



Architecte : Atelier Arkédif (58)

5 juin 2026

INAUGURATION

DU NOUVEAU SIÈGE SOCIAL ET DE L'AMPHITHÉÂTRE JACQUES LEGRAIN

Requalification de l'ancien Institut de Soins Infirmiers (IFSI) de Nevers
5 rue Émile Zola

DATES ET CHIFFRES CLÉS DU PROJET



- 1964-68** Construction de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) de Nevers qui se compose de 3 bâtiments et d'espaces attenants
- 2014** Déménagement de l'IFSI dans ses nouveaux locaux (Caserne Pitié de Nevers)
- 2021** Dépôt d'un dossier Nièvre Habitat à l'appel à projets national France Relance dédié aux recyclages de friches (réponse favorable en mai 2021)
- 2022** Signature de l'acte d'acquisition entre Nièvre Habitat et le Centre Hospitalier de Nevers
- 2023** Démarrage des travaux de curage et de désamiantage
- 2024** Construction d'une extension à l'avant du bâtiment et poursuite des travaux de gros œuvre
- fin 2025** Livraison du chantier soit 25 mois de chantier
- 10,4 M€** Investissement porté par Nièvre Habitat pour ce projet d'envergure
- 2000 m²** surfaces dédiées à notre nouveau siège social (accueil, bureaux, salles de réunion, de formation, lieux de stockage...)
- 124** places assises recrées dans l'amphithéâtre
- 18** nouveaux logements locatifs sociaux créés



Ce projet répond à une volonté affirmée de maintenir, valoriser et conforter la présence du siège social de Nièvre Habitat au cœur du quartier du Banlay à Nevers sur un site repensé et mieux adapté aux besoins de l'office, de ses activités et de ses équipes.

Historiquement, stratégiquement et socialement, la requalification et l'aménagement de la friche de l'ancien Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) de Nevers offre à l'office l'opportunité de maintenir sa présence dans le quartier sur lequel il est implanté depuis 1973.



Un projet cohérent avec la transformation urbaine, paysagère, sociale et économique menée actuellement sur le quartier pour améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants, les équipements, les services et l'attractivité du Banlay.



Contexte

Fin 2014, l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) de Nevers déménage dans de nouveaux locaux sur le site de l'ancienne Caserne Pitié, laissant l'ancien site inoccupé, à l'abandon. Ce lieu devient au fil du temps un lieu de vandalisme, d'insécurité et de squats. En constante dégradation, le site fait l'objet d'un désintérêt de la part de potentiels acquéreurs et présente une absence totale de perspectives en terme de restructuration.

De son côté, Nièvre Habitat se trouve face à une problématique concernant la configuration de son siège social qui ne correspond plus aux besoins de ses services et des conditions de travail actuelles et futures. En 2020, l'Office engage donc une réflexion sur le devenir de l'ancienne école et réalise des études d'opportunité et de faisabilité afin d'évaluer l'état général du site et des bâtiments ainsi que les possibilités de réemploi des lieux et l'envergure des moyens financiers nécessaires à une requalification complète.

Implantation du projet au cœur du quartier du Banlay : une cohérence et une légitimité évidentes pour Nièvre Habitat

Les études menées par l'Office ont également permis de diagnostiquer et de pointer les multiples atouts de l'ancienne école :

- Tout d'abord, sa position géographique stratégique à proximité immédiate de la cité scolaire (premier pôle d'enseignement de la Nièvre), du pôle d'échange multimodal, des commerces et des services du quartier... mais aussi des propriétés de Nièvre Habitat (espaces de stationnement, locaux de la Régie avec magasin et atelier, garage du pool de véhicules...). Cette proximité immédiate permet de conserver l'implantation actuelle évitant les

impacts d'une délocalisation pour le personnel, facilite les futurs déménagements et garantit la continuité des activités et des services pour nos locataires, nos clients, nos partenaires...

- Sa présence dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de la Ville, opération qui facilite la rénovation du tissu urbain pour créer un cadre de vie attractif et propice au développement du territoire.
- Sa situation en limite du périmètre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du quartier du Banlay (NPNRU) qui donne au projet toute sa légitimité en tant que projet accompagnateur et complémentaire.
- Enfin, les connexions sociales au sein du quartier qui apportent au site une cohérence évidente.

Le nouveau projet d'acquisition-requalification et d'aménagement de cette friche prend alors tout son sens et conforte une volonté partagée de redynamiser et de relancer l'attractivité du quartier dans l'intérêt général.

Sur la base de ces études, le Conseil d'Administration de Nièvre Habitat valide le 23 septembre 2021, l'engagement de principe de l'Office dans ce projet composé de 3 axes d'aménagement :

- la création du futur siège social de Nièvre Habitat,
- la requalification-modernisation de l'amphithéâtre existant,
- la création de logements locatifs sociaux.

Après discussions et négociations avec le Centre Hospitalier de Nevers (propriétaire des bâtiments et des terrains attenants), Nièvre Habitat signe l'acte d'acquisition le 30 septembre 2022.



FINANCEMENT DE L'OPÉRATION



Prix de revient pour l'ensemble du projet

10,4 M€

Subventions : 29,3%

Etat (Fonds friches) : 1 779 649 € - Etat : 71 000 € (logements) - Etat (DSIL) : 100 000 € - Conseil Départemental de la Nièvre : 180 000 € (logements) - Agglomération de Nevers : 73 000 € (logements)

Prêts : 64,5%

Banque des Territoires : 3 554 346 € - Banques diverses : 2 956 344 € - Action Logement (Action Coeur de Ville) : 214 606 €

Fonds propres : 6,2%

Nièvre Habitat : 641 554 € (uniquement sur la création de logements sociaux)



Lauréat de l'appel à projets «Fonds friches»

Au printemps 2021, l'Etat lance un appel à projets nommé «fonds friches - volet recyclage foncier» dans le cadre du Plan France Relance pour lequel une subvention est accordée pour le financement d'opérations de recyclage de friches et la transformation de fonciers déjà utilisés. Nièvre Habitat saisit l'opportunité de cet appel et dépose le projet d'acquisition-requalification et d'aménagement de cette friche emblématique. En mai 2021, le projet est sélectionné par le comité régional du plan de relance et se voit attribuer une subvention de 1,78M€.

Une Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) pour le financement de projets d'aménagement et de revitalisation urbaine, est également octroyée à hauteur de 100 000 €.



LE CHANTIER

Début des travaux (curage, désamiantage, renforcement de la structure, réaménagement, construction extension, réhabilitation) **novembre 2023**

Fin des travaux **décembre 2025**

Mise en location des logements **17 mars 2026**

Aménagement informatique **janvier et février 2026**

Déménagement des services généraux **du 23 février au 24 mars 2026**

Ouverture officielle de l'accueil du public **24 mars 2026**

2/3 des entreprises sur le chantier sont nivernaises

LES INTERVENANTS

Architecte ATELIER ARKÉDIF (58)

BET Structure ITC (63) BET Électricité BE MACOUIN (18) BET Thermique ICB DAGALLIER FOUCHET (18)

BET Acoustique ALHYANGE (49)

Contrôleur Technique et Coordonnateur SPS SOCOTEC (58)

Paysagiste La Manufacture du Paysage (58)

Gros-oeuvre CHAUMETTE-DUPLEIX (03)

Etanchéité PERRIN (58) - SEB (18)

Isolation thermique par l'extérieur - Traitement des façades MAILHARRO (58) - BONGLET (58)

Menuiseries extérieures - occultations MIRECO (58) - LAGOUTTE (58)

Serrurerie BAJAUD SARL (03)

Platerie sèche - Isolation - peinture SARL PESAGLINI (58)

Menuiseries intérieures bois DENIS ET FILS (58)

Faux plafonds - panneaux acoustiques - cloisons modulaires LECOMTE SAS (18)

Carrelage - faïence ET CARRELAGE (58)

Revêtement de sols souples DÉCORS SOLS PLAFONDS (58)

Électricité TECHNIC ÉLEC 58 (58)

Chauffage - Ventilation - Plomberie GENEOL GENIE CLIMATIQUE (58)

Ascenseur - élévateur PMR TK ELEVATOR France (49)

Équipement amphithéâtre AOC. D (58)

VRD EUROVIA (58)

Espaces verts TERRIDEAL - TARVEL (58)



COMPOSANTES DU PROJET

Un projet urbain de grande envergure en réponse aux besoins locaux.

CRÉER DANS LE CRÉÉ...

- en transformant ce site abandonné en un nouveau lieu de vie avec des logements neufs, des bureaux, des espaces verts et des lieux publics partagés,
- en transformant cette friche en sommeil en un nouveau lieu de vie au coeur d'un quartier en devenir.



CRÉATION D'UNE RÉSIDENTIE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Résidence de 18 appartements à haute performance énergétique, proposant de petites typologies (T1 et T2) pour répondre à la fois à la demande et aux besoins actuels sur le quartier du Banlay, sur Nevers et au contexte de la cité scolaire.

REQUALIFICATION ET MODERNISATION DE L'AMPHITHÉÂTRE EXISTANT

Cet espace équipé de 130 m² propose 124 places assises. Un véritable équipement structurant à proximité du pôle d'enseignement départemental, un outil de développement économique et de partenariats locaux.

CRÉATION DU SIÈGE SOCIAL DE NIÈVRE HABITAT

Avec près de 2000 m², les locaux offrent de meilleures conditions de travail aux collaborateurs et de meilleures conditions d'accueil. Des locaux plus adaptés qui répondent aux besoins de confidentialité, de qualité de vie au travail avec des salles de réunion, de formation mais aussi des espaces de convivialité intérieurs et extérieurs.

CRÉATION D'ESPACES VERTS (parc, jardins...)

Aménagements paysagers des abords du site par des liaisons douces et piétonnes.

