

LA FUTURE RESIDENCE AROBASE TRANSFORMATION D'USAGE D'UN BATIMENT TERTIAIRE EMBLEMATIQUE / ANCIENNE CITE ADMINISTRATIVE PELISSIER en 105 logements locatifs dont un LODGES* (31 logements) et un local professionnel tertiaire.



L'OPHIS assure une opération de **réhabilitation d'envergure avec la transformation d'un bâtiment de bureaux de 14 000 m² en un bâtiment multi usages mixant logements et local tertiaire.**

Ce projet ambitieux vise à redonner vie à ce site en créant un nouveau lieu de vie contemporain.

CHANGEMENT D'USAGE ET SOBRIETE FONCIERE

La transformation d'anciens bureaux en logements illustre **la volonté de conjuguer sobriété foncière, renouvellement urbain et réduction de l'empreinte carbone.**

Dans un contexte de mutation du marché immobilier tertiaire (bureaux vacants), cette reconversion constitue une opportunité majeure pour enrichir l'offre en cœur de ville tout en limitant l'artificialisation des sols.

La transformation de bureaux en logements vise à revitaliser les quartiers délaissés, optimiser l'usage du bâti existant et répondre à la forte demande en logements.

Sur le plan environnemental, recycler des surfaces inoccupées limite l'empreinte carbone et l'étalement urbain, en cohérence avec les objectifs de la loi **Climat et résilience** du 22 août 2021.

Un tel projet représente néanmoins **un défi pour l'OPHIS dans la maîtrise d'ouvrage : il requiert des montages financiers adaptés, des solutions techniques innovantes et une réflexion sur l'évolutivité des bâtiments transformés.** Cette opération traduit ainsi **un savoir-faire essentiel pour répondre aux besoins actuels et futurs en logements sociaux**, en valorisant l'existant plutôt qu'en consommant de nouvelles ressources foncières.

*Logements Des GÉNérations Séniors

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le programme global intègre la transformation d'un bâtiment de l'ancienne Cité Administrative Pélissier situé rue Niel (l'ancienne CPAM) en logements locatifs avec la résidence Arobase, projet porté par l'OPHIS.



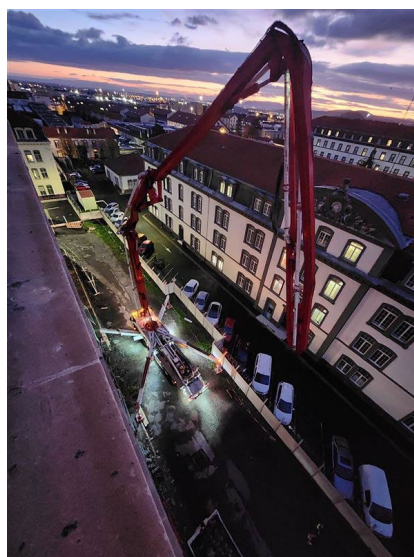
Elle comprendra 105 logements du T1 au T4 avec loggias/terrasses répartis sur 10 étages :

- 74 logements locatifs,
- 31 LODGES* logements adaptés à la perte de mobilité avec une salle commune,
- un local tertiaire avec un espace extérieur,
- 64 places de parking souterrain,
- 105 caves ou celliers
- 2 parkings à vélo,
- 2 ascenseurs + 1 pour accès au parking souterrain

La transformation complète d'un immeuble de bureaux en habitation engendre un changement d'usage et d'image important. La qualité du traitement architectural, l'amélioration des espaces privés et publics en vue d'améliorer le cadre de vie des riverains apporte une valeur ajoutée à l'échelle du quartier.

A travers cette opération, l'OPHIS fait émerger des solutions concrètes représentatives de notre savoir-faire tout en intégrant une mixité sociale et fonctionnelle en matière d'habitat qui se traduit par :

- **La mutation d'un bâtiment tertiaire** en cœur de ville (anciens bureaux de la CPAM), en faveur de la création d'un habitat collectif (reconversion du bâti, sobriété foncière),
- **La mixité des populations** en intégrant différents types d'habitat (du T1 au T4, des logements adaptés à la perte de mobilité),
- **De nouveaux usages** avec un habitat adapté aux évolutions des besoins et des modes de vie (prolongements extérieurs avec la création de loggias, espaces communs, locaux vélos...)



UN CHANTIER TECHNIQUE ET COMPLEXE

Datant des années 1960 et ne répondant plus aux usages actuels, le bâtiment a nécessité une importante restructuration.

Sa hauteur de 42m de haut (R+10) et la parcelle enclavée ont nécessité des adaptations spécifiques (accès approvisionnement, installation d'un ascenseur de chantier...).

Situé en secteur ABF, une attention particulière a été portée par les cabinets d'architectes DHA puis poursuivie par Le Compas dans l'œil pour respecter l'équilibre architectural et l'environnement du site.

Un chantier complexe et technique pour lequel l'OPHIS travaille avec une équipe qualifiée : d'ingénieurs, d'architectes et d'entreprises expérimentées avec notamment l'entreprise générale : Bouygues bâtiment Sud-est.

Volumétries et chiffres clés :

- **10 000 m² de plancher**
- **6 400 m² de façades**
- **28 000 m² de plâtrerie**
- **Local professionnel tertiaire de 372 m²**

A l'issue d'une longue phase de diagnostics et de préparation, les travaux ont démarré en mai 2024 avec notamment :

- Désamiantage,
- Reprise de la conception structurelle pour assurer la stabilité sismique et la sécurité incendie,
- Reconstruction des planchers intermédiaires avec des modes opératoires complexes de démolition / reconstruction / stabilisation,
- Création des loggias et terrasses.

Réglementation et Labels :

- Acoustique : objectif réglementaire du neuf pour l'intérieur et 30 dB de façade,
- Respect de la réglementation habitation et ERP pour le LODGES et le local tertiaire,
- Labels : BBC Effinergie Rénovation rénovation Promotelec 2009 (valeur max 96 kWh/m²/an)
- Raccordement au réseau de chaleur urbain
- Aménagement extérieur avec l'intégration d'espaces verts.

LES GRANDES ETAPES DE LA TRANSFORMATION 2016-2026



UN CHANTIER DANS LE RESPECT DE NOS ENGAGEMENTS RSE



L'OPHIS poursuit ainsi son engagement en faveur d'un **habitat durable et inclusif**, en conciliant développement et sobriété foncière. Ce programme de réhabilitation a été conçu pour apporter une **offre de logements accessibles** et répondre aux enjeux environnementaux **en intégrant les modes de vie et les ressources du territoire**.

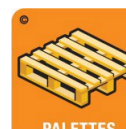
Conformément à nos engagements en matière de RSE, le chantier veille ainsi à la préservation de l'environnement et l'équité sociale.

Biodiversité et environnement

- Un accompagnement dans la démarche de biodiversité (NATURA SCOP – DREAL),
- La mise en place de nids pour les espèces observées et la sécurisation des volets roulants.

Gestion des Déchets et Sécurité

- Valorisation matière à 85% sur l'ensemble des flux matériaux (curage et reconstruction),
- Désamiantage complet des matériaux existants,
- Traitement des diagnostics plomb,
- Tri à la source des déchets.



8000 heures d'insertion sociale

Pour favoriser l'emploi, l'OPHIS inclut dans ses marchés publics une clause stipulant qu'une partie des travaux doit être destinée aux personnes en difficulté d'insertion professionnelle.

Les clauses d'insertion sont déployées en partenariat avec Clermont-Auvergne-Métropole, le PLIE et France Travail.

Objectif contractuel 7 306 h d'insertion

Objectif chantier ≈ 8 000 h d'insertion

Ce projet illustre ainsi un savoir-faire essentiel déployé par la maîtrise d'ouvrage de l'OPHIS : transformer l'existant pour produire une offre de logements durable, adaptée et sobre en ressources, au service du territoire et de ses habitants.

Résidence AROBASE 17 rue Niel- Clermont-Ferrand

Maître d'ouvrage : OPHIS Puy-de-Dôme
Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Sud-Est
Maître d'oeuvre : Le Compas dans l'Oeil
Livraison prévisionnelle : 2027
Coût total estimé du projet : 25,5 M€ TTC



La conservation d'une œuvre d'art

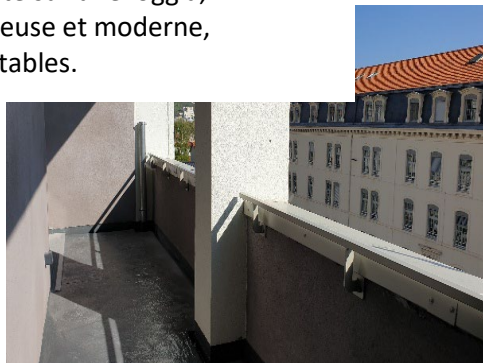
Une particularité artistique marque le site : un auvent signé de l'artiste **Louis DUSSOUR** sera conservé, renové et revalorisé. L'auvent abritera l'entrée principale de la résidence Arobase.



Un appartement témoin pour une projection au coeur de la résidence AROBASE.

Un T3 aménagé avec :

- Une pièce de vie ouverte sur une loggia,
- Une salle de bain spacieuse et moderne,
- Deux chambres confortables.

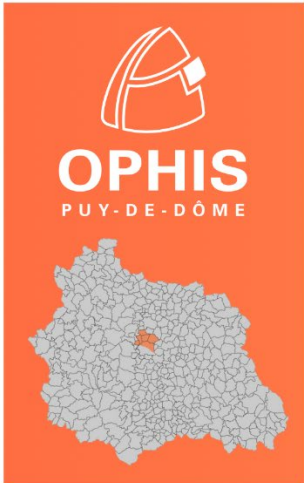


Pourquoi le nom résidence AROBASE ?

L'arobase est omniprésent dans la **culture visuelle contemporaine**, comme symbole non seulement du courrier électronique mais d'internet dans son ensemble, voire de la communication moderne.

Ce nom fait référence à l'évolution, la transformation de locaux administratifs en logements. Une architecture existante et visuelle qui évolue et s'adapte à notre temps pour devenir contemporaine.

**Les 105 logements de la résidence Arobase seront gérés par notre agence
Métropole Nord à Clermont-Ferrand.**



**AGENCE CLERMONT-FERRAND
MÉTROPOLE NORD**

11 rue des Hauts de Chanturgue, 63100 Clermont-Ferrand

Responsable d'agence :



Henri **ANTONIOTTI**

Responsable adjointe :



Soumaya **BOURAZI**

+ 3300 logements gérés

Un habitat pour tous

Chiffres clés de l'OPHIS

**Près de 17 000 logements sociaux gérés,
179 communes concernées,
Plus de 30 000 locataires,
Près de 300 salariés,
56 M€ injectés dans l'économie locale.**