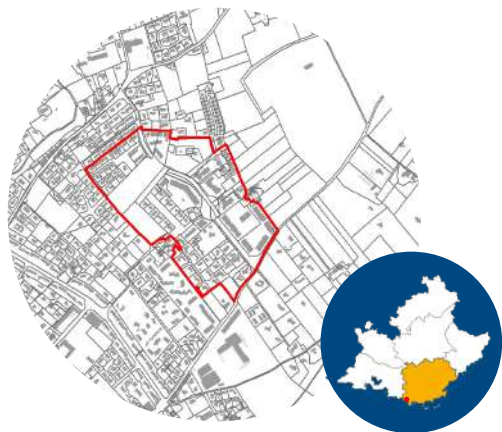




LA MIOLANE SAINT-CYR-SUR-MER (83)

Bailleur social aménageur

Contexte

La baie de Saint-Cyr-sur-Mer s'étire sur une dizaine de kilomètres, attirant les urbains des alentours – de Toulon à Marseille – comme les touristes plus éloignés. Urbanistiquement parlant, cette attractivité se traduit par une proportion de résidences secondaires conséquente : 45% en 2016, selon l'INSEE.

Parallèlement, la vocation résidentielle de la ville s'est affirmée et la population a augmenté rapidement durant la décennie 1999-2009. Elle comptait 11 752 habitants en 2016.

Ces tendances ont entraîné un étalement urbain marqué. Elles ont également engendré une incompatibilité entre les types de logements existants et les besoins des actifs. De plus, les jeunes ménages et les ménages modestes connaissent des difficultés à se loger en raison de la faiblesse du parc social dans cette ville soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Ce constat, la commune l'a dressé à la fin des années 2000. Afin de répondre aux besoins de la population et contrecarrer cette propension à l'habitat diffus, elle



© Var Habitat

a identifié deux secteurs en mesure d'accueillir le développement d'opérations d'habitat mixte : le centre-ville et le site de La Miolane/Chemin de Sauvet.

Sur cette zone en lisière d'urbanisation, l'ambition consistait alors à créer un quartier en mixité sociale (entre 100 et 200 logements en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, dont 40% de type locatif aidé), à proximité du centre et des équipements, notamment scolaires. Le secteur, qui s'étend sur une dizaine d'hectares, était alors le seul espace urbanisable à moyen terme sur le territoire communal. Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Provence Méditerranée l'avait identifié comme périmètre d'urbanisation prioritaire à vocation d'habitat.



© IGN BD CarthoV3.2 DGFiP Millésime 2019



© Var Habitat

Le rôle de l'EPF

La commune a sollicité l'EPF, chargé de la maîtrise foncière du site, par voie amiable ou par voie de préemption, et de la cession de ces fonciers pour la réalisation de l'opération d'ensemble.

Une convention opérationnelle sur le site de La Miolane et du centre-ville a été signée en 2009.

Sur La Miolane, l'EPF a commencé son action foncière en 2010. En 2013, une négociation amiable a permis de trouver un accord inférieur de 30% aux négociations menées par les opérateurs privés pour permettre la réalisation de l'opération.

Suite à la signature d'un compromis, l'EPF a lancé des études en 2013, lesquelles ont confirmé la faisabilité de l'opération, qui comprendrait 60% de logements locatifs sociaux.

La commune a désigné Var Habitat comme bailleur social et opérateur pour l'accession sociale. L'acquisition du foncier par l'EPF a permis d'équilibrer l'opération. La cession a été signée en octobre 2015.



© Var Habitat

Détails et développements

Les travaux ont débuté fin 2015 et les bâtiments ont été livrés fin 2017. L'ensemble comporte 165 logements, dont 99 logements locatifs sociaux dans la résidence Les Jardins de la Miolane et 66 logements en accession sociale (résidence Terra Vine). Du stationnement en sous-sol (162 places) et en surface (149 places) a été prévu. Il s'agit d'une des plus importantes opérations menées à Saint-Cyr-sur-Mer.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2009
- Livraison de l'opération : 2017

Superficie totale

10 000 m²

Logements prévus

165 dont :

- 99 logements locatifs sociaux
- 66 logements en accession sociale

Équipements et aménagements

Voirie et espaces publics

L'ESSENTIEL

- Création d'un quartier en lisière d'urbanisation
- Var Habitat bailleur social et opérateur
- Une opération d'envergure
- Réponse aux besoins de logements, notamment sociaux