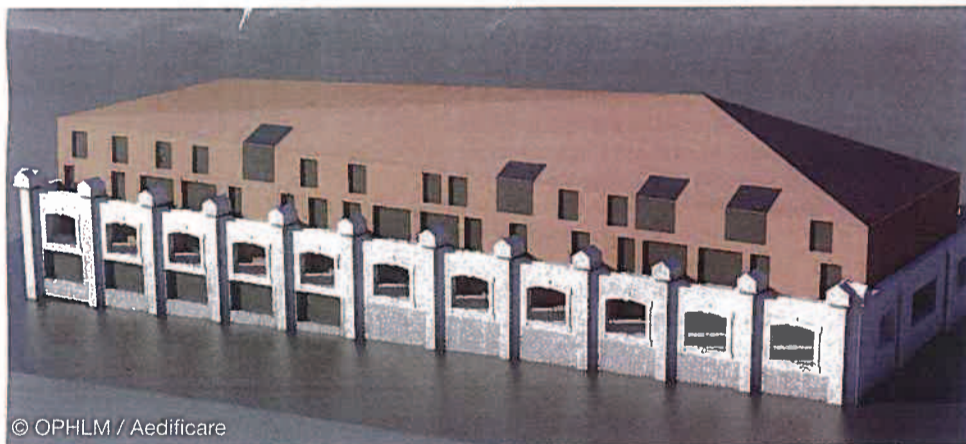


# zoom ■

## le manège de Montrouge reprend du service

À l'angle des rues Gouffier-de-Lastours, Armand-Barbès et de Belfort, l'ancien manège de cavalerie de Montrouge sera bientôt transformé en logements par l'OPHLM. Il s'agira d'un des premiers chantiers découlant directement de la suppression de la garnison de Limoges et de la mise en vente de bâtiments et de terrains militaires par le ministère de la Défense.

Le 22 novembre 1876, le génie militaire rachetait à la Société immobilière un terrain de 2000 m<sup>2</sup>, pour y construire un manège à l'intention des troupes de cavalerie. Utilisé dans un premier temps par le 20<sup>e</sup> dragons, puis par d'autres régiments basés à la caserne Marceau toute proche, Montrouge devint finalement garage et entrepôt. La Ville, qui en est désormais propriétaire, vient de le mettre à disposition de l'OPHLM par bail emphytéotique de 60 ans, dans la perspective d'un projet d'habitat social. **Parallèlement à ses activités "historiques" dans les grands ensembles des quartiers périphériques, l'OPHLM s'attache en effet à développer une offre de petites résidences de qualité, bien intégrées aux secteurs plus urbains, et répondant à une demande croissante des locataires (Résistance-Limousine, Deverrine, Sainte-Claire, Manufacture-Royale, bientôt Théodore-Bac, soit environ un millier de logements pour un parc de 13 000 au total).**



© OPHLM / Aedificare

### Une "boîte dans la boîte"

La transformation du manège de Montrouge en logements avait déjà été envisagée par l'armée elle-même : dès 2008, elle avait sollicité l'OPHLM pour y faire réaliser une vingtaine de logements à l'intention de ses cadres, et les architectes s'étaient mis au travail. La réforme de la carte militaire avait finalement signé le coup d'arrêt de ce projet, non sans conséquences financières pour l'Office et ses prestataires. L'aménagement actuel repart donc sur de nouvelles bases, mais avec le même maître d'œuvre, le cabinet d'architectes Aedificare. **Il s'agit maintenant de réaliser 37 logements, essentiellement des T2 et T3 (de 51 à 76 m<sup>2</sup>) adaptés aux demandes de familles monoparentales, de jeunes actifs et de retraités. Un T4 est également prévu, ainsi que deux logements pour personnes à mobilité réduite, en rez-de-chaussée.** Pour préserver le souvenir de l'ancien manège, il a été décidé de conserver la façade d'origine et de réaliser les logements à l'intérieur de ce cadre, en retrait de 2 à 3 mètres, comme une "boîte dans la boîte" (des coursives relieront les appartements à des balcons et loggias donnant sur la rue).

→ dépôt du **permis de construire** en février 2011 • **lancement des travaux** fin 2011, pour une durée prévisionnelle de 24 mois • **entrée des locataires** début 2014 • **investissement** : 5,3 millions d'euros (avec le soutien des collectivités, notamment de la Ville sous forme de garanties d'emprunt et de participations pour la réalisation de logements PLAI — Prêts locatifs aidés d'intégration — destinés aux ménages les plus modestes) • **loyer annoncé** : 300 € pour les T2, 400 € pour les T3, pour les locataires dont les revenus entrent dans le cadre des PLAI.



### Le "nec plus ultra" environnemental

La construction neuve, de trois étages, sera agrémentée de bardages bois, le chantier s'inscrivant dans le cadre de la charte "Bois, construction, environnement" lancée par la région Limousin pour soutenir la filière. Surtout, et ce sera son gros point fort, le manège de Montrouge sera certifié "Habitat et environnement" et labellisé BBC (Bâtiment basse consommation), respectant ainsi avec une belle longueur d'avance la réglementation thermique 2012. **Il sera même la deuxième résidence collective du Limousin à bénéficier du label BBC, le nec plus ultra dans ce domaine, juste après la Résidence OPHLM des Aviateurs qui sera livrée en avril rue Santos-Dumont.** Ces deux sites pilotes ouvriront la voie à d'autres projets à "forte valeur environnementale ajoutée", comme par exemple la résidence du Cluzeau à Landouge (trente-deux logements répartis en quatre blocs collectifs et huit maisons individuelles), en attente imminente de permis de construire. Confronté à un contexte de crise économique et de hausse des prix de l'énergie, l'OPHLM fait en effet de la maîtrise des charges l'une de ses priorités, tant pour ses nouvelles réalisations que lors des campagnes de réhabilitation conduites régulièrement sur son patrimoine ancien.



"Les Aviateurs", rue Santos-Dumont : un autre site pilote OPHLM

### La réforme de la carte militaire mise en œuvre

par l'Etat en juillet 2008, et la suppression annoncée de la garnison de Limoges, auront de lourdes conséquences pour la ville. À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2011 elle perdra en effet 792 emplois dépendant du ministère de la Défense, dont 249 civils. Si l'on considère l'ensemble des familles, plus de 2000 personnes sont concernées... Ce déficit se chiffre à plus de 3 millions d'euros pour l'économie locale, l'équivalent de 163 salariés. Cet été, les seuls militaires encore basés à Limoges seront les 80 agents du Centre du service national, de l'Office national des anciens combattants, du Centre d'information des armées et du Service des archives médicales et hospitalières des armées.

**Plusieurs bâtiments et sites militaires désaffectés vont devoir trouver une nouvelle raison d'être. La Ville a choisi pour sa part d'acquiescer le manège de Montrouge, la caserne Marceau, l'Etablissement régional du commissariat de l'armée de terre basé à Romanet et la plus grande partie du "quartier Beaublanc"** (le reste sera repris par la Gendarmerie pour installer son Pôle national multimédia et loger des personnels ; 180 personnes sont attendues sur le site). Montrouge, Marceau et Beaublanc ont été cédés à l'euro symbolique, dans le cadre du Contrat de redynamisation des sites de défense. Les terrains de Romanet, qui n'entraient pas dans ce dispositif, ont été acquis pour 425 000 euros. Les sites de Beaublanc et Marceau (près de 9 hectares au total), dont la Ville sera officiellement propriétaire au 1<sup>er</sup> juillet, devraient accueillir respectivement un pôle économique tertiaire et un nouveau quartier de bureaux, logements, locaux artisanaux, services et commerces de proximité créés non loin de la gare dans la perspective de l'arrivée de la Ligne à grande vitesse. Les terrains de Romanet permettront d'étendre la zone d'activités, presque totalement commercialisée.