

Dossier de presse

**Lancement officiel du projet de Gendarmerie de Fumel
et de la résidence Lamensique II**
FUMEL



Sommaire

Habitalys : qui sommes-nous ?

Lamensique

SITE HISTORIQUE
NOUVEAU DÉPART
NAISSANCE DE LAMENSIQUE II
MAITRISE D'ŒUVRE
FINANCEMENT

La Gendarmerie

Le village des gendarmes

Maitrise d'œuvre

Crédit Photo : Habitalys - Gendarmerie de Laplume



Habitalys : qui sommes-nous ?

HABITALYS EST LE 1^{ER} BAILLEUR SOCIAL
DU LOT-ET-GARONNE

Présent dans **105 communes** du département, notre patrimoine compte plus de **4 000 logements**. Son offre, large et diversifiée, répond **aux besoins de publics différents** : logements collectifs et individuels, établissements pour personnes âgées, foyers pour jeunes travailleurs, maison-relais... Notre objectif est de proposer des logements **de qualité** à des **loyers modérés**, pour tous.



Crédit Photo : Habitalys - Résidence Simone Veil - Nérac

Nos missions

- Construire et développer notre parc en Lot-et-Garonne
- Réhabiliter notre parc existant
- Accompagner et co-construire des projets selon les besoins des territoires
- Utiliser notre cœur de métier pour s'engager dans des actions environnementales et sociétales (performance énergétique; vieillissement de la population ; lutte contre les violences faites aux femmes...)
- Diversifier notre activité au service d'autres publics (Gendarmeries...)
- Favoriser l'accès social à la propriété et le parcours résidentiel des ménages les plus modestes
- Accompagner nos clients du mieux que possible

Habitalys : qui sommes-nous ?

CONSTRUCTEURS DES GENDARMERIES DE TONNEINS & LAPLUME

Gendarmerie de Tonneins



Habitalys : qui sommes-nous ?

CONSTRUCTEURS DES GENDARMERIES DE TONNEINS & LAPLUME

Gendarmerie de Laplume



Lamensique

SITE HISTORIQUE

Historiquement, à l'angle des rues Lamensique et Marx Dormoy, s'élevait la résidence « Lamensique ». Construite en 1959, elle fut destinée à loger de nombreux ouvriers de l'usine métallurgique de Pont-à-Mousson, alors deuxième pôle industriel d'Aquitaine.

Initialement composée de trois bâtiments, la demande fut telle qu'en 1970, une seconde phase de travaux permit l'édification de six bâtiments supplémentaires.

Cependant, au fil des décennies, la désindustrialisation entraîna la perte de croissance de l'usine historique, jusqu'à sa fermeture définitive en 2018.

Malgré la programmation de nombreuses opérations de rénovation pour maintenir l'attractivité de la résidence (remplacement des menuiseries extérieures, réfection des salles-de-bain et des cuisines...), cette dernière se vida peu à peu, jusqu'à atteindre un taux de vacance de 40%.



Lamensique

NOUVEAU DÉPART

Dans les années 2000, l'obsolescence en termes de performance énergétique et d'accessibilité de la résidence eurent pour conséquence la démolition de six immeubles.

En mars 2023, Habitalys mit un terme définitif à l'histoire de « Lamensique », en démolissant ses trois derniers immeubles, après 53 ans d'existence. Un accompagnement individualisé fut mis en place pour toutes les familles afin de les reloger.

À l'issue d'une concertation entre les différents partenaires portant sur plusieurs emprises foncières, la Gendarmerie nationale choisit d'implanter un nouveau site à Lamensique.

Cette opération s'inscrit dans une dynamique de recomposition urbaine du quartier, associant la création d'une gendarmerie et le développement d'une nouvelle offre de logements.



Lamensique

NAISSANCE DE LAMENSIQUE II

En collaboration avec la commune de Fumel, Habitalys a envisagé de reconstruire une opération de logements neufs en harmonie avec le quartier, les besoins du territoire et des demandeurs de logements.

Le site accueillera un ensemble de 15 logements individuels, tous dotés d'un jardin et d'un garage.

Le projet sera conçu en cohérence avec le tissu urbain de proximité, constitué essentiellement de maisons individuelles, pour favoriser un aménagement urbain qualitatif.

Type des logements : 9 T3 & 6 T4

Surfaces : • T3 : 66 m²

• T4 : 82 m²

Equipements : • Terrasse

• Garage

3 solutions sont en cours d'étude pour le système de chauffage et de production d'eau chaude (pompe à chaleur Air/Air , Air/Eau ; chauffage par panneaux rayonnants ; production eau par chauffe-eau thermodynamique).

Type de financement : 15 PLAI dont 4 adaptés

Architecte : Christophe Gubala - Archi Studio

3.5
millions €

Coût prévisionnel
de l'opération



Maitrise d'œuvre

Architecte

Christophe GUBALA - Archi Studio

archistudio

BET Structure

AXEPLAN



BET Fluides / Electricité

ODETEC



BET VRD

CITEA



L'APPEL D'OFFRES EST EN COURS

Financement Lamensique II

Un financement prévisionnel a été étudié dans l'attente des résultats de l'appel d'offre. Cette enveloppe s'élève à 3 450 000 €.

Habitalys pourra compter sur le soutien :

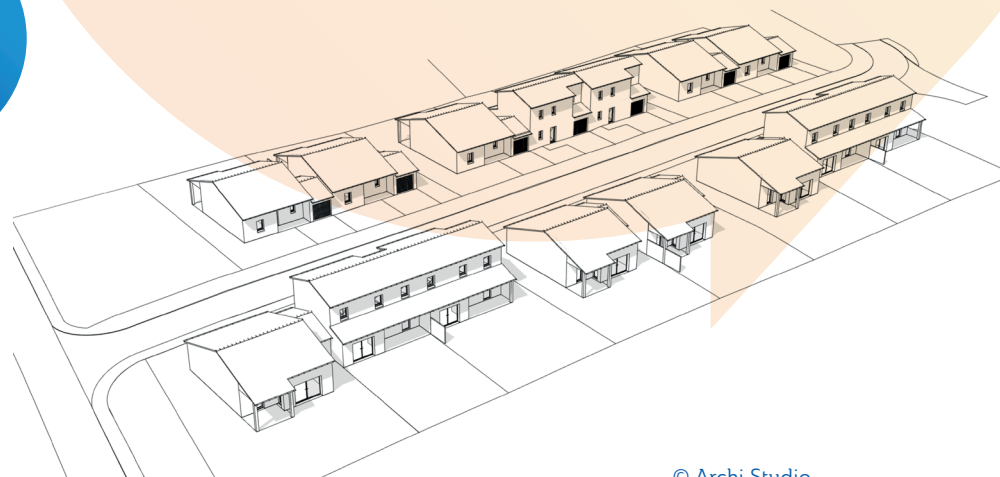
- de l'Etat
- du Département
- de la commune de Fumel

3.5
millions €

Des prêts seront contractés auprès de nos partenaires financiers :

- la Banque des Territoires
- Action Logement

Habitalys financera une partie de l'opération en fonds propres.



© Archi Studio

La Gendarmerie et ses 13 logements

« La ville de Fumel accueille la création d'une **nouvelle Gendarmerie de proximité, accompagnée de 13 logements de fonction** (du T3 au T5). Plus qu'un simple équipement, ce projet propose une réponse architecturale exigeante à des enjeux fonctionnels, urbains et humains.

Conçu par CM+ Architectes, agence spécialisée dans ce type d'opérations, **en association avec l'agence Arkétype**, le projet résulte d'une collaboration éprouvée, déjà à l'origine de plusieurs réalisations réussies. Ensemble, elles signent une **architecture sobre, lisible et parfaitement intégrée dans son environnement**.

Situé à l'entrée de la ville, le site est constitué d'une parcelle à l'angle de deux voies, propice à une organisation claire : **à l'avant, les locaux de service**, visibles et accessibles, structurés autour d'une cour d'honneur ; **à l'arrière, les logements**, implantés à l'écart dans une logique résidentielle, intime et apaisée.

La composition repose sur un jeu de volumes fragmentés, des matériaux contextuels — **enduits clairs et ocre, pierre locale, touches d'acier Corten** — et une hiérarchie fine des espaces extérieurs. Cette approche favorise la lisibilité des usages, le confort quotidien et la transition entre sphère professionnelle et vie privée.

Chaque logement bénéficie **de vues dégagées, de jardins et de caves, dans un cadre soigné, où les ambiances paysagères ont fait l'objet d'un travail particulier**.

L'ensemble s'inscrit dans une **démarche bioclimatique** : orientation optimisée, ventilation naturelle, maîtrise des apports solaires et rationalité des volumes assurent **confort d'usage, sobriété énergétique et durabilité**.

À la fois équipement structurant et repère urbain, cette gendarmerie incarne **une architecture de service public contemporaine, responsable et enracinée dans son territoire**, participant à redessiner l'entrée de ville de Fumel avec clarté et ambition.»

Description de l'opération
par Rémy DEMATEÏS, Architecte

La Gendarmerie et ses 13 logements

Coût prévisionnel
de l'opération

5.7
millions €





Le village des gendarmes

Le village dédié aux familles des gendarmes sera composé de **13 logements**.

Type des logements :

- 3 T3
- 6 T4
- 3 T5
- 1 T3R (Logement réversible, GAV)

Surfaces :

- T3 : 70m²
- T4 : 88 m²
- T5 : 106m²
- T3R : 75 m²

Equipements : · Cellier

- Terrasse non couverte
- Chauffage par pompe à chaleur Air/Eau

Les logements respecteront la norme RE2020.

Architecte : Remi Demateïs - CM+ Architectes

5.7
millions €



Cette opération sera **financée par un prêt bancaire** et la Gendarmerie s'acquittera d'un loyer fixé par la réglementation.

© CM+Architectes

Le village des gendarmes



La proximité de la route départementale 911 représente un atout majeur pour intervenir sur les centres urbains voisins.

Maitrise d'œuvre

Architecte

CM+ Architecte



BET Thermique / Fluide

ARGETEC



BET VRD

Ing&MO

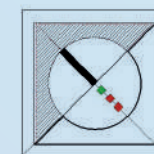
Bureau de contrôle

Bureau Veritas



Architecte associé

ARKETYPE



BET Structure

ID Bâtiment

Maître d'ouvrage



L'APPEL D'OFFRES EST EN COURS



Habitalys Siège social

1080, avenue du Midi - ZAC Agen Sud, BP 58
47003 Agen Cedex | contact@habitalys.org
05 53 77 05 77



Habitalys Location Agence Agen

1080, avenue du Midi - ZAC Agen Sud, BP 56
47003 Agen Cedex | agence.agen@habitalys.org
05 53 77 05 79



Habitalys Promotion Siège social

1080, avenue du Midi - ZAC Agen Sud, BP 58
47003 Agen Cedex | promotion@habitalys.org
05 53 77 05 69



Habitalys Solidarité Agence Agen

1080, avenue du Midi - ZAC Agen Sud, BP 56
47003 Agen Cedex
05 53 77 05 79



www.habitalys.com

