeubles reposent sur un socle en pierre, restauré en pierre locale, comme les chaînes d'angle et les corniches. Ossature et voiles sont en béton. Pour maintenir le principe de balcons et de pièces en plus en débord sur la rivière, l'architecte a créé des loggias, dont les éléments de barreaudage en aluminium teinté bois se fondront dans l'environnement. Les couleurs des enduits s'harmoniseront avec les bâtiments environnants, tout en conférant à l'îlot une approche contemporaine. Les logements seront traversants, avec baie côté Ariège et grand séjour. « Ce travail d'ouverture vers la rivière était important du fait du manque de lumière et d'espace extérieur en centre historique », explique Abdellatif Mourchid. Les appartements seront tous accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) et conformes à la RT 2012.

La toiture a été posée, les bâtiments reconstruits sont hors d'eau-hors d'air, avec une livraison prévue pour la mi-2025. Une 2^e phase concernant 10 autres logements est encore incertaine pour des raisons de maîtrise foncière.

Rénover ou reconstruire ?

Sur l'artère principale de la ville, cours Gabriel Fauré, à proximité de la mairie, 3 immeubles vides depuis plusieurs années ont fait l'objet d'une étude approfondie. Ils seront démolis et 9 logements locatifs sociaux ainsi que deux commerces seront reconstruits sur l'emplacement. « Toutes les pistes de rénovation ont été étudiées mais elles ne permettaient pas la faisabilité du projet », explique Abdellatif Mourchid, également architecte de cette opération. La déclivité de la rue crée des niveaux de planchers différents entre les immeubles existants, entraînant une nécessaire modification des sols mais aussi des fenêtres. Les bâtiments manquent par ailleurs de stabilité. Le projet proposé a provoqué de nombreuses discussions

 Immeuble Stahl, rue de l'Espinet.
© D. Valranges

le cœur d'îlot, des façades bois, une PAC air-eau collective et peut-être, un appoint gaz.

Sur ce projet, le permis de construire a été déposé et la consultation des entreprises sera lancée avant la fin de l'année.

Cédé par la mairie pour un euro symbolique

Un peu plus loin, au pied du château, se dresse l'imposant immeuble Stahl, rue de l'Espinet. Cet édifice centenaire en pierre était jusqu'en 2023 l'accueil de jour de la Croix-Rouge et du Secours Populaire, et hébergeait, au 1^{er} de ses 3 étages, diverses associations. « Nous avons cédé le bâtiment à l'euro symbolique », assume la maire de Foix, Marine Bordes. Il est construit sur un terrain en forte pente, avec une entrée sud au rez-de-chaussée et une autre sur le côté, accédant directement au R+2.

Avec une partie nord quasiment aveugle sur deux niveaux, « le gros challenge sera d'arriver à suffisamment éclairer les appartements », pointe Cyril Andres, architecte de l'agence C+C.

Ce n'est pas le seul problème : une source coule dans un coin du bâtiment, près de la rivière Arget. « Sur la partie nord, nous proposons de faire des box, et de garder la partie sud, plus éclairée, pour les logements », révèle l'architecte. Pour éliminer l'escalier de la tour, en angle, sur le côté droit du bâtiment, il imagine un axe central qui desservirait les étages. La question des couloirs, nombreux au sein du bâtiment, n'est pas encore résolue. La requalification est peu avancée : Cyril Andres a présenté son projet en septembre ; il nécessite désormais des arbitrages.

Le projet de départ prévoyait la création de 21 logements. Il est actuellement question d'en réaliser 17, dont 3 en accession sociale classique, dans le cadre de l'Anru. ● D.V.