



Résidence Louis Le Grand 12 rue Saint-Louis

Dossier de presse

12 janvier 2023

Sommaire

- Contexte et caractéristiques du site (p3 et 4)
- Mise en œuvre du projet par Domofrance et calendrier prévisionnel de l'opération (p4)
- Présentation du projet (p5 à 9)
- Contact presse (p10)

Contexte et caractéristiques du site

- 12 rue Saint-Louis, ancien cinéma acheté le 13 novembre 2001 par la Ville à la société cinéma Saint-Louis
- Immeuble de rapport datant du XIXème siècle d'une emprise au sol de 470 m² disposant de 5 salles de cinémas sur plusieurs niveaux sans lien avec les ouvertures de la façade
- Une surface totale de 1120 m², 5 niveaux dont sous-sol, 18 m linéaire de façade
- Le PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) adopté le 11/08/2022 permet la démolition et la reconstruction de l'immeuble sur rue dans une emprise de 18 m de profondeur comptés à partir de l'alignement avec une valorisation du cœur d'îlot en espace libre et de fait une inconstructibilité partielle des emprises libérées après démolition.

Après plusieurs opérations avortées, la ville prend à bras le corps ce projet situé en plein cœur de ville et laissé en suspens, à travers Réinventons nos cœurs de ville – appel à projet local lancé dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville.

Pau bénéficie du programme national Action Cœur de Ville et développe, dans ce cadre, un projet global et transversal pour dynamiser son centre-ville tant au niveau des espaces publics et du patrimoine, que de l'habitat, des commerces et des entreprises, des mobilités ou encore des équipements et services au public afin d'attirer de nouveaux habitants, des actifs et des visiteurs. Ce programme créé en 2017 s'achève en cette fin d'année pour sa première phase et va être prolongé jusqu'en 2026.

Le projet de création d'une résidence porté par Domofrance au 12 rue Saint-Louis s'inscrit dans cette dynamique et bénéficiera du concours financier de ce programme notamment par le biais d'un financement d'Action Logement. Ce concours est précieux car jusqu'à lors aucune opération étudiée n'avait trouvé son équilibre financier.

Domofrance a été choisi par la ville à l'issue d'un appel à projets local « réinventons nos cœurs de ville » organisé dans le cadre d'Action Cœur de Ville avec le concours de l'Etat, du Plan Urbanisme Constructions Durables (PUCA) et de plusieurs autres acteurs locaux tels le CAUE (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement), l'Ordre des Architectes ou encore l'AUDAP (Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées).

Rappel du calendrier de « réinventons nos cœurs de ville » :

- Fin 2018 : présentation du 12 rue Saint-Louis à l'appel à projet national « réinventons nos cœurs de ville » lancé par la direction nationale du programme Action Cœur de Ville
- Mars 2019 : le site est lauréat

- Septembre 2019 : lancement d'un appel à projet local conjoint par la Ville et la SIAB (propriétaire du site)
- 09 mars 2020 : le lauréat choisi par le jury est Habitelem

La Ville et le jury ont privilégié le projet de Domofrance pour son intégration urbaine et sa programmation :

- des logements proposés à la fois aux familles, à de jeunes actifs et à des seniors avec des logements adaptés,
- une aération du cœur d'îlot avec la création de jardins en cohérence avec le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur récemment adopté,
- la présence d'un commerce en rez de chaussée,
- des services proposés tel un ascenseur, un espace pour les vélos et les poussettes, des caves...

Mise en œuvre du projet par Domofrance et calendrier prévisionnel de l'opération

- Septembre 2020 : lancement d'un marché de conception-réalisation
- Juin 2021 : notification du marché de conception-réalisation au groupement composé d'Eiffage et du cabinet d'architecture d'Isabelle Joly
- Juin à décembre 2021 : plusieurs temps d'échanges avec M. l'ABF sur le projet
- Septembre 2022 : PC délivré après l'approbation du PSMV
- 1er trimestre 2023 : travaux de désamiantage, curage et déconstruction
- 2023 et 2024 : travaux de gros œuvre
- Livraison : début 2025

Présentation du projet

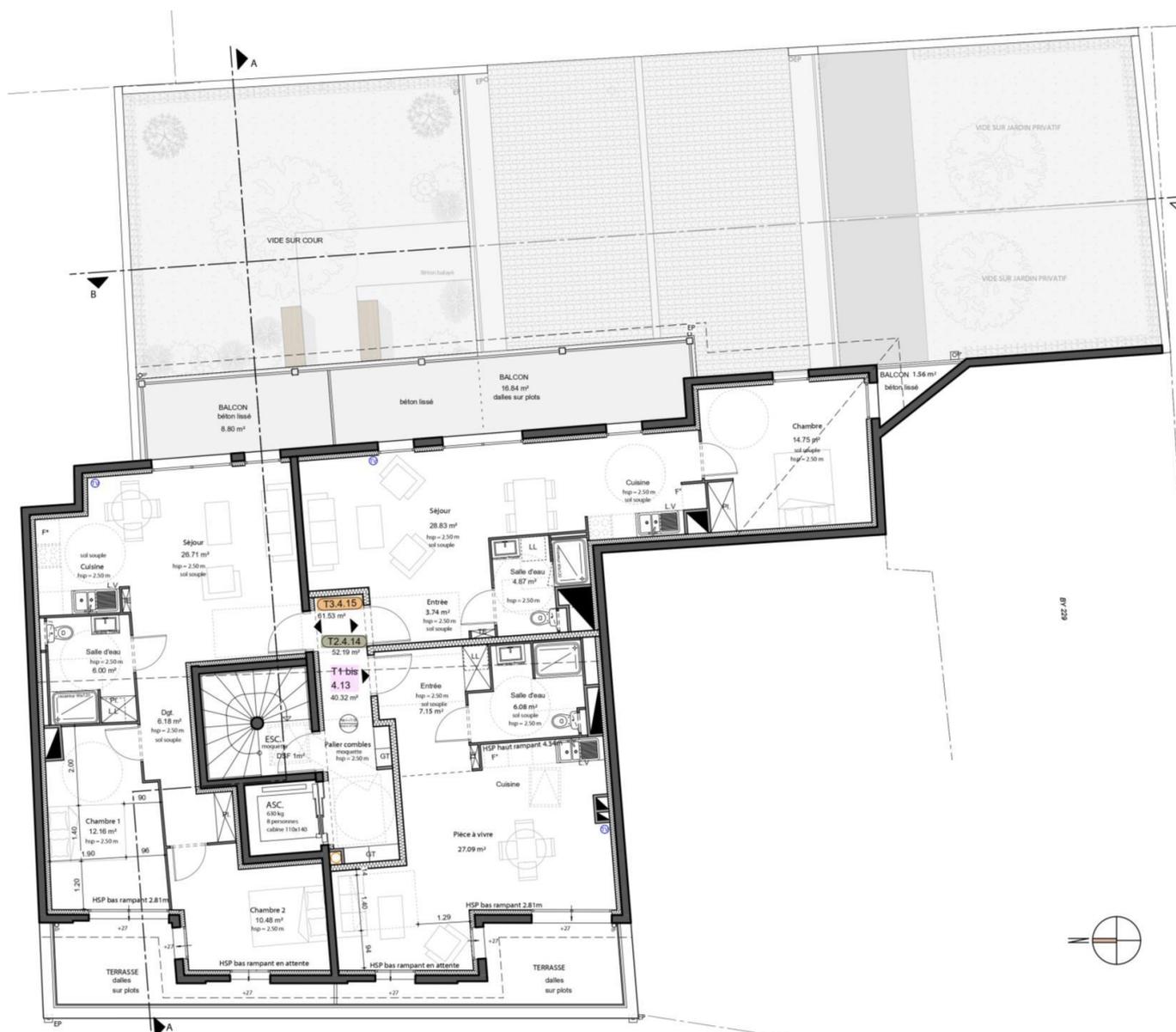
Un bâtiment sur rue R+4 avec en rez-de-chaussée un commerce et une salle intergénérationnelle.

Un bâtiment sur cour R+ 2 avec jardins





Jardins, balcons en galerie béarnaise, terrasses



Maitre d'ouvrage : Domofrance Pyrénées-Atlantiques

Entreprise générale : Eiffage Construction Sud Aquitaine

Maîtrise d'oeuvre : Isabelle Joly Architecte du Patrimoine

Contact presse

Ville de Pau
Isabelle DELUGA
05 59 27 85 80
i.deluga@ville-pau.fr

Les travaux vont démarrer dans l'ancien cinéma

Quinze logements vont être construits au 12, rue Saint-Louis par Domofrance, pour une livraison début 2025. Au printemps, la rue sera fermée deux semaines afin de démolir le bâti existant

Thibault Seurin
t.seurin@sudouest.fr

« Cela fait longtemps que cela traîne », souligne le maire de Pau, pour mieux se féliciter du chantier à venir au 12, rue Saint-Louis. C'est dans cette rue qui relie la rue Joffre et la place Royale que va être édifiée la résidence Louis-Le-Grand.

La bâtisse qui abritait anciennement le cinéma Saint-Louis va laisser place à 15 grands logements, ainsi qu'un commerce de 60 m² en rez-de-chaussée. Objectif affiché par la Ville : attirer des familles en centre-ville.

C'est Domofrance qui pilote l'opération, dont Eiffage construction a la charge. Après le désamiantage, le bâti existant sera démolé à l'aide d'une pelle, entre mars et avril 2023. Cela nécessitera une fermeture totale de la rue Saint-Louis pendant deux semaines. La livraison de la résidence est prévue pour début 2025.

Cours et terrasses

Le bâtiment édifié en façade – sur cinq étages – sera discret. « Nous avons proposé une quinzaine de versions de la façade à l'architecte des Bâtiments de France, révèle Isabelle Joly. Les discussions ont parfois été âpres, mais toujours constructives ».

La résidence comptera un second bâtiment, de deux étages. Sur les 15 logements, 11 disposeront d'un extérieur. Deux cours vont être réalisées, l'une accessible aux résidents, l'autre privative pour deux duplex. Les espaces extérieurs seront visibles depuis la rue, grâce à un porche. Certains logements auront des terrasses. Sept disposeront d'une double orientation.



À gauche, la vue actuelle sur le bâtiment existant. À droite, une image numérique du projet de la résidence Louis-Le-Grand, dans la rue Saint-Louis, à Pau. DOMOFRANCE

François Bayrou peut effectivement saluer une franche avancée, dans un dossier qui est sur la table depuis plus de vingt ans. Le bâtiment avait été acheté par la Ville en 2001, puis vendu à la Siab (1) dix ans plus tard. Domofrance a récemment acheté le bien, après avoir remporté l'appel à projets, dans le cadre du programme Action cœur de ville.

Le coût de l'opération pointe à quatre millions d'euros, dont trois pour les travaux. Domofrance le finance avec 50 % d'emprunts, 30 % de fonds propres et 20 % de subventions.

(1) Société immobilière et d'aménagement du Béarn.



Un plan de coupe du projet de la résidence Louis-Le-Grand. L'image présente une vue depuis l'intérieur. DOMOFRANCE

L'« emblématique » chantier de l'ex cinéma Saint-Louis lancé en février

François Bayrou a présenté le projet de réhabilitation de l'ancien cinéma Saint-Louis, en friche depuis 20 ans. La démolition/reconstruction démarrera en février.

« Ça fait un bail », a souri ce jeudi François Bayrou en rappelant que la Ville de Pau est propriétaire du numéro 12 de la rue Saint-Louis depuis novembre 2001. La municipalité voulait alors réhabiliter le cinéma éponyme, désaffecté, sans trouver de solution avant aujourd'hui.

Mais en 2019, l'opération Action cœur de ville a signé le renouveau en sélectionnant le projet de réhabilitation de « l'îlot Joffre », mariant cette friche à la galerie Joffre. Sur l'ex-cinéma, l'objectif est de créer des logements et de faire place à du commerce en rez-de-chaussée. Et c'est Habitelem – devenu Domofrance – qui a remporté l'appel à projet pour cet immeuble qui s'appellera « Louis le Grand » et dont la livraison est attendue dans deux ans.

Un dossier qui a pris du retard

Une démolition/reconstruction qui n'a pas été simple à dessiner et a pris son temps, parce que les règles d'urbanisme, notamment le tout jeune plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du centre historique, mais aussi l'architecte des Bâtiments de France étaient rigoureux. Il fallait, a expliqué le maire, que le projet ne dénature pas la rue et « qu'il ne singularise pas ».

Il fallait aussi suivre les normes de construction actuelles tout en gardant l'esprit des constructions alentour, ou encore créer des jardins à l'arrière. De quoi aligner



Un commerce et une salle « intergénérationnelle » sont finalement prévus au pied de cet ensemble qui comptera 15 appartements. © DOMOFRANCE

moult allers-retours entre l'architecte du projet et l'ABE. « Les discussions ont été parfois âpres, mais constructives », a commenté avec élégance Isabelle Joly, l'architecte de Louis Le Grand.

15 logements locatifs vont être créés, deux T4 en duplex, cinq T3, sept T2 et un T1 bis, dont cinq adaptés aux personnes âgées. À l'arrière du bâtiment, deux jardins vont se dessiner. « Nous avons choisi ce projet pour la diversité de ses logements, a insisté le maire, pour les familles, les jeunes actifs et les seniors, et l'aération en cœur d'îlot, plus un commerce et des services ».

Lutter contre les friches

« C'est important pour le centre-ville et cette rue », a défendu le maire, évoquant l'aboutissement d'un projet « emblématique de ce que nous voulons faire, pour sortir de bâtiments abandonnés. Et il y en aura d'autres ». On sait notamment que le projet de reprise de la rue du Moulin avance après l'en-

gagement du Département. Un appel d'offres européen va être lancé pour trouver le groupement qui va travailler sur cette friche, là historique, le permis de construire devrait être déposé en fin d'année, pour une livraison avant les prochaines élections municipales.

MARIE BERTHOUMIEU



11 mois de grands travaux

Le chantier va démarrer en février par une phase de désamiantage, puis le curetage et la démolition. La rue Saint-Louis sera coupée pendant deux semaines sur mars-avril, le temps qu'une pelle démolisse la façade. Le gros œuvre se déroulera de juin à Noël depuis le fond de parcelle, où une autre pelle sera déposée – la rue sera alors occupée au droit du n°12 sur les trois quarts de sa largeur. Le second œuvre démarrera en janvier 2024, jusqu'en octobre. Pour une livraison début 2025.