

# LES JARDINS DE CLEMENCE

REHABILITATION DE L'ANCIEN BATIMENT

DES PETITES SŒURS DES PAUVRES EN RESIDENCE SOCIALE  
INTERGENERATIONNELLE DE 82 LOGEMENTS

La résidence « Les Jardins de Clémence » est l'aboutissement du projet de réhabilitation de l'ancien bâtiment des Petites Sœurs des Pauvres datant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, et classé Élément Bâti Patrimonial au PLUH.

Les premiers bâtiments ont été construits en 1860, pour accueillir un "asile de vieillards" devenu EHPAD, puis transformés à de nombreuses reprises jusqu'en 1973. Suite à d'ultimes démolitions affectant sa cohérence historique en 2019, l'ensemble est mis en vente par les Sœurs, installées dans une nouvelle construction au sud du site, et soucieuses de voir maintenue la vocation sociale sur son bâtiment historique. Celui-ci est racheté par GCC IMMOBILIER en 2021.

Après plusieurs études amorcées dès la fin 2018 avec AXE ARCHITECTURE pour tester les capacités de ce bâtiment du XIX<sup>e</sup> siècle face à différentes programmations, GCC IMMOBILIER propose avec AGARIM un montage en démembrement de propriété adossé à un schéma d'usufruit locatif social d'une durée de 18 ans.

BATIGERE RHÔNE-ALPES, bailleur citoyen et acteur du logement social, a acquis l'usufruit de cette résidence à vocation sociale intergénérationnelle. L'association pour l'Accompagnement, le Mieux-être, et le Logement des Isolés (AMLI), association loi 1908 membre de BATIGERE, et de PRESENCE est identifié comme le gestionnaire opérationnel du site.

L'opération, malgré la crise de 2020 à 2022, a réussi à répondre à l'ambition des nombreux objectifs initiaux durant le chantier de fin 2022 à début 2025 : remise en valeur patrimoniale en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France, densification de l'ensemble par une surélévation, important programme de réemploi ex situ et in situ des matériaux existants sur site, renaturation et requalification paysagère, programmation sociale intergénérationnelle sur un site patrimonial ouvert sur la ville.

La résidence de 82 logements, représentant 116 solutions de logement, se distribue en 3 cages d'escaliers réunies autour de la cour Est, et des parties communes, véritable place du village. Chacune abrite une granulométrie variant du T1 au T4, permettant une mixité des typologies de logements : 51 Studios / 6 T1 bis / 3 T2 / 6 T3 / 16 T4, Cafétéria, coworking, locaux vélos et déchets ménagers, laverie commune.

**Symbole de mixité sociale**, la résidence dispose de 52 logements étudiants, 24 logements à destination des personnes de moins de 30 ans, 2 logements pour les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap et 4 logements à vocation intergénérationnelle en colocation.

La résidence a été livrée le 10 mars 2025.

INAUGURATION LE  
22 SEPTEMBRE 2025

## LES ACTEURS DU PROJET



**GCC IMMOBILIER**

Maître d'ouvrage



**AGARIM**

Spécialiste du démembrement



**BATIGERE RHONE-ALPES**

Acquéreur usufruit - Bailleur social



**AMLI**

Association gestionnaire



**AGS**

Ingénierie de projet



**BATIGERE DEVELOPPEMENT**

Ingénierie de projet



**AXE ARCHITECTURE**

Architecte



**MG PLUS**

Economie de la construction  
BET Fluides et VRD



**COGECI**

BET Structures



**GENIE ACOUSTIQUE**

Acousticien



**WABI SABI**

Paysagiste



**GCC OUVRAGES PUBLICS RA**

Entreprise Générale



**NEO ECO**

Ingénierie du réemploi ex situ



**QUALICONSULT**

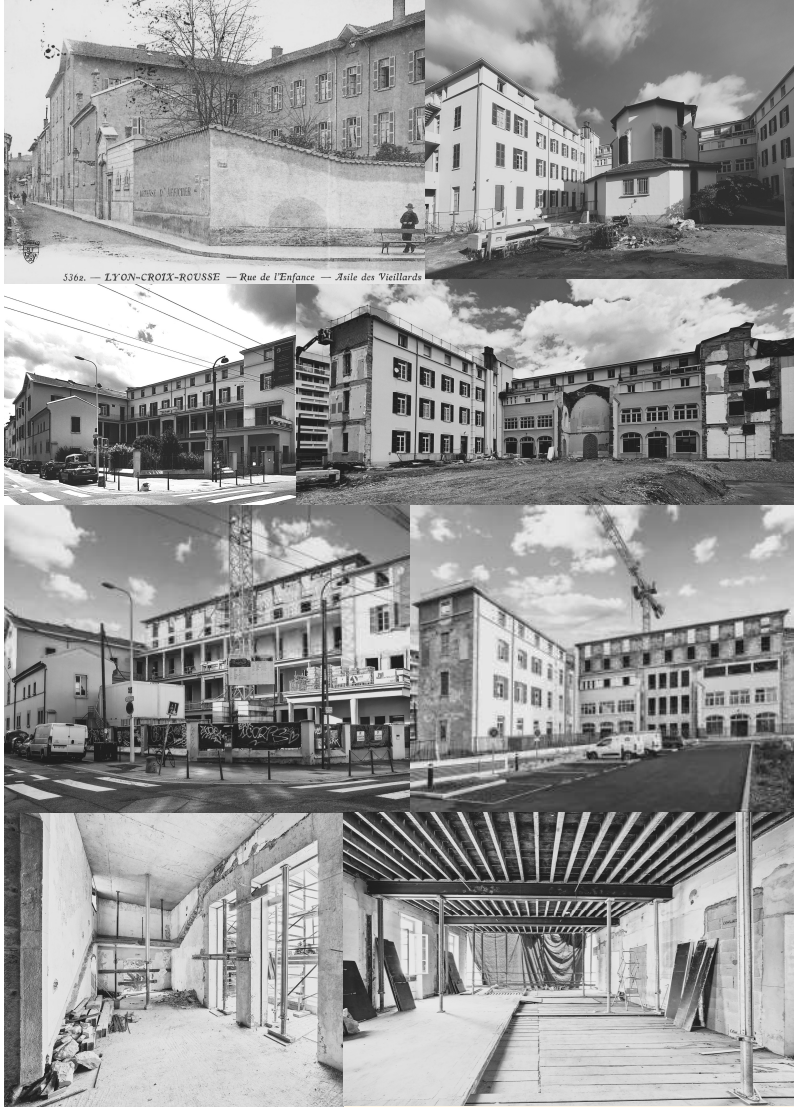
Contrôleur technique / Coordonnateur SPS

# LES JARDINS DE CLEMENCE

AVANT et PENDANT RÉHABILITATION

Construit de 1860 à 1893 comme "asile de vieillards" par les Petites Sœurs des Pauvres, le bâtiment subit plusieurs altérations : prolongements d'ailes vers 1920, ajout de coursives en 1961, surélévation en 1973. Le projet lié à la construction du nouvel EHPAD impose en 2020 la démolition de plusieurs ailes, dont la chapelle centrale, brisant la symétrie et la cohérence initiale de l'ensemble.

Afin d'optimiser l'emprise au sol et la compacité du projet, le chantier engage une réhabilitation lourde : surélévation de 2 niveaux sur la partie centrale, démontage d'un escalier, devenu inutile, création d'une nouvelle cage d'escalier dans l'aile la plus épaisse, percements, conservation et renforcement des planchers.



## APRÈS RÉHABILITATION

Le projet s'est attaché à remettre le bâtiment en valeur dans sa cohérence historique : volumétrie, harmonisation des percements et des menuiseries entièrement remises à neuf en bois, colorimétrie, éclairage architectural ...



La coupe transversale sur la partie centrale surélevée du bâtiment B témoigne de la complexité historique du site.



# LES JARDINS DE CLEMENCE

## UNE OPÉRATION EXEMPLAIRE DE RÉEMPLOI

En 2018, la Maîtrise d'Ouvrage et l'Architecte s'engagent conjointement dans une démarche de réemploi, malgré une filière encore peu développée. Si le curage du bâtiment de 3 700 m<sup>2</sup> permet à l'évidence un réemploi ex-situ (60 tonnes de CO<sub>2</sub> économisées), la qualité des ressources existantes incite à aller plus loin en recherchant des solutions de réemploi in situ.

L'objectif est de préserver un maximum de matière historique présente sur le site.

Cette dynamique est rapidement partagée par l'ensemble des acteurs du projet, qui s'impliquent pleinement pour en faire un axe fort et fédérateur de l'opération.



## RÉEMPLOI ET ADAPTATION

Le diagnostic patrimonial de **AXE ARCHITECTURE** permet d'identifier les éléments d'origine à valoriser : réutilisation d'un escalier en pierre en bancs extérieurs, conservation maximum des planchers à structures bois d'origine, réemploi d'ouvrages structurels en pierre massive, remise en valeur de la matérialité des structures, et réemploi des volets bois, de parquets en chêne massifs, de menuiseries bois panneautées, et de radiateurs fonte à ailettes.



# LES JARDINS DE CLEMENCE

## UN SITE UNIQUE, UNE RÉSIDENCE ATYPIQUE

Des recherches programmatiques confrontées aux contraintes et particularités de ce bâtiment unique, ont émergé une série d'idées, qui ont nourri la richesse typologique de la résidence :

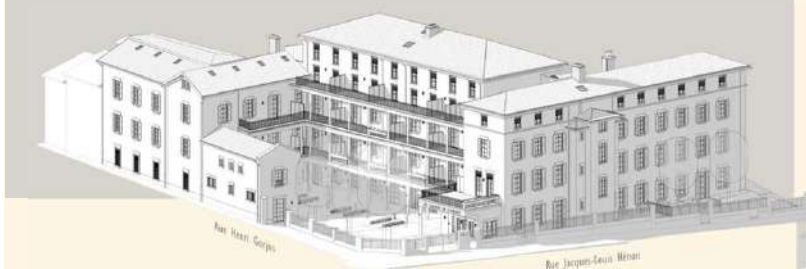
Autour de la cour extérieure, s'organisent les accès aux parties communes, et également à certains logements, comme le duplex qui prend place dans la maisonnette existante.

La résidence de 82 logements, 116 solutions de logement, est organisée en 3 verticalités, autant de ruelles convergeant vers la place du village. Chacune abrite une granulométrie variant du T1 étudiant au T4 intergénérationnel en colocation : mixité dans les logements comme dans les parties communes.

En s'appuyant sur les anciennes coursives collectives de l'ancien EHPAD, le découpage du projet a permis de doter les logements traversants de généreux prolongements extérieurs.



Axonométrie sur l'angle Rue Gorgus / Rue Hénou



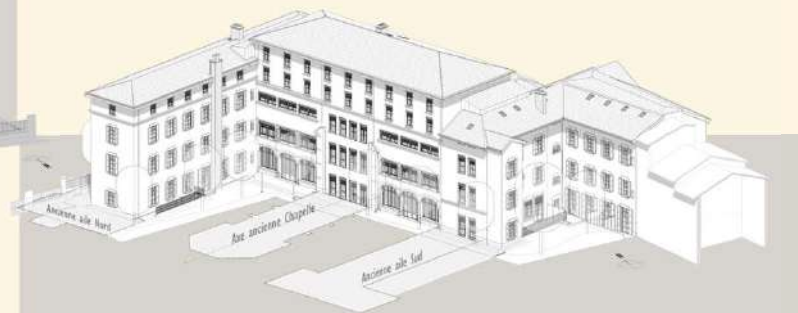
Les cages d'escalier jouxtant les coursives, ont permis une innovation typologique : on accède d'abord à la terrasse, véritable espace extérieur, avant d'accéder à l'intérieur du logement.

Les ailes en R+3 se sont prolongées en donnant accès à des duplex traversants déployés dans la surélévation en R+4. Les combles ont été traités en grandes mezzanines accessibles via le bas duplex, véritable pièce en plus. Le cœur d'îlot offre un jardin calme et verdoyant, autour d'un espace boisé classé. Par ailleurs, une partie de l'histoire du site se lit sur la stratification des différents étages de la façade Ouest.

L'ensemble atypique, offre de multiples possibilités d'usage aux habitants et gestionnaire.

Les parties communes ont été traitées à travers le respect et la mise en valeur des ressources patrimoniales du bâtiment d'origine.

En particulier la galerie du coworking, espace unique au plafond à la française, restitue la mémoire de la profondeur du bâtiment d'origine, en se reflétant dans le grand miroir placé dans l'axe de l'entrée de l'ancienne chapelle, autour de laquelle s'organisait l'ancien bâtiment des Petites Sœurs des Pauvres.



Axonométrie sur la façade Sud Ouest et le jardin en cœur d'îlot, et traces de l'ancien bâtiment

