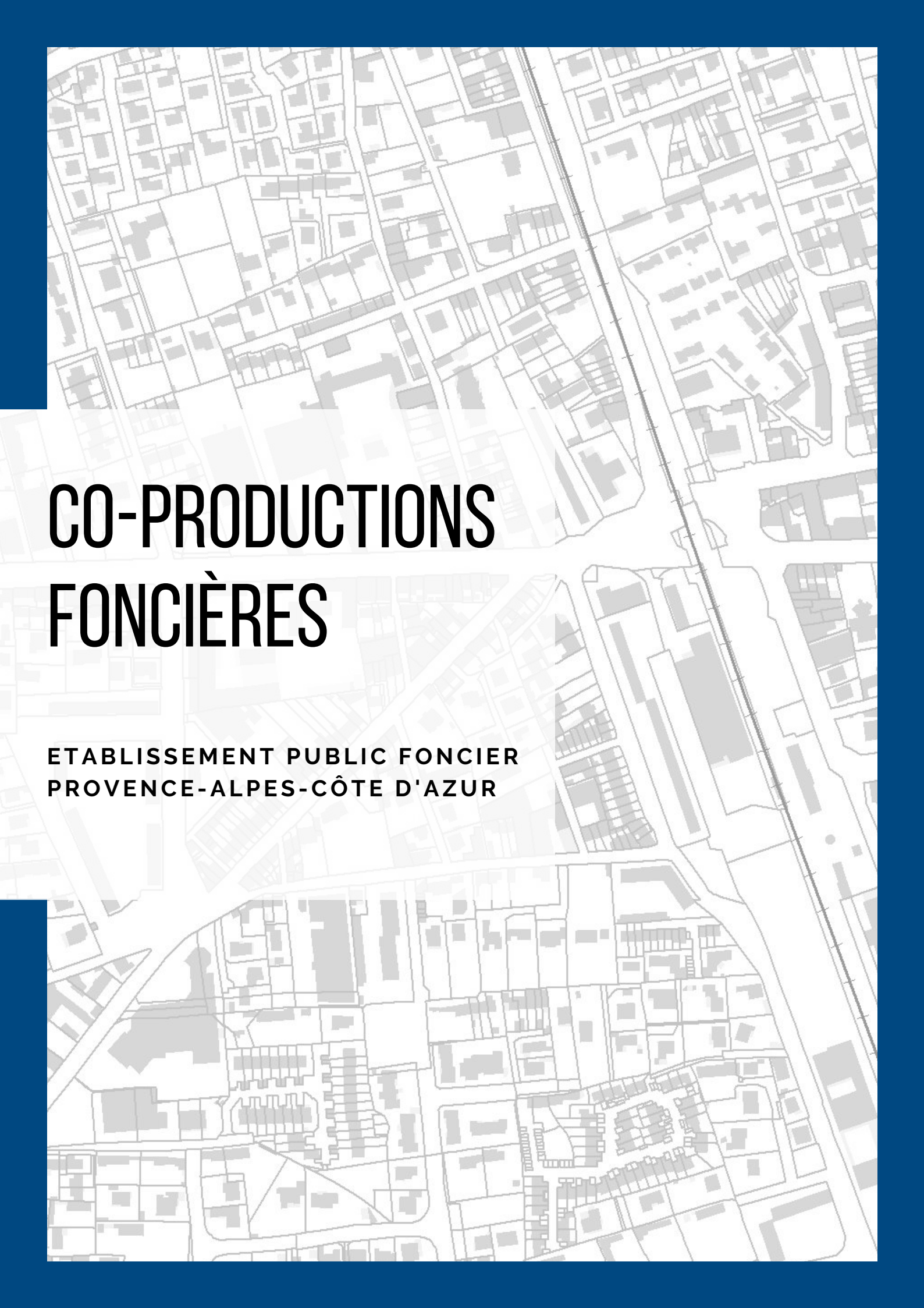


The background of the entire page is a light gray map of a city grid, showing various building footprints and street layouts. There are solid blue rectangular accents in the top-left and bottom-left corners.

CO-PRODUCTIONS FONCIÈRES

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

CHANTIER ANTICIPER FONCIER DÉMOLIR
FONCIER PARTENAIRES **EPF** URBANISME
ACQUÉRIR CÉDER STRATÉGIE FONCIÈRE
CONVENTION **GÉRER** TERRAIN PLANIFIER **EPF**
ANTICIPER FONCIER DÉMOLIR CHANTIER
URBANISME **EPF** PARTENAIRES **FONCIER**
EPF STRATÉGIE FONCIÈRE CÉDER ACQUÉRIR
CONVENTION TERRAIN PLANIFIER **GÉRER**
CHANTIER ANTICIPER FONCIER DÉMOLIR
FONCIER PARTENAIRES **EPF** URBANISME
ACQUÉRIR CÉDER STRATÉGIE FONCIÈRE
CONVENTION **GÉRER** TERRAIN **EPF** PLANIFIER
ANTICIPER CHANTIER DÉMOLIR FONCIER
EPF URBANISME **FONCIER** PARTENAIRES
STRATÉGIE FONCIÈRE CÉDER ACQUÉRIR
GÉRER CONVENTION TERRAIN PLANIFIER
CHANTIER ANTICIPER FONCIER DÉMOLIR
FONCIER PARTENAIRES **EPF** URBANISME
ACQUÉRIR **EPF** CÉDER STRATÉGIE FONCIÈRE
CONVENTION **GÉRER** TERRAIN PLANIFIER **EPF**
ANTICIPER CHANTIER DÉMOLIR FONCIER
EPF URBANISME **FONCIER** PARTENAIRES
STRATÉGIE FONCIÈRE CÉDER ACQUÉRIR

SOMMAIRE

Préambule	5
Bien atypique / Monopropriété	7
(83) LES ARCS-SUR-ARGENS Les Laurons	9
Centre ancien	11
(05) GAP Carré de l'Imprimerie	13
(06) NICE PNRQAD	15
(13) CHÂTEAURENARD Ilot Atec-Koulberg	17
(83) TOULON Ilot Baudin	19
Centre-bourg	21
(04) MANE Ilot de la Bourgade	23
(05) BARATIER Centre Village	25
Densification / Restructuration habitat	27
(04) PEYRUIS Les Resquillettes	29
(06) AURIBEAU-SUR-SIAGNE Moulin Vieux	31
(13) GIGNAC-LA-NERTHE Le Félibre	33
(13) LAMBESC Moulin Neuf	35
(83) LA CROIX-VALMER Entrée de ville Nord	37
(83) SIX-FOURS-LES-PLAGES Colonie	39
(84) CAROMB Crochan	41
(84) MAZAN La Ferraille	43
(84) VEDENE Petit Pont	45
Projet d'ensemble ou d'aménagement	47
(04) VILLENEUVE Petit Plan	49
(06) LA TURBIE Détras	51
(06) MANDELIEU-LA-NAPOULE Ilot La Casinca	53
(06) ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN Cap Azur	55
(13) SAINT-REMY-DE-PROVENCE Les Cèdres	57
(13) SALON-DE-PROVENCE RVI	59
(13) VITROLLES Cap Horizon	61
(83) SAINT-CYR-SUR-MER La Miolane	63
(83) TOULON Chalucet	65
(84) LA TOUR D'AIGUES Quartier du Parc	67

PRÉAMBULE

.....

Depuis sa création, fin 2001, l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur a accompagné de nombreuses collectivités du territoire régional dans un contexte législatif et territorial qui a connu d'importants changements et évolutions. Les modifications du droit de l'urbanisme et de l'environnement ont ainsi permis, ces dernières années, d'accorder une place de plus en plus importante aux enjeux territoriaux en matière d'aménagement et de foncier.

L'EPF a suivi ces évolutions en adaptant son ingénierie foncière et son expertise en tant qu'outil foncier au service des collectivités. Il travaille actuellement avec 220 communes sur plus de 575 sites sur l'ensemble des 6 départements qui composent le territoire régional.

Les projets portés par l'EPF pour le compte des collectivités témoignent de cette constante évolution dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'environnement.

Il nous est donc apparu judicieux d'élaborer un recueil d'opérations attestant de ces évolutions.

Ce recueil intitulé « Co-productions foncières » est destiné aux élus, aux services techniques des collectivités et aux opérateurs (bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs...). Il a pour objectif d'illustrer ces évolutions au travers de quelques projets emblématiques d'une démarche ou d'une réalisation partenariale qui témoignent de la diversité de notre territoire et des opérations qui s'y développent. Pour cela, cinq grandes thématiques ont été retenues afin de traduire la diversité des projets telles que : la densification, l'élaboration de projets d'ensemble, l'intervention foncière dans les centres anciens, les centres-bourgs et les biens atypiques.

Il s'agit ici d'un travail non exhaustif mené par les équipes opérationnelles de l'EPF afin de garder la mémoire du déroulement de ces projets et de bénéficier de leurs retours d'expérience sur la programmation, les montages plus ou moins innovants ou encore la complexité du portage foncier.

Ce recueil présente vingt-six fiches qui décrivent l'ambition des territoires et la capacité de l'EPF à les accompagner et à mettre en œuvre ces projets aussi divers que variés à travers l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Chacune des fiches de présentation détaille le contexte du site d'intervention sur la commune et les enjeux dont découle le partenariat établi entre l'EPF et la collectivité. Enfin, un descriptif du contenu vient préciser, pour chaque opération, la démarche foncière entreprise par l'EPF et ses partenaires.

Quatre fiches dites « Hors-séries » plus étoffées ont également été conçues afin de mettre en avant un partenariat stratégique entre une commune, un territoire et l'EPF. Elles sont consacrées à Grasse dans les Alpes-Maritimes, à Coudoux dans les Bouches-du-Rhône, à Solliès-Pont dans le Var et Pertuis dans le Vaucluse. Ces communes de tailles diverses, aux problématiques différentes, ont toutes en commun l'énergie d'un territoire à porter des projets dans le temps et dans l'espace. Ces quatre territoires ont été choisis afin de décrire plus longuement, de manière plus fouillée, ce type de partenariat fécond établi avec l'EPF. Ces quatre villes ou village présentent en effet la particularité d'avoir mis en place des stratégies foncières globales sur leur territoire respectif afin de répondre aux objectifs qu'elles se sont fixés : revitaliser son centre ancien (Grasse), renforcer voire créer sa centralité (Coudoux), maîtriser son extension (Solliès-Pont) et accueillir de nouvelles entreprises en développant l'habitat (Pertuis).

A cette fin, elles ont mené de nombreux projets avec le concours actif des équipes de l'EPF qui les ont accompagnées, et les accompagnent encore, dans ces démarches foncières ambitieuses, au long cours, nécessitant des moyens financiers importants et une ingénierie conséquente.

Ces différents formats de rendus et de projets permettent d'appréhender une richesse de situations qui peut éclairer de nouvelles équipes municipales, qui, sans aller bien loin, ont sur leur territoire un voisin qui peut les conseiller, une opération qui peut être visitée afin de leur démontrer qu'il est possible de réaliser de belles opérations dans le cadre d'un partenariat foncier éclairé.

The background of the entire page is a grayscale aerial photograph of a city, showing a dense grid of streets and building footprints. A solid yellow vertical bar runs along the right edge of the image. Overlaid on the left side of the map is the text 'BIEN ATYPIQUE MONOPROPIÉTÉ' in a bold, yellow, sans-serif font.

BIEN ATYPIQUE MONOPROPIÉTÉ



Les Laurons LES ARCS-SUR-ARGENS (83)

.....
Un cru 100% social

Contexte

L'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur et Dracénie Provence Verdon agglomération, dont font partie Les Arcs-sur-Argens, n'en sont pas à leur coup d'essai en matière de partenariat. Sur ce territoire varois, l'Etablissement Public Foncier est ainsi intervenu à des échelles différentes (vastes sites ou plus réduits), sur le long comme le court terme.

Signée en 2006 avec l'intercommunalité, une convention d'anticipation foncière a permis de maîtriser environ 27 hectares sur Le Muy et Les Arcs et, partant, d'enrayer la progression des prix du foncier sur un secteur que les collectivités considèrent comme étant stratégique pour leur développement. Une première convention multi-sites habitat a également été signée en 2007.

En 2014, au vu de l'évolution de la situation (loi ALUR, communes carencées...), les deux partenaires ont convenu que leur action commune devait se poursuivre. En effet, Les Arcs, parmi d'autres, accusait un retard dans sa production de logements sociaux, en lien avec la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), sur la période 2011-2013.



© IGN BD CartoV3.2 DGFIP Millésime 2019

La Communauté d'Agglomération a alors demandé à l'EPF son concours pour la production de 350 logements en mixité sociale, dont au moins 40 % de logements aidés et au moins 30% de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires. Ces actions vont également dans le sens des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH 2010-2015) approuvé par la collectivité.



© Maison Familiale de Provence

Le rôle de l'EPF

C'est ainsi qu'une seconde convention multi-sites habitat a été signée en 2015 entre la Communauté d'Agglomération et l'EPF. Certaines communes étant toujours en-deçà de leurs objectifs de production de logements sociaux en 2017, parmi lesquelles Les Arcs, un avenant les a augmentés de 100 logements, portant l'objectif global à 450 logements. Puis à 550 à l'occasion d'un second avenant, en 2019.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF a pour mission l'acquisition foncière et le portage des opportunités qui se présentent. Aux Arcs, la mairie s'est notamment intéressée à une cave viticole, située au nord de la voie ferrée.

Marseille-Vintimille, dont l'activité devait être transférée dans une nouvelle cave en construction. Sur ce site que le propriétaire peinait à vendre, l'EPF a mené des études de faisabilité pour arrêter une programmation avec la mairie et la Communauté d'Agglomération. Après signature d'une promesse de vente en 2016, l'EPF a épaulé le propriétaire dans ses démarches précédant la dépollution.

L'établissement a ensuite acquis le site à l'amiable en 2017 avant de le céder en 2018 aux opérateurs désignés : le Logis Familial Varois et la Maison Familiale de Provence.

Ces derniers se partagent le site : au Logis Familial Varois la partie locative, sur 7400 m², et à Maison Familiale de Provence la partie accession (9100 m²). Les démolitions ont été engagées courant 2019 par les opérateurs et les travaux doivent débuter en 2020.



© Architecte F. PASQUALINI / Logis Familial Varois / Maison Familiale de Provence

Le projet a bénéficié de 545 000 euros de minoration foncière par le biais du fonds SRU/EPF. Les collectivités (commune et agglomération) ont apporté de leur côté une contribution à hauteur de 370 000 euros de subventions exceptionnelles dans le cadre de la délégation des aides à la pierre dont elles disposent.

Détails et développements

Opération 100% sociale, le projet Les Laurons permettra de réaliser un programme immobilier de 120 logements comportant 70 logements locatifs sociaux et 50 en accession sociale.



© Architecte F. PASQUALINI / Logis Familial Varois / Maison Familiale de Provence

Il devrait ainsi répondre aux attentes des habitants en matière d'accession à la propriété et aux obligations de la loi SRU – la commune est d'ailleurs sortie de sa situation de carence début 2017.

Enfin, le projet combine plusieurs typologies d'habitat : des immeubles collectifs pour la location, de l'habitat individuel groupé pour l'accession sociale.



© Architecte F. PASQUALINI / Logis Familial Varois / Maison Familiale de Provence

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2015
- Signature de la cession : 2018

Superficie totale

16 500 m²

Surface de plancher

8 100 m²

Logements prévus

120 dont :

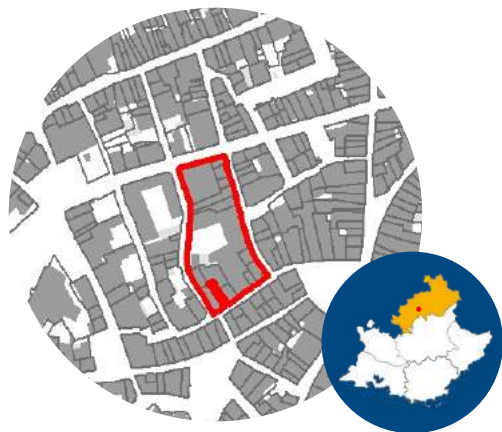
- 70 locatifs sociaux
- 50 en accession maîtrisée (PSLA)

L'ESSENTIEL

- Rattrapage du déficit de logements sociaux
- Dépollution et reconversion de site
- Partenariat fort EPF-commune-agglomération
- Aides à la pierre des collectivités



CENTRE ANCIEN



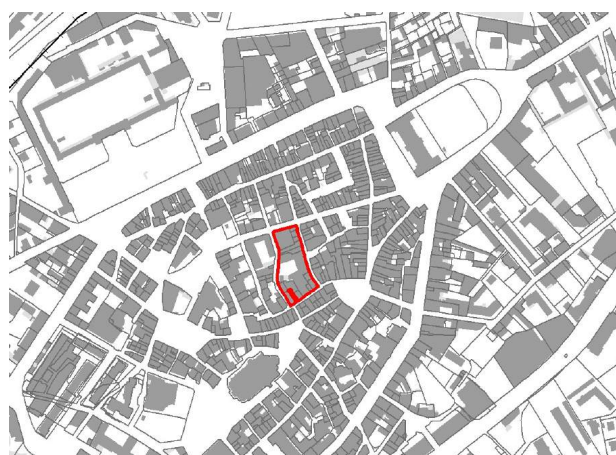
Carré de l'Imprimerie GAP (05)

.....
Gap poursuit la redynamisation
de son centre

Contexte

En mars 2019, Gap a reçu le trophée des meilleurs centres-villes (avec Compiègne), catégorie "petite ville moyenne". Décerné par la Fédération du commerce spécialisé Procos, ce trophée récompensait plus précisément l'évolution du centre.

Seul pôle urbain d'importance sur un vaste périmètre (d'Aix à Grenoble), la préfecture des Hautes-Alpes est au cœur d'un bassin de population de 80 000 habitants. Constatant le poids des évolutions démographiques et sociales sur les besoins en logement et en espaces commerciaux, l'inadéquation entre les revenus des ménages et le coût des logements, les difficultés d'adaptation du parc de logements aux besoins de la population, la ville s'est engagée, depuis les années 1990, dans une démarche de requalification et de redynamisation de son centre. Cela afin d'attirer de la population, d'amplifier son dynamisme commercial et démographique. Différents leviers ont ainsi été actionnés : stationnement, transports, rénovation urbaine (logements, services, requalification des espaces publics...).



© IGN BD CarthoV3.2 DGFiP Millésime 2019

Dans ce contexte de redynamisation du centre, la commune a souhaité intervenir sur un îlot partiellement dégradé, le « Carré de l'imprimerie », qui s'étend sur près de 3000 m². Situé à proximité immédiate de la place Jean-Marcellin, dans le centre historique, il se compose d'anciennes copropriétés d'habitations, de cinémas, d'une bibliothèque et de locaux commerciaux en déshérence.

L'objectif de la ville est de restructurer la totalité de l'îlot par le biais d'un programme mixte (habitat, commerces, etc.).



© E.DAUTANT

Le rôle de l'EPF

Au vu de l'importance du site convoité, de son tissu urbain hétéroclite et de son coût probable, la ville de Gap a sollicité l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur. L'EPF est ainsi chargé d'accompagner la commune dans sa démarche de programmation et de mise en place d'une veille foncière permettant par anticipation de préparer les conditions de mise en œuvre de ces projets.



© E. DAUTANT

La commune de Gap et l'EPF ont signé en 2012 une convention d'intervention foncière sur le site du Carré de l'Imprimerie, dans le but de réaliser une opération de restructuration urbaine sur la totalité de l'îlot en proposant un programme en mixité sociale et fonctionnelle : logements sociaux et en accession à la propriété, maintien d'activités culturelles, implantation de commerces et de services en pieds d'immeuble.

Après avoir mené plusieurs acquisitions amiables, l'EPF maîtrise désormais environ 70% du foncier nécessaire à l'opération, sur l'ensemble des propriétés d'origine.

En 2018, un avenant à la convention a été signé afin de poursuivre la maîtrise foncière sur la totalité du site par le recours éventuel à une procédure d'utilité publique (DUP).

De plus, après consultation publique durant l'élaboration du projet, une consultation d'opérateurs a été lancée en juillet 2016 dans le cadre d'un dialogue compétitif. Cette procédure a été classée sans suite, du fait de réponses ne répondant pas aux attentes de la collectivité. Par la suite le programme a été modifié et c'est l'opérateur 3F Sud, au regard de son offre financière et technique, qui a été retenu par la ville de Gap.

Détails et développements

Inscrit dans le plan national « Action cœur de ville », lancé en décembre 2017 par le gouvernement, le projet de requalification du Carré de l'Imprimerie sera donc réalisé par l'opérateur 3F Sud. Les travaux devraient débuter en 2021 et s'achever en 2023, pour un coût de 22 millions d'euros.

Le programme prévoit la création de 115 logements, en location (70 logement locatifs sociaux) ou en accession à la propriété, d'environ 80 places de parking et la relocalisation des deux cinémas, ainsi que l'installation d'une moyenne surface.



© E. DAUTANT

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2012

Superficie totale

3 000 m²

Surface de plancher

9 900 m²

Logements prévus

- 115 dont :
- 70 en locatif social

Stationnement

Environ 80 places de parking en sous-sol

Equipements et aménagements

Commerces et cinémas sur 1 800 m²

L'ESSENTIEL

- Redynamisation du centre historique
- Projet mixte : logements, commerces, cinémas
- Plan national « Action cœur de ville »



PNRQAD NICE (06)

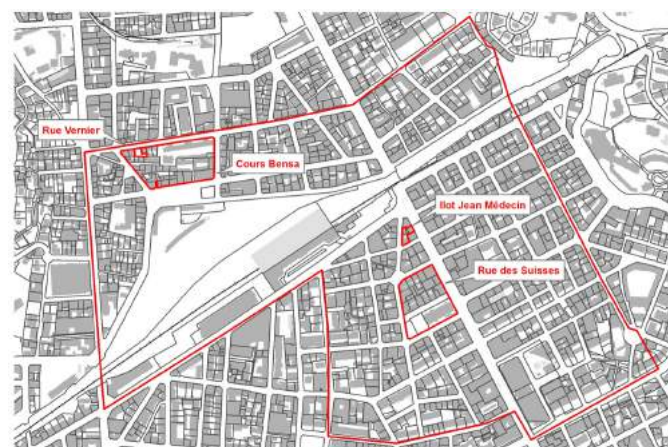
.....
Une stratégie d'ensemble contre l'habitat dégradé

Contexte

La rénovation du centre de Nice a débuté en 2005 par le biais d'un Programme de Rénovation Urbaine. En 2010, c'est un nouveau dispositif qui a pris le relais, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), qui couvre le secteur Notre-Dame/Vernier/Thiers, dont l'épicentre est la gare.

Pour cette ville à la renommée internationale, ce secteur est stratégique. Considéré comme le prolongement naturel du centre, situé à proximité du projet Iconic et de l'avenue Jean-Médecin, une des artères les plus commerçantes de la cité, il présentait de nombreux signes de fragilité (vétusté, voire insalubrité, paupérisation...).

Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain) réalisée en 2011 a permis d'identifier les îlots et les immeubles les plus dégradés sur ce secteur.



© IGN BD CartoV3.2 DGFiP Millésime 2019

Certains sites pouvant faire l'objet d'une requalification, voire d'une restructuration urbaine lourde, ont été retenus par l'étude d'aménagement engagée la même année.

Le PNRQAD, qui s'étend sur 70 hectares dans le centre niçois, prévoit notamment l'ouverture et le réaménagement de voiries sur 7700 m², la construction de 141 logements, la démolition de 10 immeubles, la réhabilitation de 305 logements et de 25 copropriétés.

Le rôle de l'EPF

Afin de mettre en œuvre le volet foncier du PNRQAD, la Métropole Nice Côte d'Azur, la Ville de Nice et l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur ont signé en octobre 2013 une convention d'intervention foncière sur l'ensemble du périmètre PNRQAD.

L'EPF a exercé une mission d'impulsion prioritairement sur les îlots définis par l'étude d'aménagement. Signé en 2014, un avenant à la convention a entraîné le passage en phase réalisation, avec engagement d'une procédure d'utilité publique (DUP), sur trois îlots.

Dans ces secteurs, l'EPF a pu procéder à des acquisitions amiables, dont celles de la rue Trachel, puis sous DUP, cour Bensa, rue Vernier et rue de Suisse. Afin de réaliser les acquisitions restantes et pour permettre la cession du foncier, un nouvel avenant va prolonger la durée de la convention de deux ans, jusqu'au 31 décembre 2021.

De plus, une nouvelle convention a été signée en septembre 2019 avec l'EPF. L'objectif de la Métropole et de la Ville de Nice est la maîtrise totale du site « Ilot Jean Médecin », composé d'immeubles anciens dégradés, toujours dans le périmètre du PNRQAD.

Cela dans le but de réaliser une opération de requalification comportant une offre de logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux, des commerces et, le cas échéant, des équipements. Une déclaration d'utilité publique (DUP) a été obtenue permettant à l'EPF de compléter les 26 acquisitions amiables et de maîtriser intégralement l'îlot.

Enfin, pour faciliter les acquisitions amiables, l'EPF a acquis des logements dans le périmètre du PNRQAD pour reloger les personnes ayant dû quitter leur domicile dans le cadre des différentes opérations.

Détails et développements

La **cour Bensa**, cédée partiellement en 2019 au bailleur social Logirem, est un îlot très dense et dégradé. Le projet implique le relogement de 49 ménages locataires, ainsi que trois évictions d'activité. Il prévoit des démolitions et la reconstruction de 20 logements en accession sociale, ainsi que la création de deux placettes permettant d'ouvrir le site sur le quartier environnant et d'un petit jardin public en cœur d'îlot. La livraison est prévue pour 2021.

A deux pas de là, le **43 de la rue Vernier** est une dent creuse, suite à démolition, qui accueillera un programme mixte. L'EPF a cédé le foncier en 2019 à Logirem pour la réalisation d'un programme d'ensemble d'environ 18 logements locatifs sociaux et un commerce, sans oublier un jardin en cœur d'îlot. La livraison est prévue pour 2021.

Face à la Basilique Notre-Dame de l'Assomption, le **10 rue de Suisse** abrite des logements aux conditions d'habitabilité peu satisfaisantes. Il sera requalifié en vue de la création d'un programme mixte comportant 17 logements locatifs sociaux, des commerces et un équipement public. La livraison est également prévue pour 2021.

Au **3 rue Trachel**, le programme porté par Logirem a été livré en décembre 2019. Sur le site d'un ancien hangar, l'ensemble comporte désormais 30 logements locatifs sociaux, 30 logements étudiants, une salle de sport partagée et les nouveaux locaux d'un centre social.

Enfin, concernant **l'îlot Jean Médecin**, ce projet de rénovation comprend trois immeubles (sous arrêtés

de péril) situés rue d'Angleterre, avenue Jean-Médecin et rue de Belgique. Le programme prévoit 35 logements dont 11 locatifs sociaux et des commerces sur 390 m².



© Metropole Nice Côte d'Azur / Ville de Nice (façade 10 rue de Suisse)

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention PNRQAD : 2013
- Signature de la convention îlot Médecin : 2019

Cour Bensa

Surface totale : 16 665 m²

Surface de plancher habitat : 13 810 m²

Logements: 20 logements en accession sociale

Rue Vernier

Surface totale : 375 m²

Surface de plancher : 1200 m²

Logements : 18 logements locatifs sociaux

Rue de Suisse

Surface totale : 11 665 m²

Surface de plancher : 970 m²

Logements : 17 logements locatifs sociaux

Îlot Jean Médecin

Surface totale : 704 m²

Surface de plancher : 2 200 m²

Logements : 35 logements dont 11 locatifs sociaux

L'ESSENTIEL

- Renouvellement urbain sur plusieurs îlots du centre ville
- Lutte contre l'insalubrité
- Logements sociaux
- Production de logements locatifs sociaux en centre ancien



Ilot Atec-Koulberg CHÂTEAURENARD (13)

.....
Combattre l'insalubrité

Contexte

Depuis plus d'une décennie, Châteaurenard s'est engagé dans la réhabilitation de son centre ancien marqué par des phénomènes de dégradation, d'insalubrité et de précarité.

Située à 5 km au sud d'Avignon, la ville de 15 440 habitants (INSEE, 2016) est de surcroît soumise à un marché immobilier tendu. Elle comptait au 1er janvier 2016 un taux de logements sociaux d'environ 15 %, en deçà des objectifs fixés par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain).

Dans la partie la plus ancienne du centre historique, un périmètre d'OPAH-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain) a été instauré en 2017, portant sur 205 logements. Le centre ancien s'inscrit également dans un périmètre de Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) défini dans le Contrat de ville 2015-2020 et bénéficie d'un NPNRU (Nouveau Programme de Renouvellement Urbain).

Zone dense et dégradée, dépourvue d'espaces verts, habitat insalubre, marchands de sommeil... Les îlots Atec et Koulberg concentraient les problématiques sur quelque 1100 m², dans le centre ancien. La municipalité a décidé d'y engager une mission de rénovation incluant d'importantes réhabilitations et des démolitions-reconstructions complexes.



Certains biens ont été directement acquis par la commune, mais des acquisitions complémentaires étaient nécessaires afin de mener à bien des opérations d'ensemble.



© EPF PACA

Le rôle de l'EPF

L'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur a ainsi été sollicité par la commune pour l'accompagner dans sa démarche de programmation de logements en participant à la définition du projet, puis en mettant en place une veille foncière afin de procéder à des acquisitions amiables sur les sites identifiés.

Une convention a été signée entre la commune de Châteaurenard et l'EPF en 2014 portant sur deux projets stratégiques. Destinés à définir un développement maîtrisé et structuré de la commune, l'un est situé dans le quartier de l'ancienne gare et du Marché d'Intérêt National, au nord du centre-ville, l'autre, l'îlot Atec-Koulberg, dans le centre ancien.

Concernant ce dernier, l'EPF s'est porté acquéreur de la totalité du foncier entre 2014 et 2018. En 2017, une consultation d'opérateurs a été engagée en vue de réaliser une opération mixte de 30 logements comprenant 80 % de locatifs sociaux, ainsi que des locaux en pied d'immeubles destinés à accueillir des activités et des services.

Le groupe Édouard Denis a été désigné par la commune en 2018 afin de réaliser ce programme de réhabilitation et démolition-reconstruction dont la partie sociale sera cédée en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) au bailleur social Unicil. La commune prendra en charge le réaménagement des espaces publics autour de l'îlot.

L'EPF a cédé fin 2019 le foncier à la ville, qui le cèdera à l'opérateur en bénéficiant ainsi de subventions départementales venant minorer le déficit foncier constaté. Débutée en 2018, la démolition, pilotée par l'EPF, fut une opération complexe dans ce centre ancien dense, avec des maisons habitées en mitoyenneté. Une opération lourde également, avec 80% du bâti à démolir. De plus, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) sont intervenus en cours de démolition afin de répertorier des éléments pour les archives patrimoniales.



Détails et développements

S'élevant sur trois étages, les nouveaux bâtiments, réhabilités ou reconstruits, accueilleront 32 logements mixtes destinés aux seniors et aux jeunes. Vingt-quatre appartements seront des logements locatifs sociaux. A noter que le montant des fonds SRU/EPF affectés à l'opération s'élève à 625 000 euros.

Comme il en avait été convenu lors de la consultation des opérateurs, des locaux commerciaux ou destinés à des services (une salle de quartier, probablement) sont prévus en rez-de-chaussée. En matière de qualité environnementale, l'opérateur prévoit une labellisation BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens) niveau or ou argent.

L'architecture se veut en harmonie avec le centre historique. Une petite place doit être aménagée, ainsi qu'un cœur d'îlot végétalisé et une promenade intérieure. Un nouveau passage public sous porche devrait déboucher sur la rue commerçante principale afin d'ajouter une connexion supplémentaire entre le quartier réhabilité et le reste du centre. La livraison est prévue pour 2021.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2014
- Signature de la cession : 2019

Superficie totale

1 100 m²

Logements prévus

32 dont :

- 24 logements sociaux
- 3 logements libres neufs
- 5 logements libres réhabilités

Equipements et aménagements

- Commerces et services
- Place publique

L'ESSENTIEL

- Rénovation d'un îlot dégradé
- Opération lourde et complexe
- Fouilles archéologiques sur le site
- Priorité donnée au logement social



Ilot Baudin TOULON (83)

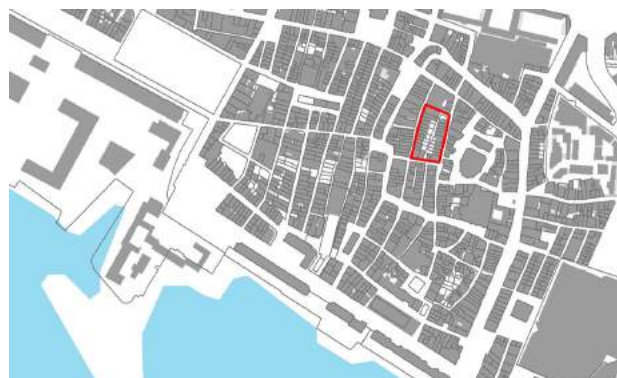
Des étudiants contre la déshérence

Contexte

Grand Prix du Palmarès régional de l'habitat en 2019, soit trois ans après l'achèvement de sa rénovation, l'îlot Baudin s'insère dans une histoire toulonnaise au long cours, celle de la réhabilitation de sa « *basse-ville* ». Si l'histoire ne s'arrête pas là, on notera tout de même que la boucle est d'une certaine manière bouclée avec, quelques semaines après le palmarès, l'inauguration remarquée du nouveau quartier Chalucet, début 2020 : les deux opérations constituant deux pièces essentielles d'un même projet global, certains étudiants du nouveau « *quartier de la créativité et de la connaissance* » ayant en effet trouvé un toit dans l'îlot Baudin rénové.

A l'origine était un habitat vétuste comme il s'en trouvait beaucoup dans la capitale varoise. La ville était en effet confrontée à une forte dégradation de son parc immobilier public et privé dans certains quartiers, particulièrement dans le centre ancien où la problématique de l'habitat indigne était marquée.

Ainsi au début des années 2000, une volonté politique a émergé pour élaborer une stratégie visant à requalifier le centre-ville de Toulon, afin de mettre fin à la spirale de la dégradation de l'habitat, de la vacance commerciale, etc.



© IGN BD CartoV3.2 DGFiP Millésime 2019

La municipalité et la métropole se sont ensuite engagées dans une démarche de renouvellement urbain et de résorption de l'habitat insalubre visant à créer des logements locatifs sociaux et intermédiaires, et un parc de logements en accession libre et sociale. De plus, insuffler une vie étudiante, par le biais notamment de logements, était considéré comme un des leviers privilégiés pour redynamiser ce centre qui figurait alors parmi les sites prioritaires du Contrat de ville 2000-2006.

La réhabilitation du centre-ville de Toulon a pris son ampleur avec la signature de la convention ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) en 2006.



© O.PASTOR - MTPM

Le rôle de l'EPF

C'est dans ce contexte que la Ville de Toulon a sollicité l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, signant au fil des ans plusieurs conventions, à commencer, en 2004, par une convention opérationnelle de veille foncière sur l'est du périmètre. Son but : permettre l'acquisition des îlots nécessaires à la réalisation d'un projet de pôle étudiant incluant des logements étudiants, de grands équipements et des services. Au besoin par délégation du Droit de préemption urbain renforcé (DPUR).

En 2007, une seconde convention opérationnelle cette fois prévoit la réalisation d'une opération de renouvellement urbain, intégrant la réalisation d'un pôle étudiant. Elle portait plus précisément sur trois îlots qui faisaient l'objet d'un projet ANRU : Baudin, Raspail/Saint-Vincent et Besagne.

Priorité a été donnée à l'îlot Baudin, dont le foncier devait être maîtrisé en totalité par DUP (Déclaration d'Utilité Publique). L'EPF avait également pour mission, en partenariat avec la Métropole, d'accompagner le relogement des familles devant quitter les bâtiments concernés par l'opération.

L'îlot, assez vétuste, aux ruelles étroites, au bâti dense, se composait en effet de 27 immeubles érigés sur quelque 2400 m². Une soixantaine de propriétaires (dont cinq occupants) se partageaient ces lieux tombant peu à peu en déshérence. Au total on dénombrait 101 personnes à reloger, dont de nombreux locataires en situation de précarité.

Les premières acquisitions amiables ont été réalisées de 2004 à 2009. Puis, de 2009 à début 2011, l'EPF a signé 40 actes d'acquisition sous DUP. Les biens ont été cédés en deux phases (2010 et 2011) à la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM).

Désigné maître d'ouvrage opérationnel au terme d'une procédure de mise en concurrence, l'organisme HLM Erilia a signé en 2012 un bail emphytéotique avec la Métropole, l'engageant à requalifier les 27 immeubles en une seule opération.



Rue Pyat - centre-ville de Toulon



Déconstruction dans le centre-ville

Détails et développements

Le programme, mis en œuvre par Erilia et l'agence HA Architectes, comprend ainsi 106 logements étudiants, 42 logements sociaux, une micro-crèche, des commerces et une importante requalification d'espaces publics.

Les travaux de déconstruction partielle ont débuté en 2011, mais c'est finalement une grande partie des édifices qui a pu être conservée et réhabilitée. Reste que le site a été totalement transformé tout en respectant l'aspect général du bâti ancien. Deux immeubles ont été démolis et seize autres « curetés » afin de créer une place publique et de faire entrer la lumière du soleil dans ce lieu à l'origine particulièrement étiqué. Deux nouvelles ruelles et des passages sous porche permettent d'y accéder.

L'ensemble de l'opération a été livré en mars 2016.



Projet livré et habité

(EDAUTANT)

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2004
- Livraison de l'opération : 2016

Superficie totale

8 700 m²

Surface de plancher

5 400 m²

Logements

148 dont :

- 106 logements étudiants (PLS)
- 42 logements locatifs sociaux (7 PLUS,
- 30 PLUS CD, 5 PLAI)

Performance énergétique

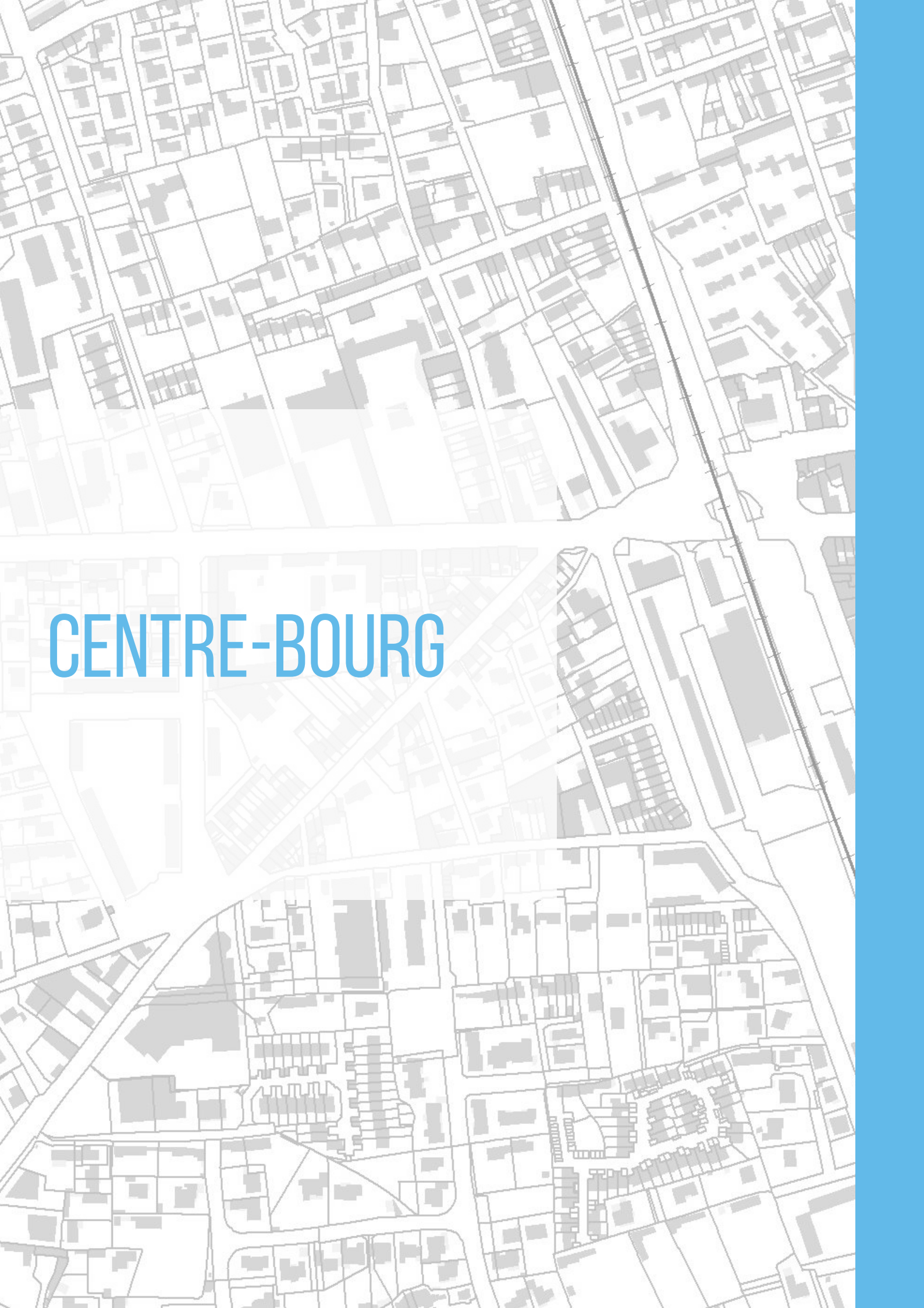
BBC rénovation

Equipements et aménagements

- Trois commerces sur 400 m²
- Une place publique
- Une micro-crèche

L'ESSENTIEL

- Renouvellement urbain
- Opération en centre ancien
- Convention ANRU
- Pôle étudiant

The background of the page is a grayscale aerial photograph of a town center. The image shows a dense network of streets and buildings. A prominent blue vertical bar runs along the right edge of the page. The text 'CENTRE-BOURG' is overlaid on the left side of the map.

CENTRE-BOURG



Ilôt de la Bourgade MANE (04)

Réhabilitation d'une centralité perdue

Contexte

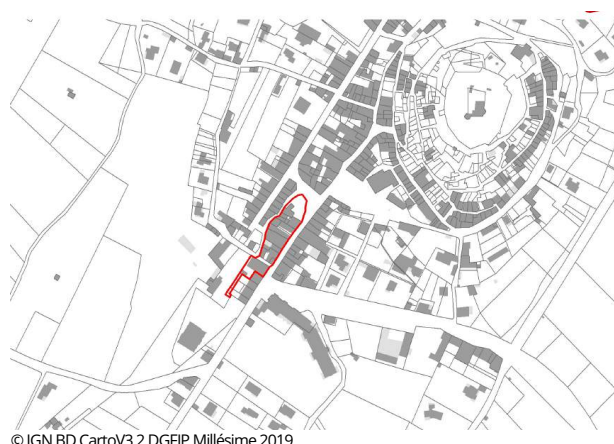
Non loin de Forcalquier, la commune de Mane et sa citadelle médiévale (1358 habitants en 2016, selon l'INSEE) présentent un attrait certain, les touristes d'ailleurs ne s'y trompent pas. Cela dit le village n'est pas trop impacté par les effets de l'économie touristique, même si la part des résidences secondaires s'élevait tout de même à 18,1% en 2016. Le taux de logements vacants a toutefois augmenté depuis dix ans.

Aussi, et afin de maintenir la vitalité de son centre, la commune a, entre autres démarches, choisi d'intervenir sur la rue principale, plus précisément sur l'îlot de la Bourgade, où des immeubles abritent des logements dégradés, abandonnés parfois, en situation de péril également.

Le cœur commerçant du village localisé sur la rue de la Bourgade fait figure de centralité déchue, notait l'étude urbanistique menée en 2010. Interface entre le centre ancien et l'extension du village, cette rue souffre également d'être une voie de passage, puisqu'elle est aussi route départementale. La réhabilitation de l'îlot de la Bourgade, nécessaire au vu de sa vétusté, permettra donc au secteur, dans un même élan, de retrouver son statut de petite centralité, de répondre au manque de logements sociaux sur la commune et de réimplanter de l'artisanat.

Développer l'offre de logements, particulièrement de logements sociaux, tout en réduisant la part des logements vacants correspond également à la volonté de la Communauté de communes de Haute Provence (CCHP), dont est membre la commune de Mane.

Par ailleurs, la requalification de l'îlot de la Bourgade s'inscrit dans une politique de THIRORI (traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière).

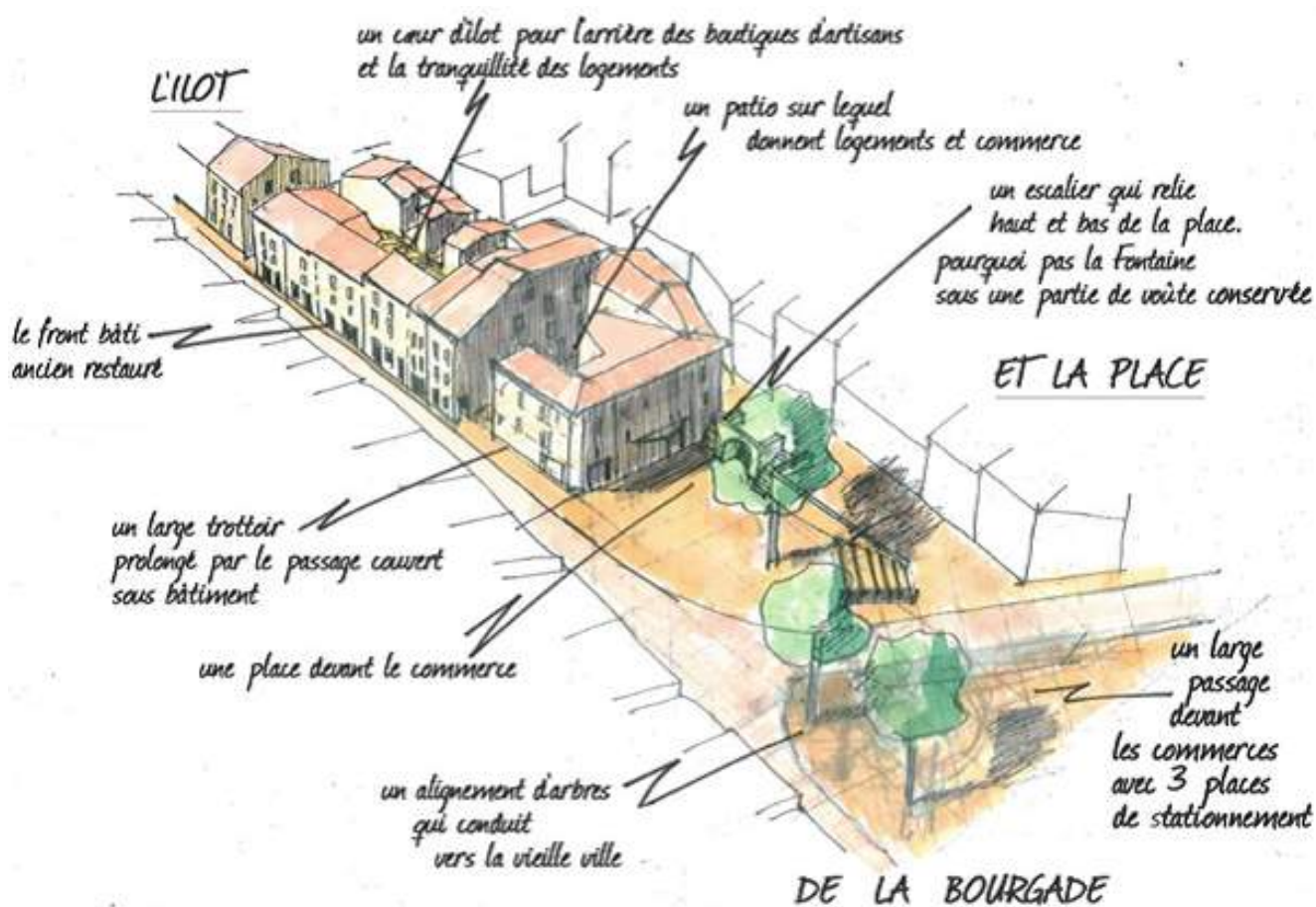


© IGN BD CarthoV3.2 DGFiP Millésime 2019

Rôle de l'EPF

En 2008, la municipalité a fait appel à l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur afin de mener une réflexion sur les possibilités de restructuration et de requalification du centre. L'objectif était la réalisation d'un programme mixte d'habitat (locatif social et accession à la propriété), de services et/ou de commerces.

La municipalité a retenu un premier scénario en 2012, mais les négociations amiables n'ont pas abouti avec l'ensemble des propriétaires. Une convention a alors été signée en 2013 afin de poursuivre les études pré-opérationnelles et de délimiter un périmètre de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).



Le dossier de la DUP a été déposé en juillet 2015. Mais des procédures judiciaires entamées par certains propriétaires retardent le projet. Dans ce contexte, l'EPF a pu, toutefois, procéder à six acquisitions amiables depuis 2013, et une par voie d'expropriation. A ce jour, la commune et l'EPF maîtrisent environ 90% du foncier dédié à l'opération.

L'EPF a vendu une première partie de ses biens à la commune en 2016 permettant ainsi de réaliser les premiers logements.

Détails et développements

La réhabilitation de l'îlot de la Bourgade permettra de créer 20 logements locatifs sociaux, pour une surface de plancher d'environ 1 400 m².

Les rez-de-chaussée le long de la rue de la Bourgade devraient accueillir environ quatre locaux artisanaux et des commerces, sur quelque 250 m².

Le projet inclut également le recalibrage de la voirie à 6 mètres de large, des cheminements piétons, dont un passage couvert sous arcades, et la reconfiguration de la place de la Bourgade, qui s'étend sur 1500 m².

Les travaux sont en cours. Une première tranche ayant pu être engagée en 2018, les six premiers logements ont été livrés en 2019.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2008
- Première livraison de l'opération : 2019

Superficie totale

5 000 m²

Surface de plancher

1 400 m²

Logements prévus

22 en locatif social

Equipements et aménagements

- Commerces/artisanat sur 250 m²
- Place publique
- Recalibrage de voirie

L'ESSENTIEL

- Lutte contre la vétusté
- 100% logement social
- L'espace public requalifié



Centre Village BARATIER (05)

.....
Une centralité plus affirmée

Contexte

Petit village des Hautes-Alpes membre de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon, Baratier comptait 593 habitants en 2016, selon l'INSEE. Sa population a cru d'environ 10% depuis 1999. Baratier est en effet une commune attractive en raison de sa situation : intégrée au bassin de vie d'Embrun, elle jouxte le lac de Serre-Ponçon et se situe à proximité de la station de ski des Orres.

Mais la commune s'est développée de manière essentiellement diffuse. Particulièrement ténu, le centre du village n'est guère plus qu'un hameau, ne regroupant qu'une part réduite des habitations du territoire communal. Lequel, s'étalant sur 1490 hectares, abrite essentiellement des forêts et culmine à 2900 mètres d'altitude.

Dans ce village où l'économie s'appuie en premier lieu sur le tourisme, la part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) s'élève selon l'INSEE à 47,6%. Ce qui peut entraîner des difficultés à se loger pour les actifs du village comme ceux du bassin d'emplois embrunais.



© IGN BD CartoV3.2 DGFIP Millésime 2019

Dans ce contexte, la commune souhaitait conforter la centralité de son village et le revitaliser notamment en produisant de l'habitat durable pour les « locaux ». L'objectif de la commune était de définir un schéma d'aménagement de son centre avec la création de logements, l'aménagement du parc, mais aussi par des aménagements urbains, notamment la place de la Mairie et la place Saint-Chaffrey.



© Groupe Berard-Abelli / Architecture Environnement

Rôle de l'EPF

L'opportunité s'est présentée d'acquérir en plein cœur du village une propriété de 5591 m², à l'arrière du bâtiment de la mairie, comprenant une ancienne maison de maître construite au XIX^e siècle, d'environ 360 m² habitable, plus des dépendances, avec un parc attenant de plus de 3500 m². Pour la commune, une telle acquisition permettait de renforcer sa centralité, de lui donner de l'épaisseur en intervenant à proximité immédiate de la place du village et des deux rues qui y convergent.

Dans ce but, la municipalité baratonne a sollicité l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, signant en 2013 une convention



© Groupe Berard-Abelli / Architecture Environnement

opérationnelle permettant à l'EPF d'acquiescer les biens en question et de l'accompagner dans la définition du projet d'aménagement de ce site jusqu'à sa cession. La commune a ainsi confié à l'EPF une maîtrise foncière complète visant à l'implantation d'équipements publics et la création d'une offre de logements en locatif et en accession.

L'acquisition a été réalisée par l'Etablissement Public Foncier en 2013 par voie amiable. La commune et l'EPF ont lancé en 2014 un appel à manifestation d'intérêt à l'issue duquel le groupe Bérard-Abelli a été désigné lauréat pour la réalisation d'une opération de 29 logements dont 10 sociaux.

Détails et développements

Depuis le projet a été légèrement revu à la baisse : le programme de maisons accolées le long de la rue principale du village, la rue Apollinaire, ayant été abandonné, il se compose désormais de 22 logements, soit 13 logements en accession libre et 9 en locatif social, sur le chemin des Clôtures. La promesse de vente a été signée le 13 décembre 2018 et les permis de construire sont aujourd'hui purgés de tout recours. Le promoteur a débuté en novembre 2019 les travaux du bâtiment en accession libre.

Le parc du domaine des Clôtures a été vendu à la commune en août 2019. Après réaménagement, il

sera ouvert au public et notamment utilisé lors des manifestations organisées par la collectivité.

Enfin, l'EPF poursuit le portage de l'ancienne maison de maître, le temps de valider le projet de reconversion de cette bâtisse qui devra faire l'objet d'une lourde réhabilitation. En ce sens, la commune a lancé en 2018 une étude de programmation qui a abouti à la définition de plusieurs scénarios. La convention pour préparer la cession de la maison à la commune de Baratier a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2021.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2013
- Signature de la cession du parc : 2019

Superficie totale

5 591 m²

Surface de plancher

1 540 m²

Logements prévus

22 dont :

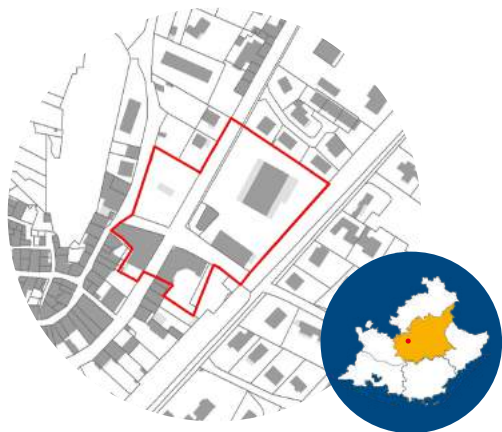
- 9 en locatif social
- 13 en accession libre

L'ESSENTIEL

- Renforcement de la centralité
- Création d'espaces publics et urbains
- Réalisation de logements en mixité sociale

The background of the image is a light gray, stylized map of a city grid. It shows various blocks, streets, and building footprints in a simplified, schematic manner. A solid red vertical bar runs along the right edge of the image. Overlaid on the left side of the map is the title text in a bold, red, sans-serif font.

DENSIFICATION RESTRUCTURATION DE L'HABITAT



Les Resquillettes PEYRUIS (04)

.....
Un pôle de vie en devenir

Contexte

Le village regarde les Pénitents des Mées, qui se dressent en face, sur la rive gauche de la Durance. A équidistance de Sisteron et de Manosque, à quelques kilomètres près, Peyruis comptait 2858 habitants en 2017, selon l'INSEE.

Depuis les années 1980, l'urbanisation s'y est fortement développée, essentiellement sous forme de lotissements qui ont renforcé l'étalement urbain de la commune. Ce développement est lié à un accroissement significatif de la population dû à un solde migratoire très élevé : le nombre d'habitants a augmenté de plus de 30% entre 1982 et 1999 et de 9,6% entre 1999 et 2005. Il s'est ensuite stabilisé au cours de la décennie écoulée.

Au sein du Pays Durance Provence, seules trois communes sur treize rassemblent plus de 2000 habitants et, avec eux, la plupart des activités économiques de production, à savoir Château-Arnoux-Saint-Auban, Les Mées et Peyruis.

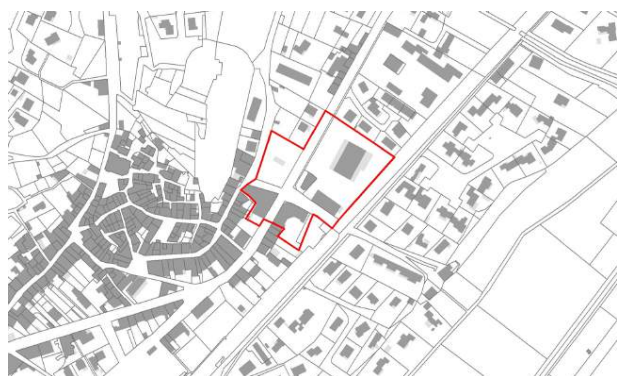
Toutes trois sont soumises à une forte pression foncière. Si la part des résidences secondaires y est

faible, la demande de résidences principales, de la part notamment des actifs du secteur d'Aix-Marseille, reste soutenue. A cela s'ajoutent la demande locale des retraités, celle des ménages souhaitant devenir propriétaires et la demande de logements locatifs sociaux.

Les deux communautés de communes qui composent le Pays Durance Provence ont donc décidé de mener une politique coordonnée en matière d'urbanisme (habitat, commerces et services), s'appuyant sur la mise en place d'une politique foncière cohérente.



© E. DAUTANT



© IGN BD CarthoV3.2 DGFIP Millésime 2019

Rôle de l'EPF

C'est pourquoi la communauté de communes Moyenne Durance, la communauté de communes Lure-Vançon-Durance, la commune des Mées et l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur se sont associés pour conduire sur le long terme une politique foncière globale visant à préserver les secteurs susceptibles d'accueillir des projets d'initiative publique et à en préparer la réalisation.

L'intervention de l'EPF porte préférentiellement sur le logement, les centres anciens et la maîtrise des développements urbains périphériques.

En 2009, une convention cadre a été signée entre les différentes parties et, en 2010, la commune de Peyruis y a adhéré pour le secteur des Resquillettes, identifié comme périmètre à enjeux communautaires.

Ce dernier se situe en entrée de village, au croisement de la rue du Vieux-Moulin et de la rue de la Libération. Il s'étend sur environ 1,5 hectare et doit permettre de diversifier l'offre de logements, de répondre aux besoins des habitants et d'accompagner le développement urbain de Peyruis. L'objectif consiste à restructurer et requalifier l'entrée de village en créant un pôle de vie intégré au tissu existant, qui combinerait à terme habitat et commerces. Ce projet de greffe urbaine comprendra au total 56 logements sociaux et près de 900 m² de services et commerces.

Sur ce périmètre, l'Etablissement Public Foncier a acquis en 2010 un îlot de 6500 m², qu'il a cédé en 2012 au bailleur social Famille et Provence.



Détails et développements

En 2014 a été inaugurée la résidence La Fabrique, dont le nom ne doit rien au hasard : le terrain accueillait un demi-siècle plus tôt une entreprise d'eau de javel, fermée en 1961. Réalisé donc par Famille et Provence, l'ensemble érigé sur cette première tranche du quartier des Resquillettes comporte 18 logements locatifs sociaux.



Il vient prolonger l'avenue de la Libération sans en brusquer le profil, en complétant naturellement l'angle de rue.

S'agissant de la 2e tranche du secteur, la volonté de la commune est d'accueillir un programme mixte comprenant des logements locatifs sociaux, des logements en accession privée, ainsi que des commerces en pied d'immeuble dont le foncier a été cédé à la commune en 2018 pour sa réalisation.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- o Signature de la convention : 2009
- o Livraison de l'opération : 2014
- o Cession à la commune : 2018

Surface totale Les Resquillettes

1.5 hectare

Superficie totale 1ère tranche

6 517 m²

Surface de plancher

1 100 m²

Logements

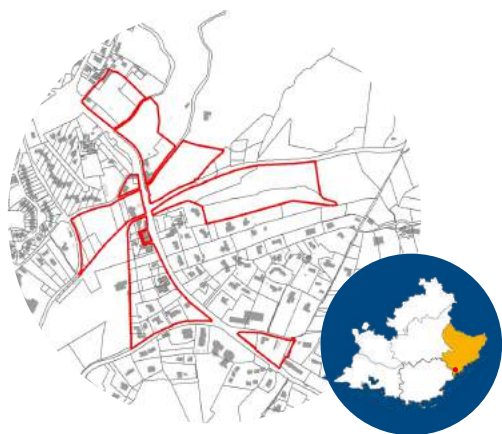
18 locatifs sociaux (9 PLAI + 9 PLUS)

Performances énergétiques

Performance énergétique BBC (Bâtiment Basse Consommation), label Habitat Environnement, eau chaude sanitaire solaire et à point gaz

L'ESSENTIEL

- Requalification de l'entrée de village
- Confortement du centre
- Réalisation de logements locatifs sociaux



Moulin Vieux AURIBEAU-SUR-SIAGNE (06)

.....
Conforter le centre-ville

Contexte

Petite commune des Alpes-Maritimes située à proximité de la mer, sur les contreforts du Pays de Grasse, Auribeau-sur-Siagne présente un centre historique perché, entouré d'une extension urbaine plus récente, où prédominent les maisons individuelles. La forte attractivité résidentielle de la commune s'est traduite par une explosion démographique entre 1982 et 1990 (+80 %). Elle comptait 3245 habitants en 2016, selon l'INSEE.

La proportion de résidences secondaires rapportée au nombre total de logements ne dépassait pas 11,5% en 2016, en diminution marquée depuis 2011. Par contre, au milieu des années 2000, lorsqu'Auribeau-sur-Siagne a envisagé de mieux maîtriser son urbanisation, la faiblesse du logement collectif, notamment social, était patente.

La ville a donc entrepris de contrer la tendance à l'étalement urbain et de répondre aux besoins de la population locale en matière de logements sociaux et de logements intermédiaires, conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Grasse.



© P. BRACCO Architecte DPLG

Le rôle de l'EPF

C'est ainsi que Pôle Azur Provence (ex-Communauté d'agglomération du Pays de Grasse) a signé une convention cadre et opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2006. Celle-ci a permis d'identifier des sites mobilisables à moyen-long terme sur l'ensemble du territoire intercommunal, parmi lesquels, à Auribeau-sur-Siagne, le périmètre « Entrée de ville » (environ 8 hectares).

Une étude a été conduite sur ce secteur par la commune en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier. Il en est ressorti une esquisse de projet qui prévoyait notamment de créer un environnement urbain structurant, économe en espace et multifonctionnel (activités, services et habitat mixte).

Dans ce cadre la commune d'Auribeau-sur-Siagne et l'EPF ont signé en décembre 2011 une convention d'intervention foncière sur le site Entrée de Ville. L'EPF a alors procédé à des acquisitions sur le périmètre en question, notamment sur l'ilot du Moulin (ou lieu-dit Le Moulin Vieux).



© P. BRACCO Architecte DPLG



© P. BRACCO Architecte DPLG

La faisabilité technique et financière de l'ilot a été validée par la commune permettant la création d'environ 40 logements, dont 40% de logements aidés.

Par ailleurs la politique mettant l'accent sur le logement collectif porte ses fruits puisque leur part augmente significativement depuis 2011, passant déjà de 13,3% à 19,6% en 2016.

Détails et développements

Une consultation d'opérateurs a été lancée en septembre 2015 sur cette parcelle. Objectif : confier la réalisation d'un programme d'habitat mixte représentant une surface de plancher d'environ 3 500 m² sur un terrain de 7 095 m² à un groupement d'opérateurs (promoteur/bailleur). Le programme prévoyait finalement quelque 55 logements (dont 25% logements locatifs sociaux et 15% accession à coût maîtrisé) et 350 m² de surface de plancher d'activités économiques.

Le groupement Marignan/OPHLM de Cannes a été désigné lauréat et la cession a été réalisée en 2016. L'ensemble, composé de deux bâtiments, devrait être livré en 2020.

A noter encore que la commune d'Auribeau-sur-Siagne et l'EPF poursuivent leur partenariat afin de répondre aux objectifs du nouveau PLH de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (2017-2023). Ainsi, une nouvelle convention signée en 2019 doit permettre la réalisation, prioritairement sur le court terme, de programmes d'habitat mixte d'environ 125 logements, dont au moins 40% de logements aidés

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2011
- Signature de la cession : 2016

Superficie totale

7095 m²

Surface de plancher

Environ 3500 m²

Logements prévus

59 logements dont :

- 25% de logements locatifs sociaux
- 15% en accession à coût maîtrisé

Equipements et aménagements

350 m² de surface de plancher d'activités économiques

L'ESSENTIEL

- Maîtriser l'urbanisation
- Rattraper le retard en matière de logements sociaux, notamment collectifs



Le Félibre GIGNAC-LA-NERTHE (13)

Gignac étoffe son parc social

Contexte

Commune soumise à la loi SRU, Gignac-la-Nerthe (9326 habitants en 2017, selon l'INSEE) s'est engagée dans la production de logements sociaux afin de rattraper son retard et atteindre le taux de 25% de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales en 2025. La commune a signé un Contrat de Mixité Sociale (CMS) avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et les services de l'Etat dans le but de construire 86 logements sociaux sur la période 2014-2016 et 134 sur la période 2017-2019.

Un constat de carence avait été établi en premier lieu sur la période 2008-2011. C'est dans ce contexte, et à l'occasion de la révision du Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLUI), que Gignac a engagé une réflexion sur sa politique de l'habitat. La commune, en effet, est confrontée à plusieurs enjeux.

Située au sud de l'étang de Berre, elle a dû faire face, à l'image des autres communes du bassin de vie, à une augmentation brutale de sa population à partir de 1982, qui s'est traduite notamment par une urbanisation de plus en plus diffuse.



© IGN BD Carto V3.2

Ainsi, en 2013, les pavillons étaient largement majoritaires (84 % des résidences principales) et l'offre de logements aidés relativement faible et inégalement répartie (5,2 % du parc de logements).

Souhaitant désormais maîtriser son urbanisation et répondre aux objectifs de production de logements, notamment sociaux, la commune doit également prendre en compte un marché du logement de plus en plus tendu, qui nécessite des interventions sur le foncier pour en maîtriser le développement.



© Jérôme CABANEL – CDC Habitat Social.

Rôle de l'EPF

Sur ce constat, la ville s'est tournée vers l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur afin qu'il l'épaulé dans sa démarche de programmation de logements, en mettant en place une veille foncière et en acquérant des terrains destinés à accueillir les futurs projets. En juin 2013, les deux partenaires ont signé une « convention multi-sites pour une intervention à court terme destinée à la production de programmes d'habitat mixte ».

La commune de Gignac-la-Nerthe demandait ainsi à l'EPF son concours pour la production de 200 logements en mixité sociale, dont au moins 40% de logements aidés.

La proportion de logements locatifs sociaux devra être supérieure à 30 % avec une part majoritaire de PLUS/PLAI (cf. infra).

Dans cette optique, l'EPF a acquis en 2015 un site sur l'avenue Jules-Ricaud. En bordure de départementale, dans un secteur urbain, ce site participe d'une réflexion plus vaste de reconquête de la route et du potentiel des franges et des délaissés (il accueillait en effet une imprimerie).



© JÉRÔME CABANEL – CDC HABITAT SOCIAL.

En 2016, le bien a été cédé à l'opérateur retenu, à savoir le Nouveau Logis Provençal (SNI), qui portait un projet 100% social. Il avait également pour intention de recourir à un procédé constructif innovant de préfabrication, le procédé ALIS développé par les maîtres d'ouvrages Alliade, Logirem, ICF et SNI. Le dispositif a pour but d'accélérer la construction, tout en conservant une qualité architecturale.



© Jérôme CABANEL – CDC Habitat Social.

Détails et développements

L'opération étant en cohérence avec les orientations de l'Etat et respectant des critères précis (mixité sociale, densité, complexité, développement durable, maturité du projet), elle a pu bénéficier de fonds SRU/EPF à hauteur de 150 000 euros.

Le chantier de la résidence Le Félibre a démarré en novembre 2016 et le programme a été livré en mars 2018. Il comporte 25 logements locatifs sociaux, soit dans le détail : 10 PLS (prêt locatif social), 10 PLUS (prêt locatif à usage social) et 5 PLAI (prêt locatif aidé d'intégration).

Les locataires ont rapidement investi les lieux, entre les mois de mars et de mai 2018.



© JÉRÔME CABANEL – CDC HABITAT SOCIAL.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- o Signature de la convention : 2013
- o Livraison de l'opération : 2018

Superficie totale

3 372 m²

Surface de plancher

1 600 m²

Logements

25 logements locatifs sociaux

Stationnement

28 stationnements extérieurs

L'ESSENTIEL

- Rattrapage en matière de logement social
- Maîtrise de l'urbanisation
- Renouvellement urbain



Moulin Neuf LAMBESC (13)

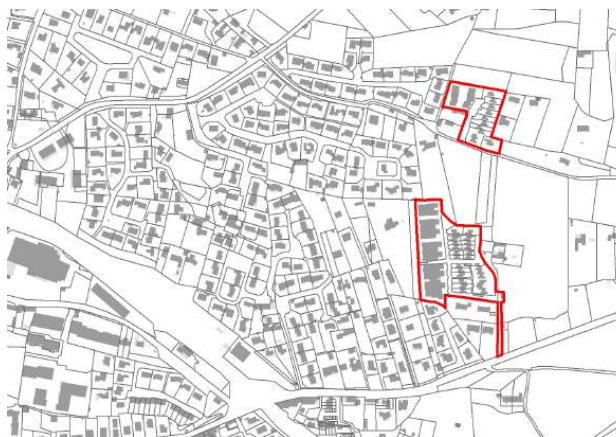
.....
Concilier habitat collectif et habitat individuel

Contexte

Au pied de la chaîne des Côtes et de la Trévaresse, Lambesc se situe à mi-chemin de Salon-de-Provence et d'Aix-en-Provence. Mais la petite ville (9672 habitants en 2017, selon l'INSEE) s'insère avant tout dans le bassin de vie de l'ex-Communauté d'agglomération du Pays d'Aix (CPA, désormais territoire métropolitain), qui compte environ 400 000 habitants en 2020. Depuis les années 90, le territoire de la CPA a connu une croissance économique et démographique sans précédent. La commune de Lambesc n'a pas échappé à cet essor et subit de fortes pressions en matière de démographie, d'emploi et de demande en logements.

Le tissu urbain de la ville, hors centre ancien, est assez diffus et constitué essentiellement de maisons individuelles. De plus, le parc de logements est insuffisant au regard des obligations fixées par la loi SRU.

Face à ce constat, la commune de Lambesc a souhaité mener l'action publique nécessaire pour apporter une réponse à ses besoins.



© IGN BD CarthoV3.2 DGFIP Millésime 2019

Rôle de l'EPF

La Communauté d'agglomération du Pays d'Aix (CPA) et l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur ont décidé de se doter des moyens d'intervention sur le territoire intercommunal dans le sens des objectifs fixés par les documents de programmation type PLH (Programme Local de l'Habitat 2005-2011) ou SCOT (Schéma de Cohérence Territorial).

C'est ainsi qu'en 2006 les deux parties ont signé une convention multi-sites habitat afin de répondre au plan d'urgence engagé par l'Etat pour la production de logements sociaux et d'accompagner la collectivité dans la réalisation des objectifs du PLH. La CPA et l'EPF ont ensuite signé, en 2008, une convention cadre d'anticipation et d'impulsion foncière. La mission de l'EPF a consisté à mener une veille foncière sur le périmètre de la convention, à conduire des études de pré-projets sur des secteurs susceptibles d'accueillir des aménagements et à réaliser des acquisitions par voie amiable ou de préemption.

La commune de Lambesc a adhéré en 2008 à cette convention et ciblé le site « Moulin neuf » comme périmètre d'enjeux.

Pour la commune, ce site représente en effet une opportunité de structurer un quartier, de répondre à la demande des habitants en matière de logement locatif social et d'opérer un rattrapage par rapport aux orientations de la loi SRU (Lambesc ne disposait que de 4% de logements locatifs sociaux en 2008). Il s'agit également de favoriser le parcours d'accession sociale à la propriété, de contribuer à la stabilisation des coûts du foncier et de proposer des prix abordables. Dernier axe fort : économiser le foncier en densifiant le tissu urbain existant.



En 2011 et 2012, l'EPF a acquis deux lots pour une surface totale de 18 956 m². Puis il a initié une consultation d'opérateurs pour la réalisation d'un programme d'habitat mixte constitué de logements sociaux (30% au minimum), de logements libres et du stationnement correspondant.

L'équipe Pitch Promotion-ICF habitat Sud-Est a été retenue en 2014. Les terrains ont été cédés à Pitch Promotion en 2017.



Détails et développements

L'enjeu de l'opération est, pour la commune de Lambesc, de réaliser un ensemble de logements de qualité architecturale et environnementale afin de réaliser un programme en mixité sociale.

L'équipe lauréate a ainsi conçu un ensemble baptisé Les Villas Saint-Marc, composé de maisons individuelles et de logements superposés allant du 2 aux 4 pièces, sur parkings semi-enterrés. L'architecture se veut novatrice, entre style provençal et lecture plus contemporaine.

Le programme comprend 106 logements, dont 35 logements sociaux. Plus précisément, l'opération consiste en la réalisation de 64 appartements combinant habitat individuel et collectif et de 42 maisons, ainsi qu'une crèche de 250 m². Le nouveau quartier a été livré en 2019.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2008
- Livraison de l'opération : 2019

Superficie totale

18 960 m²

Surface de plancher

7240 m²

Logements

106 dont :

- 64 appartements :
 - 20 locatifs sociaux
 - 44 en accession à la propriété
- 42 maisons :
 - 15 locatifs sociaux
 - 27 en accession à la propriété

L'ESSENTIEL

- Rattrapage en matière de logements sociaux
- Contribuer à la maîtrise du coût du foncier
- Densifier en conciliant dimensions individuelle et collective

Entrée de ville Nord LA CROIX-VALMER (83)

.....
L'innovation foncière au service de la loi SRU



Contexte

64,9%. Ce chiffre, parmi les plus élevés dans la région, souligne la place occupée par les résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) par rapport au nombre total de logements, en 2016.

Comme de nombreuses communes voisines sur la côte varoise, La Croix-Valmer souffre en effet de la présence d'un grand nombre de résidences secondaires et d'un déficit conséquent de résidences principales. En d'autres termes, ce déséquilibre entraîne des difficultés à se loger pour les « locaux ».

Le nombre de résidences secondaires a en effet augmenté de manière soutenue de 1968 à 2008. Depuis, le nombre de résidences principales a continué de progresser, mais l'écart demeure très important. Par ailleurs, il apparaît que depuis le début des années 2010 la part des logements vacants augmente.

Ainsi le village (3 780 habitants en 2017, selon l'INSEE) se dépeuple hors saisons touristiques. C'est dans ce contexte qu'une volonté politique a émergé, dont l'objectif consiste à faire vivre la commune toute l'année, autrement dit à lutter contre les effets pervers de l'économie touristique (multiplication des résidences secondaires, donc, mais aussi cherté de l'immobilier et du foncier).

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Grimaud et de Saint-Tropez (2006) et le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune mettaient déjà en avant, en 2007, la nécessité de structurer la cohérence urbaine et fonctionnelle du territoire en favorisant la production de logements au cœur des agglomérations, permettant ainsi la création d'un habitat adapté à la population active locale.



© Groupe GAMBETTA

Le rôle de l'EPF

Dans ce contexte, la commune et l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur ont noué un partenariat qui s'inscrit dans la durée et sur plusieurs sites : Grand Cap, Cœur du village et Entrée de ville Nord.

S'agissant de Grand Cap, c'est en 2013 que l'EPF et la commune ont signé une convention en vue de la réalisation de logements pour travailleurs saisonniers et permanents dans une ancienne résidence de tourisme. Livré en 2018 par le Groupe Édouard Denis, l'ensemble abrite plus d'une centaine de logements et un centre de formation aux métiers de l'hôtellerie et de la restauration.

Dès 2009, le site Entrée de ville Nord a fait quant à lui l'objet d'une première convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière pour la réalisation de programmes d'habitat mixte et de services. En 2017 une nouvelle convention en opération d'ensemble et habitat mixte était signée. La commune misait alors

sur la réalisation d'environ 25 logements, dont au moins 40% de logements aidés, sur ce site. L'EPF y a ensuite acquis une parcelle de 1550 m², sur le boulevard de Saint-Raphaël, ainsi que l'usufruit d'une parcelle voisine de 800 m².

Détails et développements

Situé en tissu urbain résidentiel composé en majorité de petits collectifs, le projet « Entrée de ville

Nord » devrait constituer l'acte I de la requalification de la ville. La municipalité souhaitant des logements accessibles pour les ménages croisiens et une accession sociale pérenne dans le temps, le projet a dépassé ses objectifs initiaux : sur un terrain de 2300 m², cédé en 2019 par l'EPF à la Foncière coopérative de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le projet Cap Novéa comporte trois bâtiments abritant 42 logements en Bail Réel Solidaire (BRS), une salle communale de 150 m², des locaux d'activités divisibles de 125 m² en rez-de-chaussée et 92 places de stationnement. Il bénéficie de la labellisation BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens) en cours de conception niveau argent. Le tout sera livré théoriquement début 2021.

Le dispositif proposé est innovant. La Foncière coopérative est un Organisme Foncier Solidaire (OFS) créé en 2018 par le bailleur social Gambetta. Cap Novéa est le premier projet de construction réalisé par un OFS dans la région. C'est également l'un des premiers à émerger sur un terrain privé en France.

Créé par la loi du 24 mars 2014 (ALUR), l'OFS permet, par le biais du Bail Réel Solidaire, de déconnecter la propriété du foncier de celle des biens immobiliers. Donc d'accéder à la propriété à des tarifs beaucoup plus intéressants que sur le marché classique.

Dans le cas de Cap Novéa, ils sont d'environ 40% inférieurs à ceux du marché.



© Groupe GAMBETTA

Plus largement, ce dispositif non spéculatif permet de constituer un parc pérenne d'accession sociale à la propriété ou de location pour les ménages modestes.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2009
- Signature de la cession : 2019

Superficie totale

2300 m²

Surface de plancher

2755 m²

Logements

42 logements en Bail Réel Solidaire (BRS)

Stationnement

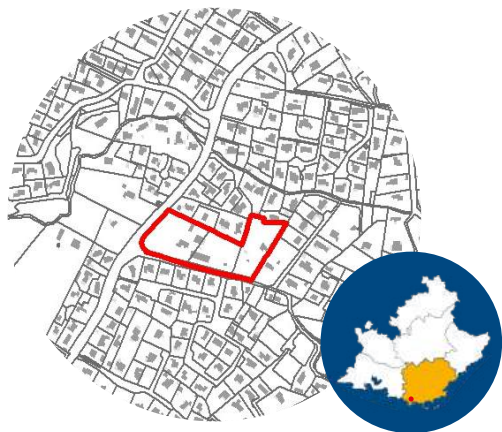
92 places de stationnement

Équipement et aménagements

- Locaux d'activités divisibles de 125 m² en rez-de-chaussée
- Une salle communale de 150 m²

L'ESSENTIEL

- Dispositif innovant d'accession à la propriété ou à la location pour les ménages modestes : le BRS en première régionale
- Requalification urbaine



Colonie SIX-FOURS-LES-PLAGES (83)

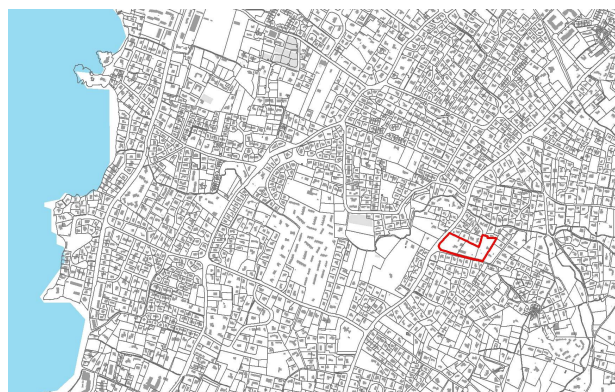
.....
Densification douce par le paysage

Contexte

Commune attractive proche de Toulon, au cœur d'un bassin d'emplois important, Six-Fours-les-Plages, 32 829 habitants en 2017 (INSEE), doit répondre à une forte demande de logements, à destination notamment des actifs. Ces derniers éprouvant des difficultés à se loger en raison du coût de l'immobilier, de la proportion notable de résidences secondaires (31,2% en 2016) et de la faiblesse de l'offre de logements sociaux.

Ainsi, dans les années 2000, la commune a entrepris d'identifier des sites dont le potentiel foncier lui permettrait de rattraper son retard, au regard notamment de la loi SRU.

Sa démarche est également urbanistique. En 2005, alors que des travaux d'élargissement de la route départementale 559 sont en cours, la commune constate un effet de coupure dans son tissu urbain. Dès lors, l'urgence lui est apparue de mener une réflexion visant à valoriser des périmètres délaissés, à restructurer le foncier afin de réaliser « des opérations d'habitat contribuant à la mixité du logement dans l'esprit du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Toulon Provence Méditerranée » (2004-2009).



© IGN BD CarthoV3.2 DGFiP Millésime 2019

C'est alors qu'en 2007 la Fédération des œuvres laïques de l'Isère a souhaité vendre un terrain sur lequel elle accueillait une colonie de vacances. Situé à proximité du centre-ville, le site, désigné désormais sous le nom de « Colonie », a donc suscité l'intérêt de la commune, via l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur.



© Anne van der Stegen pour Logirem

Le rôle de l'EPF

L'intervention de l'EPF sur la commune de Six-Fours s'est faite en plusieurs temps et de manière progressive.

Une première convention, dite « multi-sites », a été signée entre la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée et l'EPF dès 2006. Son objectif était de mobiliser du foncier pour la réalisation de programmes d'habitat mixte. L'Etablissement Public Foncier a ainsi acquis le site Colonie en 2007.

Mais quelques péripéties ont retardé le bon déroulement de l'opération, à commencer par un recours contentieux lié à une préemption.

Puis le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été annulé en 2008 ; Six-Fours a dû attendre 2015 pour disposer d'un PLU approuvé. La cession du site Colonie a donc été repoussée.

La commune et l'EPF ont signé en 2008 une convention de veille et de maîtrise foncière en vue d'opérations d'habitat mixte, permettant notamment la réalisation du projet Colonie. Un avenant a intégré le site à cette convention en 2015.

Au final, le foncier acquis par l'EPF (en 2007 et 2009) représente 1,13 hectare.



© Anne van der Stegen pour Logirem

Détails et développements

Implanté dans une zone pavillonnaire, le projet, issu du dialogue compétitif organisé par l'EPF, prévoit 80 logements, dont 51 en accession libre (collectifs et individuels) et 29 locatifs sociaux (collectifs). Les trois immeubles, intégrés dans un « écran végétal », ne dépassent pas les deux étages, mais permettent de densifier la zone. Quatre maisons individuelles complètent également le programme.

La Logirem est maître d'ouvrage pour les logements sociaux et le promoteur Cogedim pour les logements libres.

Le permis de construire a été délivré en juillet 2015, l'acte de vente signé en décembre 2015 et les travaux ont démarré en janvier 2016.

L'ensemble rebaptisé « Sur le Chemin du Cap » a été livré aux habitants en 2018.



© Anne van der Stegen pour Logirem

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2006
- Signature de la cession : 2015
- Livraison : 2018

Superficie totale

1,13 ha

Surface de plancher

3 500 m²

Logements

80 dont :

- 29 locatifs sociaux
- 51 en accession libre

L'ESSENTIEL

- Répondre aux besoins des actifs
- Rattrapage du déficit en logements sociaux
- Renouvellement urbain dans un site paysager



Crochan CAROMB (84)

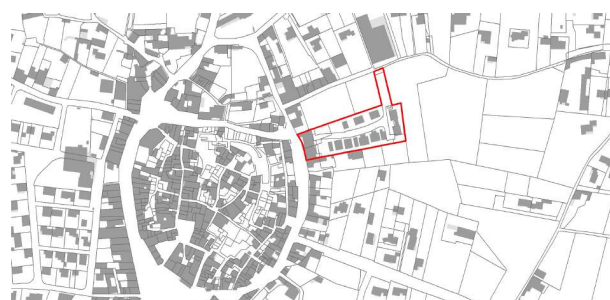
Un air de village

Contexte

A quelques kilomètres au nord de Carpentras, dans la plaine du Comtat Venaissin, le village de Caromb (3348 habitants en 2016, selon l'INSEE) s'étend non loin du mont Ventoux. Durant les années 2000, la commune a été confrontée à une forte envolée des prix du foncier. Située à proximité des bassins d'activités et d'emplois d'Avignon et de Carpentras, elle a vu en effet sa vocation résidentielle se renforcer et, avec elle, l'étalement urbain. Son tissu se compose ainsi en majorité de maisons (82,4% en 2016), au détriment de l'habitat collectif. L'accession à la propriété comme la location sont rendues difficiles, notamment pour les jeunes et les ménages modestes.

Caromb n'est pas la seule commune du secteur aux prises avec ces problématiques liées à l'habitat. Aussi la Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin, dont elle dépend, a entrepris d'y répondre à travers l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé en 2007.

De son côté, Caromb a identifié deux îlots en cœur de village susceptibles de constituer un terrain favorable au développement de programmes de logements destinés aux jeunes et aux personnes âgées, pour de l'accession et de la location sociales, le tout accompagné de commerces et de services.



© IGN BD CarthoV3.2 DGFIP Millésime 2019

L'un de ces îlots est le secteur dit du « Crochan ». Accolé au village, en bordure de son avenue circulaire, ce site d'environ 8 hectares se compose notamment de jardins et de maisons de ville. La commune a souhaité y développer un programme d'aménagement urbain permettant de revaloriser l'ensemble du quartier et de proposer aux habitants des logements dans ce qui constituerait un prolongement du centre-ville, autrement dit un projet urbain en greffe de village.



© E. DAUTANT

Le rôle de l'EPF

Afin de l'accompagner dans sa démarche, la commune s'est tournée vers l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur. En 2005, les deux partenaires ont signé une convention de veille et de maîtrise foncière pour la réalisation de programmes d'habitat mixte, prolongée par plusieurs avenants successifs.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF a lancé une étude de définition d'un pré-projet urbain sur un périmètre de 5 hectares dans le quartier de Crochan.



© E. DAUTANT

Ce site a été choisi principalement pour sa localisation à proximité immédiate du centre, ce qui permet de le renforcer.

Le projet initial prévoyait, en 2007, 105 logements comportant du logement locatif social, de l'accession libre et de l'accession maîtrisée.

L'EPF a acquis un tènement foncier d'une superficie d'environ 5800 m², qui correspondait à la première tranche de l'opération. Ce terrain accueillera finalement l'ensemble de l'opération. En effet, le projet a été revu à la baisse après les élections municipales de mars 2008. De plus, l'EPF a lancé une première consultation d'opérateurs, qui, dans le contexte de la crise immobilière de 2009, s'est révélée infructueuse. En 2010, une deuxième consultation, sur un programme modifié, a permis de retenir Bouygues Immobilier, en 2011.

Le programme sera en définitive composé de logements en locatif social sous la forme de petits collectifs et d'individuels groupés, et représentera environ 3200 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) pour 42 logements. En parallèle, l'EPF a signé en 2011 une promesse de vente avec la ville de Caromb afin d'organiser la cession définitive.

Détails et développements

Composé donc principalement de petits collectifs, le nouveau quartier a commencé à émerger en 2013. Il est relié au centre ancien par une nouvelle voie, la rue Jean-Giono, greffée à l'avenue circulaire. Ce raccordement, sa typologie et sa densité permettent d'y voir un prolongement du village. Inauguré en 2015, le projet, élaboré avec le bailleur social Grand Delta Habitat, comporte finalement 40 logements en locatif social, dont treize sont réservés aux personnes à mobilité réduite et équipés d'ascenseurs.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2007
- Livraison de l'opération : 2015

Superficie totale

5 800 m²

Surface de plancher

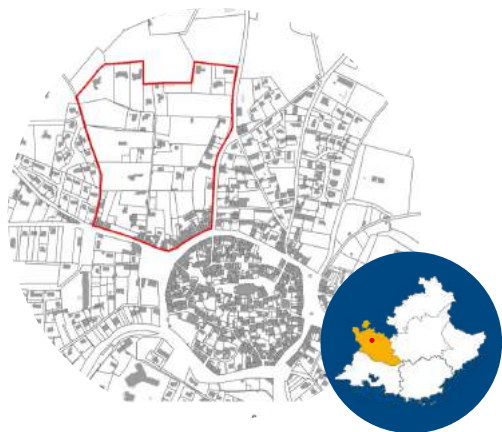
3 200 m² de SHON

Logements

40 en locatif social

L'ESSENTIEL

- Greffe urbaine
- 100% locatif social



La Ferraille MAZAN (84)

Maîtriser la forme urbaine pour conforter le centre-ville

Contexte

A Mazan, 5944 habitants (INSEE, 2016), le regard porte sur le sommet du mont Ventoux. Le centre ancien est contenu dans un cercle quasi-parfait. Autour, le déploiement du village, s'il est diffus, n'est pas non plus tentaculaire.

Au début des années 2010, la commune avance la nécessité de sa redynamisation. Elle est en effet confrontée à plusieurs enjeux. Elle est attractive, mais surtout pour les retraités, et les jeunes ont tendance à partir. Car la problématique du logement y est prégnante : une proportion importante d'habitants disposent de revenus assez faibles et connaissent des difficultés pour se loger tant en accession à la propriété qu'à la location, dans un contexte où le marché de l'accession est dominé par la maison individuelle.

Face à l'augmentation de sa population, la commune se voit donc contrainte de produire des logements, en faisant en sorte qu'ils soient accessibles prioritairement aux jeunes actifs locaux qui en ont besoin. D'autant plus que Mazan est dans l'obligation de rattraper son retard vis-à-vis des objectifs de la loi SRU en matière de logements sociaux.



© IGN BD CarthoV3.2 DGFIP Millésime 2019

Ce n'était pas encore le cas en 2010, mais il était prévu qu'elle soit soumise dès 2014 à l'obligation faite par la loi de consacrer 20 % de ses logements à du locatif social. Donc de passer de 35 logements de ce type en 2010 à 434 en 2014. Et, par la suite, le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2020 a fixé l'objectif de production de 80 logements locatifs sociaux par an.

Dans ce contexte, la commune a décidé de se lancer dans une politique d'urbanisation ambitieuse et maîtrisée avec pour principal objectif de revitaliser le village et de créer de l'habitat conforme aux attentes de la population et aux directives légales. Autrement dit concourir à l'objectif de production de logements aidés défini par la loi SRU.

Site agréable, accolé au centre sur son flanc nord, le quartier de La Ferraille a rapidement fait l'objet d'attentions, d'autant qu'il s'agissait d'un secteur déjà constructible.

Rôle de l'EPF

D'une superficie d'environ 10 hectares, le site avait été identifié comme un site à enjeux en renouvellement urbain dans le cadre de la convention d'intervention foncière multi-sites signée en 2007 par la Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin et l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Puis, en 2010, la commune a confié à l'EPF une mission d'impulsion foncière et de réalisation sur le secteur de La Ferraille dans le but de réaliser une opération de renouvellement urbain.

Après étude de pré-projet et concertation, l'objectif est précisé : il consiste à restructurer le quartier et à le rattacher au centre ancien. Le programme prévoit une opération mixte comprenant 40 % de logements aidés (locatif et accession sociale).

La négociation foncière a débuté par des acquisitions foncières amiables et s'est poursuivie par des préemptions.

L'EPF maîtrisant 2 hectares sur l'opération d'ensemble, une première consultation d'opérateurs a pu être engagée, mais elle a été déclarée infructueuse. Par la suite la proposition du groupement Valrim Aménagement-Habitat Dauphinois a été retenue par la collectivité.



La première tranche, correspondant à la partie Nord, comprend la réalisation de 26 logements dont 14 locatifs sociaux, pour un démarrage des travaux prévu en fin d'année 2021.

Détails et développements

Proche des axes routiers structurants, le site de La Ferraille n'a pu se développer facilement car le seul accès se fait par un chemin de faible gabarit. L'opération portée par l'EPF prévoit donc le développement mesuré et progressif du quartier, comportant la reconstitution d'une façade valorisante et attractive en frange de la route départementale.

Le projet de la commune est la réalisation d'une opération d'ensemble comportant 71 logements dont 29 locatifs sociaux (environ 40%), ainsi que des équipements publics - voiries et parc paysager sur environ 1500 m² (« Le Pigeonnier »). De plus, l'objectif principal étant de désenclaver La Ferraille et de le relier aux autres quartiers, une voie d'accès pour les voitures sera créée depuis la route de Caromb, une autre depuis la route de Carpentras et le chemin de La Ferraille sera requalifié et dévolu aux piétons.

L'opération est programmée en trois phases et l'opérateur retenu engagera les deux premières tranches de l'opération sur les fonciers maîtrisés.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2010

Superficie totale

22 380 m²

Surface de plancher

6 200 m²

Logements prévus

71 dont :

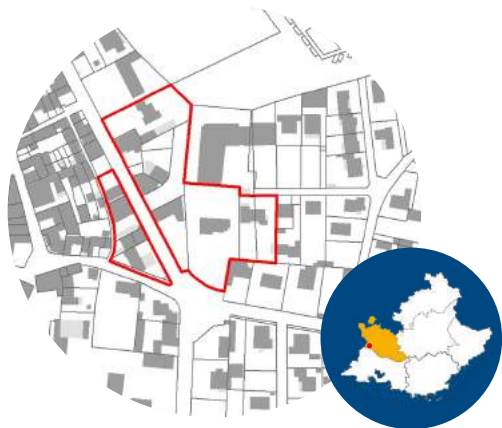
- 29 locatifs sociaux
- 6 en accession à prix maîtrisé
- 36 en accession libre (16 en collectif, 5 maisons de ville, 15 maisons individuelles)

Équipements et aménagements

Parc de 1 500 m²

L'ESSENTIEL

- Densification mesurée
- Désenclavement d'un quartier
- Réponse aux besoins en logements, notamment sociaux



Petit Pont VEDÈNE (84)

Un second souffle pour le centre

Contexte

Ville de 11 500 habitants (INSEE, 2016), Vedène se trouve dans la première couronne de l'agglomération d'Avignon. Dotée d'un centre historique préservé, elle a vu sa population tripler en quarante ans avec la construction de nombreux lotissements en périphérie. Proches de pôles d'emplois importants (Avignon, Le Pontet et, un peu plus loin, Carpentras), aisément accessible grâce à l'autoroute A7 et au réseau TGV, Vedène est une ville attractive.

Elle est donc confrontée à une forte pression foncière: envolée des prix de l'immobilier, urbanisation galopante des terres agricoles « grignotées » par les zones pavillonnaires, exigüité du territoire communal, besoin de logements en location, notamment de logements sociaux...

Dans les années 2000, la commune constatait ainsi une forte inadéquation entre les besoins de la population et l'offre immobilière, notamment pour les jeunes actifs et les ménages modestes qui peinaient à se loger dans des conditions adaptées.

Dans ce contexte, la ville a approuvé en 2004 le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Avignon, qui fixait sur une période de six ans un objectif à atteindre de 508 logements sur la commune, dont 163 logements locatifs sociaux.



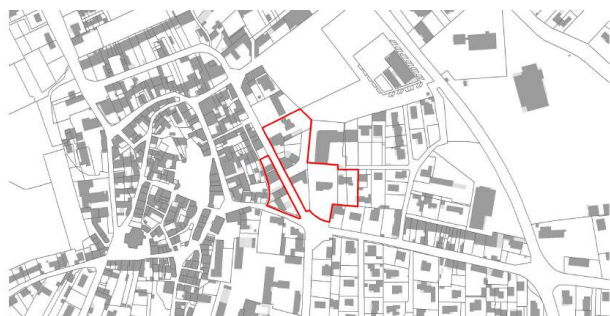
© E. DAUTANT

Rôle de l'EPF

Face à la nécessité de créer des logements sociaux sur le court terme et de mettre un terme à l'étalement urbain, sur fond de hausse des prix alarmante, Vedène ne disposait pas des outils nécessaires. Afin de mettre en œuvre ces objectifs, la commune, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, a sollicité l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur pour une mission de veille et de maîtrise foncière sur trois sites destinés à accueillir des opérations mixtes de logements, de services et d'équipements. L'EPF a également été sollicité pour assister la commune dans sa démarche de programmation. Dans ce cadre, une convention a été signée en 2006 entre les différents acteurs.

La ville a instauré un périmètre d'étude du centre en 2010 en vue de favoriser la réalisation de logements sociaux et de logements à destination des primo-accédants, par la réhabilitation d'immeubles ou des programmes de rénovation urbaine.

Enfin, au printemps 2011, la commune a lancé une consultation d'opérateurs sur la base d'un cahier des charges établi avec l'EPF.



© IGN BD CartoV3.2 DGFIP Millésime 2019

Son objectif : une opération d'habitat social sur un terrain de 1150 m² acquis par l'EPF, sur l'avenue Marius-Jouveau, proche du centre historique, dans la première couronne du noyau villageois.

Sur ce même site, dit Petit-Pont (en raison de sa proximité avec la place éponyme), l'EPF a acquis par la suite d'autres terrains, ce qui a permis d'accroître largement la zone d'intervention.

La Communauté d'Agglomération Grand Avignon, la commune et l'EPF ont ainsi signé en 2016 une convention d'intervention foncière sur le site Centre-ville Petit Pont, s'étendant sur 8450 m², face à l'opération Marius Jouveau. L'objectif consiste à y développer un projet de renouvellement urbain faisant le lien entre le centre ancien et la place du Petit-Pont, plus à l'est. L'EPF ayant élargi sa maîtrise foncière jusqu'à environ 6000 m², un avenant à la convention est venu préciser le programme en 2017 : il s'agit d'y créer environ 150 logements, dont 40% de locatifs sociaux. Un pourcentage significatif destiné à opérer un rattrapage par rapport aux objectifs de la loi SRU. Les cessions devraient avoir lieu en 2020 et 2022.



Détails et développements

S'agissant du site Petit Pont, parmi les quatre bailleurs sociaux consultés, c'est l'OPHLM d'Avignon qui a été retenu en 2011 pour la réalisation d'un ensemble immobilier situé sur l'avenue Marius-Jouveau, dans cette zone pavillonnaire très proche du centre ancien.

Le programme prévoit douze logements locatifs sociaux, dont cinq accessibles via des PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et sept par le biais de PLUS (prêt locatif à usage social).

La promesse de vente a été signée en mars 2013 et la cession au profit de l'OPHLM d'Avignon a été réalisée en septembre de la même année. Enfin, le bâtiment a été livré en 2016.

Sur le site Centre-ville Petit Pont, l'opération se déroule en trois phases. A l'issue d'une consultation, le promoteur Hors Champ associé au bailleur social Unicil et au cabinet d'architecture Arpège ont été retenus en 2018 pour la première phase maîtrisée par l'EPF. Le programme, baptisé L'Apparté, se compose de 52 logements, dont 23 locatifs sociaux et 29 en accession libre. L'opération bénéficie d'un montant de 500 000 euros de fonds SRU/EPF. L'ensemble devra respecter le caractère de faubourg de la rue de la République, afin de conserver un esprit de village, et dégager des espaces publics pour les déplacements doux, reliant ainsi la place du Petit Pont à la rue de la République.

INFORMATIONS CLÉS

Date

- o Signature de la convention : 2006
- o Livraison de l'opération Petit Pont : 2016

Petit Pont (Marius Jouveau)

Surface totale

1 150 m²

Surface de plancher

717 m²

Logements prévus

12 logements locatifs sociaux (5 PLAI et 7 PLUS)

Performance énergétique

Label (Bâtiment Basse Consommation), Habitat et Environnement

Centre-ville Petit Pont (L'Apparté)

Superficie totale

2 725 m²

Surface de plancher

5280 m²

Logements prévus

52 logements dont 23 locatifs sociaux (5 PLAI et 7 PLUS) et 29 en accession libre

Performance énergétique

BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens) argent

L'ESSENTIEL

- Renouvellement urbain
- Maîtrise de l'urbanisation
- Logements accessibles
- Confortement du centre

The background of the page is a light gray, semi-transparent map of a city grid. The map shows various street layouts, building footprints, and open spaces. A solid blue vertical bar runs along the right edge of the page. Overlaid on the map is the text 'PROJET D'ENSEMBLE OU D'AMÉNAGEMENT' in a bold, dark blue, sans-serif font.

PROJET D'ENSEMBLE OU D'AMÉNAGEMENT



Petit Plan VILLENEUVE (04)

.....
Anticiper pour le développement du village

Contexte

Sur la rive droite de la Durance, accrochée aux piémonts du Luberon, Villeneuve s'étend à quelques kilomètres de Volx, non loin de Manosque.

La commune s'est considérablement développée dans les années 1980, essentiellement de manière diffuse. A la fin des années 2000, l'habitat individuel domine très largement (plus de 90%) - un phénomène étroitement lié à la grande proportion de propriétaires. En 2007, Villeneuve compte 3500 habitants, selon l'INSEE, et accueille 1245 logements, dont 127 logements sociaux. La faible proportion de logements en location entraîne des difficultés à se loger pour les ménages les plus jeunes, qui débutent leur « parcours » résidentiel.

De plus, la commune se situe au sein du périmètre du Centre de Cadarache, créé par le Commissariat à l'énergie atomique (CEA), qui abrite notamment le projet de réacteur ITER lancé en 2006.



© E. DAUTANT

Villeneuve, comme d'autres villes et villages du secteur, estime que l'arrivée de ce projet majeur va accentuer la pression foncière sur son territoire.

Aussi, face à l'augmentation constante de sa population, au vu de sa situation au sein du bassin d'habitat de Manosque et au sein du périmètre d'influence de Cadarache, la commune de Villeneuve souhaite compléter son offre locative et d'accession à la propriété à prix maîtrisés afin de permettre aux jeunes ménages de trouver un logement. Elle a également envisagé de créer des équipements et des services induits.

Une démarche prospective a été engagée par l'Etat afin de prévoir l'évolution de la population de ce bassin de vie. C'est pourquoi un périmètre de ZAD (Zone d'Aménagement Différée) a été créé en deux temps, de manière à constituer des réserves foncières.

Proche du centre ancien, le secteur de Petit Plan est ainsi destiné à accueillir une opération d'habitat mixte sans accentuer l'étalement urbain.



© IGN BD CarthoV3.2 DGFIP Millésime 2019



© E. DAUTANT

Rôle de l'EPF

En 2004, la commune de Villeneuve a confié à l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur une mission de veille foncière avec la possibilité d'acquérir des opportunités foncières par voie amiable ou par préemption, sur le secteur de La Ricaude. Cette mission devait permettre d'éviter des mutations foncières à des prix trop élevés et de contrôler les terrains stratégiques pour la réalisation des futurs projets.

Dans le cadre de cette convention, la commune a engagé une démarche d'étude visant à préciser l'opération et a abouti à la définition d'un schéma d'organisation urbaine.

En 2005, un périmètre provisoire de ZAD a été défini sur La Ricaude.

En 2006, la commune et l'EPF ont signé une convention de veille foncière active sur ce secteur et sur celui de Petit Plan dans le but de contenir la hausse des prix du foncier et de maîtriser les possibilités de renouvellement urbain en attendant que la commune élabore une opération.

En 2007, un périmètre définitif de Zone d'Aménagement Différé a été arrêté, incluant les deux secteurs de Petit Plan et de la Ricaude, d'une superficie d'environ 3 hectares. Par la suite, une acquisition amiable a été réalisée sur le Petit Plan dans le cadre de la veille foncière, pour une surface d'environ 1,3 hectare. Une première tranche a été cédée fin 2010 au bailleur social Erilia en vue de réaliser une soixantaine de logements. Au printemps 2015, l'EPF a cédé le solde du foncier à la commune afin de créer une voie d'accès.

L'action foncière est également bien engagée sur le secteur de La Ricaude, pour la réalisation d'un programme de résidence pour seniors et de logements en mixité sociale et fonctionnelle, en lien avec la nouvelle place publique, dans le cadre de la requalification du secteur. Le développement de ces deux sites a été primordial pour la commune. Il a permis de consolider une seconde centralité, après le noyau villageois, pour répondre aux attentes de la population.



© E. DAUTANT

Détails et développements

Depuis le site de Petit Plan, le regard porte sur le plateau de Valensole et les premiers monts de la vallée de l'Ubaye à l'ouest, sur le village ancien et les prémisses du Luberon à l'est. Là, le périmètre de projet initial portait sur la réalisation d'un programme d'environ 100 logements sur un terrain de 3 hectares. Finalement, le projet portera sur la moitié du foncier pour la réalisation de 60 logements en R+1 livré en 2013.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2007
- Livraison de l'opération : 2013

Superficie totale

13 000 m²

Surface de plancher

5565 m²

Logements

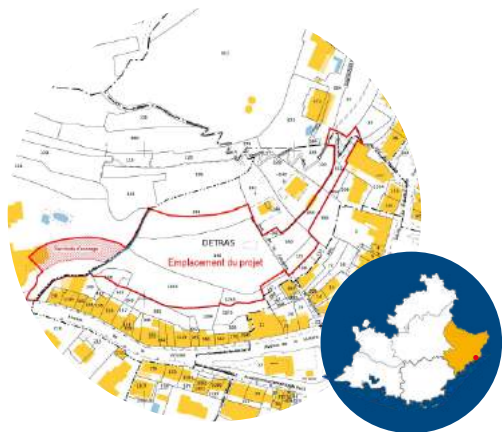
60 logements dont 54 locatifs sociaux

L'ESSENTIEL

- Maîtrise de l'urbanisation
- Création d'une nouvelle centralité
- Réponse aux besoins en logements, notamment sociaux
- Anticipation foncière

Détras LA TURBIE (06)

Enrayer la fuite de la population



Contexte

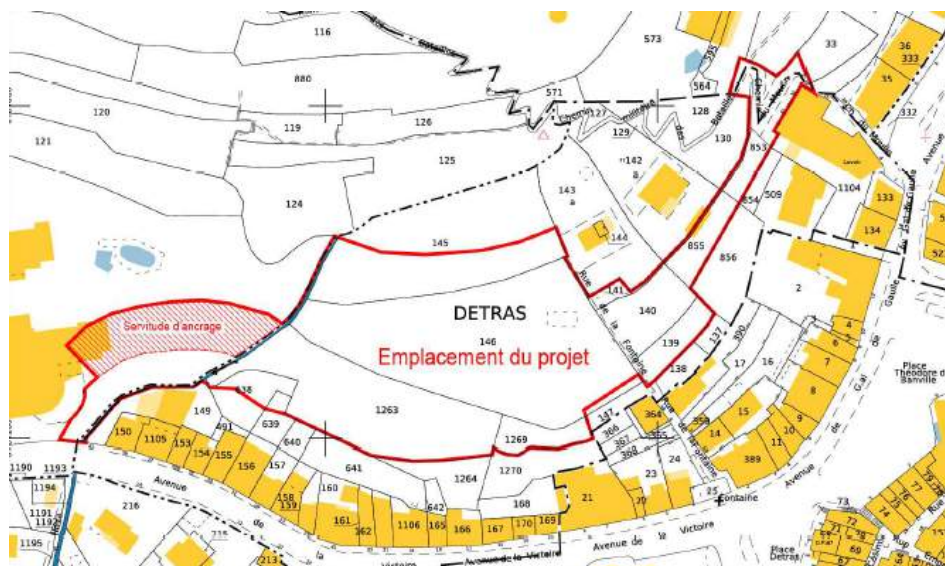
Monaco est à ses pieds... Ce qui ne va pas sans poser de problèmes. Sur son nid d'aigle surplombant la mer et la principauté, La Turbie et ses 3063 habitants (INSEE, 2017) jouissent certes d'une situation privilégiée. Mais cela engendre également des tensions sur le marché immobilier, dues notamment à la pression des résidents monégasques et des autres candidats fortunés à l'acquisition d'une résidence secondaire sur le littoral.

Conséquence, les prix de l'immobilier atteignent des niveaux inaccessibles à la plupart des habitants permanents.

Au sein de la conurbation azurée qui s'étend de Cannes à Menton, La Turbie est composée principalement de logements individuels. La part des résidences secondaires atteint 29,2% (INSEE, 2017).

Ainsi, à l'origine du projet Détras, on trouve donc ce constat : les jeunes actifs connaissent des difficultés à se loger, le déficit en logements locatifs sociaux est important malgré les efforts de production au cours des dernières années. Cela alors que la demande est soutenue en raison de la position stratégique de la commune proche des bassins d'emplois azuréens (entre Nice, Monaco et l'Italie) et de l'autoroute A8.

A noter encore que le nombre d'habitants décline légèrement depuis une dizaine d'années, La Turbie



© Ministère de l'Action et des Comptes publics (source : Cadastre.gouv.fr)

perdant 150 habitants entre les deux derniers recensements. Une évolution qui, entre autres effets, peut peser sur le maintien des services publics.

Dans ce contexte, la ville et la CARF (Communauté d'Agglomération de la Riviera Française) projettent une intervention forte pour augmenter significativement le parc de logements sociaux, tout en veillant à une meilleure répartition, afin de maintenir la population et favoriser la mixité sociale.

Les deux collectivités ont ainsi souhaité intervenir sur le quartier Détras, un des derniers terrains urbanisables de la commune. Le périmètre de l'opération présente une concentration d'atouts : réseaux existants, proximité du village, espace disponible, en dent creuse.

Le rôle de l'EPF

Pour soutenir leur démarche, la commune et la CARF se sont donc tournées vers l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur. Une convention opérationnelle a été signée en 2005 pour une mission de veille et de maîtrise foncière en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte et de services sur les sites « Détras » et « Petit clos ».

A l'échelle intercommunale, les trois parties se sont associées afin de conduire sur le long terme une politique foncière visant à préserver ces secteurs destinés à de futurs projets d'initiative publique et d'en préparer leur réalisation.

Sur le site Détras, qui s'étend sur 8000 m², les négociations amiables conduites par l'EPF ont abouti à la maîtrise foncière de 80% du périmètre. Une procédure de déclaration d'utilité publique a été mise en œuvre par l'EPF afin de maîtriser les 20% restant.



© PROMOGIM

Détails et développements

La greffe urbaine a été réalisée par le groupement Promogim/Habitat 06. Livrée en 2019, la Villa Augusta – c'est le nom de l'ensemble ainsi créé – est reliée au centre via un cheminement piéton et une nouvelle voie de desserte. Elle comporte des lieux dits de convergence (place, square, espaces verts...), des locaux d'activités et son architecture s'intègre au village.

L'ambition de mixité fonctionnelle et sociale se traduit par une offre de logements adaptée aux capacités financières des jeunes actifs : 116 logements, dont 35% de locatif social et 23% en accession sociale.

En matière de critères environnementaux, Promogim vise la labellisation BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen) niveau or.



© PROMOGIM

Par ailleurs l'opérateur rétrocède à la commune la voirie d'accès, une place publique et, sous la place, une dalle destinée à devenir un parking public de 60 places.

La municipalité estime que grâce à ce projet son taux de logements sociaux se situe entre 7,5 et 8 %, contre 4,8 % auparavant. Le projet remplit 77% des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) arrêté en 2009 pour le nombre de logements à créer.

Selon le PLH 2019-2024 de la CARF, La Turbie doit produire 20 logements par an, dont 16 résidences principales parmi lesquelles deux logements sociaux.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2005
- Livraison de l'opération : 2019

Superficie totale

8000 m²

Logements

116 dont :

- 41 en locatif social
- 27 en accession sociale

Stationnement

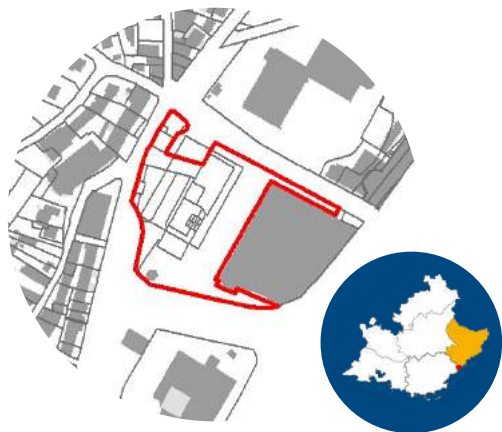
178 places de parking en sous-sol

Équipement et aménagements

- Locaux d'activités sur 275 m²
- Création d'une voirie de desserte, d'une place publique et d'un parking public

L'ESSENTIEL

- Opération d'ensemble qui conforte la commune et ses habitants
- Greffe urbaine
- Augmentation significative du parc de logements sociaux



Ilot La Casinca MANDELIEU-LA-NAPOULE (06)

.....
Mandelieu crée sa centralité

Contexte

C'est au début des années 2000 qu'ont émergé les premières réflexions autour du devenir de ce secteur. Mandelieu-la-Napoule, ville coupée en deux par l'autoroute, faisait à l'époque le constat que son centre était fragmenté, peu structuré, qu'il manquait de liaisons avec les autres quartiers et que son offre de logements était faible et peu diversifiée.

La commune a alors entrepris, entre autres démarches, d'organiser et de restructurer son entrée de ville par le biais d'un projet urbain de qualité. La requalification de l'îlot de La Casinca concourt à cette ambition. L'objectif est ici la création d'une véritable centralité avec la production de programmes de logements collectifs en mixité sociale, l'implantation d'activités commerciales et de services, tout en organisant et redimensionnant la voirie.

Le périmètre de l'opération s'étend sur une superficie d'environ 24 250 m². On y trouvait à l'époque l'immeuble La Casinca abritant des bureaux, le centre de tri de La Poste et des logements, une station-service et une esplanade.



© ABC Architectes - J-P Cabane

Outre la création d'une centralité, l'opération permet également d'aborder l'épineuse question du logement des actifs, notamment pour les jeunes et les ménages à revenus modestes. En effet, le parc social de Mandelieu est peu développé : la part des locataires HLM dans les résidences principales s'élevait à 6,4% en 2016, pour une population totale de 22 168 habitants (INSEE). Par ailleurs, la proportion de résidences secondaires, qui décline lentement depuis 1990, était encore de 39,4% en 2016, à l'image de nombreuses communes du littoral azuréen.



© ABC Architectes - J-P Cabane

Le rôle de l'EPF

La commune s'est donc tournée vers l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur pour l'épauler dans sa démarche. Une convention opérationnelle de renouvellement urbain a été signée en 2007, après une convention de veille foncière établie en 2005.

A l'issue d'une consultation d'opérateurs organisée par la commune, le groupement Eiffage Immobilier-Erilia-ABC Architectes a été désigné pour réaliser l'ensemble immobilier de La Casinca.



© ABC Architectes - J-P Cabane

Le projet prévoit, après démolition du bâtiment existant et de la station-service, la construction de trois nouveaux bâtiments comportant des activités commerciales, des services et des logements. Sur la centaine de logements envisagés, 30% sont destinés au locatif social et 30% à l'accession encadrée. Cette opération de démolition-reconstruction s'intègre à une restructuration complète des circulations routières et piétonnes.

Bien que l'essentiel du foncier ait été communal, l'EPF a dû procéder à des acquisitions amiables et à une expropriation afin d'en maîtriser l'entièreté. Un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été pris en 2012.

Enfin, en 2014 et 2016, l'EPF a cédé à la Ville le foncier acquis, qu'elle a ensuite revendu à l'opérateur.

Détails et développements

Dans cette commune qui manque d'un cœur de ville, le groupement pilotant le projet l'a opportunément baptisé « Absolu Cœur Mandelieu », en référence directe aux enjeux. Aux côtés des autres opérations d'aménagement menées dans le périmètre, dont l'arrivée du BHNS (bus à haut niveau de service) cannois, le programme, ouvert sur une place, comporte trois bâtiments abritant 99 logements, dont 30 logements locatifs sociaux, des places de stationnement, des locaux commerciaux et ceux de

La Poste relocalisés. L'ensemble ainsi créé contribuera à la création d'une véritable nouvelle centralité.

Les travaux de voirie ont débuté en 2017, suivis des démolitions ; le gros œuvre a commencé en 2018 et la livraison est prévue pour 2020.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2007
- Signature de la cession : 2016

Superficie totale

8867 m²

Surface de plancher

7951 m²

Logements prévus

99

- 30% de logements locatifs sociaux (20 PLUS et 10 PLAI)
- 30% en accession maîtrisée

Stationnement

236 places de parking

Equipements et aménagements

Locaux d'activité sur 1750 m²

L'ESSENTIEL

- Renforcement/création d'une centralité urbaine
- Requalification de l'entrée de ville
- Logements sociaux et accession encadrée pour 60% du programme



Cap Azur ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN (06)

.....
De la friche industrielle à l'écoquartier

Contexte

L'écoquartier désormais édifié sur le site d'une ancienne installation de Gaz de France, dans le secteur de Canolès, est au carrefour de multiples enjeux.

Lorsque la commune de Roquebrune-Cap-Martin (12 903 habitants en 2016, selon l'INSEE) l'envisage, au début des années 2000, cette opération de renouvellement urbain d'une friche industrielle constitue un élément-clé pour la restructuration de ce secteur résidentiel et permet de penser la reconversion des espaces mutables. Pour la commune c'est l'occasion d'acquérir du foncier afin d'y développer une opération d'ensemble à vocation mixte, permettant également d'apporter une réponse à la forte demande en logements, notamment sociaux. Elle s'assure ainsi la maîtrise du programme, ce qui n'aurait pas été le cas si des opérateurs privés avaient acquis la friche, et permet la reconversion de 2 hectares en centre-ville.



© 2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics (source : Cadastre.gouv.fr)

Le projet s'insère dans la démarche de la CARF (Communauté d'Agglomération de la Riviera Française) et vise un développement concerté de l'est du département des Alpes-Maritimes. Il s'agit par là de tenter d'enrayer la dérive immobilière sur le littoral (spéculation foncière, juxtaposition d'immeubles sans identité...) et de fluidifier les déplacements.

Des études ont été réalisées entre 2002 et 2004, portant sur une approche globale du secteur ; car, outre le site Gaz de France, se trouvent à proximité des terrains communaux et la base aérienne qui devrait être libérée plus tard. L'ensemble constituera un projet global multifonctionnel accueillant - entre autres éléments - un pôle d'activités économiques, des logements, des bureaux, etc.

Le rôle de l'EPF

Au sein du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la CARF, Roquebrune-Cap Martin a été identifié comme territoire à enjeux, en raison de sa position stratégique et de ses capacités de développement. A ce titre, l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur et la collectivité ont signé, dès 2003, une convention opérationnelle pour la réalisation d'un programme à dominante économique sur le site d'une ancienne usine Gaz de France.

L'EPF a acquis par voie amiable, en 2004, les terrains issus de l'ancienne usine, qui avait cessé toute activité depuis 1959. Le site avait déjà été dépollué par Gaz de France.

En 2008, une consultation a été lancée par l'EPF en concertation avec la CARF et la commune de Roquebrune-Cap-Martin dans le but de réaliser un



Le projet Cap Azur et le programme envisagé sur l'ancienne base militaire. © ABC Architecte - J-P Cabane

Enfin, ainsi qu'il l'avait été envisagé plus tôt, une convention a été signée en 2016 entre la CARF, la commune et l'EPF portant sur le site voisin de l'ancienne base militaire. La même année, l'EPF a acquis ce site d'une superficie de 3,5 hectares sur lequel il est envisagé des activités économiques, une école, la création de 400 logements, dont 150 locatifs sociaux.

programme mixte (bureaux-habitat) répondant aux besoins de la collectivité. Le programme prévoyait des logements pour actifs et une diversification de l'offre (logements locatifs sociaux, accession encadrée et logements libres).

L'EPF a retenu le projet présenté par le groupement Bouygues Immobilier-Habitat 06, accepté par la commune. Le site a été cédé en janvier 2011.

Détails et développements

Primé en 2011 dans le cadre de l'appel à projets national Ecoquartiers pour ses performances écologiques, le projet a commencé à sortir de terre à partir de 2013. Les derniers logements ont été livrés en 2014.

Érigé à 200 mètres de la plage, cet écoquartier conçu par ABC Architectes comprend ainsi 211 logements, dont plus de la moitié de logements sociaux ou en accession maîtrisée, une résidence touristique de 70 logements, une crèche et 700 m² de bureaux. L'ensemble se compose de sept bâtiments et dispose de 391 places de stationnement dissimulées en infrastructure.



© E. DAUTANT



© E. DAUTANT

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2003
- Livraison de l'opération : 2014

Superficie totale

18 000 m²

Logements

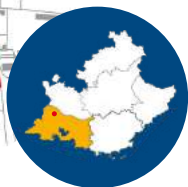
- 211 dont :
 - 101 locatifs sociaux (PLS, PLAI, PLUS)
 - 30 en accession maîtrisée
 - 80 en accession libre
- 70 appartements en résidence de tourisme

Équipements et aménagements

- 700 m² de bureaux
- une crèche municipale

L'ESSENTIEL

- Inscription dans un projet de territoire
- Reconversion d'une friche industrielle en bord de mer
- Création de logements locatifs sociaux
- Innovation par l'écoquartier



Les Cèdres SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE (13)

Maîtriser l'urbanisation en confortant la forme villageoise

Contexte

La problématique est récurrente pour ce type de communes : située au nord de la chaîne des Alpilles, non loin d'Avignon, Saint-Rémy-de-Provence perd des habitants depuis le début de la décennie précédente : -2,40 % par an entre 2011 et 2016, selon l'INSEE. La courbe semble cependant s'inverser : la ville comptait 9 612 habitants en 2016 et 9 893 en 2017.

Les retraités constituent une part importante de la population (42,5 % en 2014) et les jeunes Saint-Rémois ont tendance à partir.

Le nombre de résidences secondaires a cru brutalement (+11 % en 10 ans), pour culminer à 19,5% en 2016. De plus, la proportion de logements collectifs est assez faible et le parc de logement locatif social est jugé

insuffisant au regard des besoins (taux de 4,8 % en 2007). Si Saint-Rémy-de-Provence n'est pas encore concernée par la loi SRU, qui impose des obligations en matière de production de logements sociaux, elle pourrait le devenir prochainement. En effet, la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles, dont elle est membre, devrait bientôt cocher le critère déclencheur, à savoir passer la barre des 30 000 habitants.



© Bosc et Arcadia

Face à ce constat, la commune a souhaité mener l'action publique nécessaire pour apporter une réponse aux besoins en logements de la population, tout en maîtrisant son urbanisation de manière à assurer une continuité villageoise.

Le rôle de l'EPF

C'est dans ce contexte, aggravé encore par un marché immobilier tendu, que la ville s'est tournée vers l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Ainsi en 2007, les deux partenaires ont signé une première convention de prospection et de maîtrise foncière visant la production de logements en mixité sociale à court terme. La convention a été prolongée par trois avenants jusqu'au 31 décembre 2021.

En 2007, l'EPF a acquis un foncier dit « Les Cèdres » de 1,8 hectare situé à quelques minutes à pied du centre-ville.

Pour l'aider à définir les principaux choix d'aménagement, l'EPF a missionné un architecte-urbaniste.

Ce travail a permis de guider le projet par la définition d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du PLU (Plan Local d'Urbanisme) arrêté en 2018, recouvrant environ 3 hectares.

Cette dernière préconise pour le site des Cèdres de :

- « permettre le maintien et l'accueil des Saint-Rémois au sein d'un espace urbain optimisé en programmant un développement mixte de l'habitat répondant aux besoins des jeunes et des petits ménages (logements plus petits, financièrement accessibles) ;
- aménager un vrai parking paysager à proximité du centre-ville. »



© Bosc et Arcadia

Détails et développements

Une première consultation a échoué en 2012, les opérateurs n'ayant pas présenté de projet convenant aux élus. C'est finalement en 2018, après une nouvelle consultation, que PrimoSud a été désigné pour mener à bien une opération totalisant environ 150 logements, dont 25% de logements locatifs sociaux, 15% en logements locatifs intermédiaires et des logements en accession à prix maîtrisés.

Une partie du site accueillera un parking public réaménagé et paysager d'une capacité d'environ 400 véhicules sur la partie nord du Clos des Cèdres. Il sera réalisé sur les terrains dont la ville est propriétaire.

D'une densité relative, les bâtiments (en logements collectifs) ne dépasseront pas les deux étages, des stationnements en sous-sol pour les futurs habitants et de nombreux espaces verts sont prévus. L'opérateur réalisera par ailleurs un aménagement paysager en bordure du site, qu'il rétrocédera ensuite à la commune.

Enfin le projet bénéficiera du Label BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens) Bronze et s'inscrit dans la démarche EcoQuartier, lancée dans le sillage de la loi Grenelle 2.



© Bosc et Arcadia

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2007

Superficie totale

18 420 m²

Surface de plancher

9 700 m²

Logements prévus

150 dont :

- 39 en locatif social
- 20 en locatif intermédiaire
- 35 en accession à prix maîtrisés
- 46 en accession libre

Stationnement

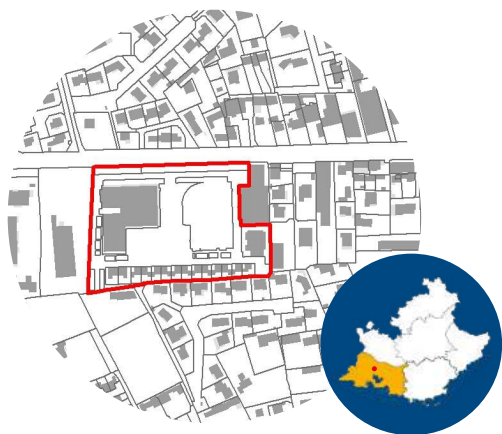
178 places de parking en sous-sol, en sus des places aériennes et du parking public réalisé par la commune

L'ESSENTIEL

- Permettre aux jeunes ménages et aux personnes âgées de se maintenir sur la commune
- Augmenter la part du logement locatif social
- Maîtriser l'urbanisation
- Assurer un urbanisme et une architecture de typologie villageoise
- Opération d'ensemble avec équipement public

RVI SALON-DE-PROVENCE (13)

.....
Mutation maîtrisée d'un site industriel

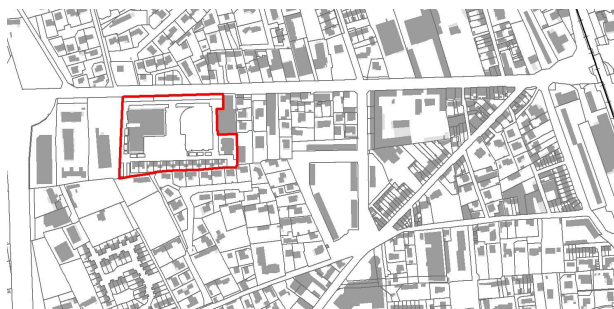


Contexte

Histoire d'une reconversion : après la fabrication de savon, puis la réparation mécanique à partir des années 1960, ce sont aujourd'hui des logements, des commerces et des services qu'accueille ce beau site d'entrée de ville.

Cette évolution s'explique par les besoins d'une commune et, plus largement, d'une Communauté d'Agglomération – en l'occurrence l'ex-Agglomération Provence – dont la population a cru rapidement depuis le milieu des années 1990, entraînant une forte demande immobilière et des tensions de plus en plus vives sur le marché du logement. La collectivité s'est employée à répondre à ces besoins tout en maîtrisant son urbanisation, par le biais de son PLH (Programme Local de l'Habitat), qui, pour la période 2010-2015, prévoyait la production de 340 logements par an.

A Salon-de-Provence, qui comptait 45 574 habitants en 2016 (INSEE), l'entreprise Renault Véhicules Industriels (RVI) souhaitait quitter l'avenue Georges-Borel, en entrée de ville ouest, pour se relocaliser dans un environnement plus adapté à son activité. Le site dit "RVI" était en effet en train de muter, mêlant habitat individuel, activités économiques et commerciales.



© IGN BD CarthoV3.2 DGFIP Millésime 2019

La commune de Salon a donc souhaité maîtriser le devenir de ce secteur stratégique s'étalant sur 1,7 hectare afin de réaliser un projet structurant, participant au fonctionnement urbain et constituant un véritable lieu de vie à l'échelle du quartier, avec une densité cohérente et une véritable mixité sociale et fonctionnelle. Cette opportunité de mutation maîtrisée d'un site industriel proche du centre-ville lui permet ainsi de contribuer à endiguer la périurbanisation.



© Atelier Architecte Arcadia / Ideom / Ametis / Groupe Logement Français

Rôle de l'EPF

Afin de faire face à ses besoins croissant en logements, la communauté d'agglomération Agglomération Provence s'est tournée vers l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur avec lequel elle a signé, en 2009, une convention opérationnelle habitat en multi-sites à l'échelle du territoire intercommunal.

Il s'agissait par ce biais d'identifier des sites cibles pour la réalisation de programmes de logements comportant une proportion significative de logements aidés. Plus précisément, la convention se donnait pour objectif la production de 400 logements, dont au moins 40% de logements aidés.



© Atelier Architecte Arcadia / Ideom / Ametis / Groupe Logement Français

Après deux avenants, l'objectif a doublé, passant à 800 logements. Soit plus de 10% du PLH 2010-2015.

Dans ce cadre, l'EPF a été chargé d'une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des opportunités qui se présentaient, en vue d'une mise en œuvre opérationnelle sur le court terme. Ces opportunités devant répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace.

La commune de Salon-de-Provence a adhéré en 2010 à la convention, qui a été prolongée jusqu'à la fin de l'année 2017.

C'est ainsi qu'en 2012 l'Etablissement Public Foncier a acquis, à l'amiable, le site RVI tout en permettant le maintien de l'activité pendant près de deux ans ; un portage transitoire a été assuré par l'EPF, qui a aidé l'entreprise à financer sa relocalisation.

Une consultation d'opérateurs a été lancée en 2015 et a abouti à la sélection du groupement Ametis-Ideom-Logis Méditerranée. L'EPF a acquis une propriété complémentaire en entrée de site à l'issue de la validation du projet de l'opérateur lauréat.

Détails et développements

Le permis de construire a été délivré en avril 2017 et la cession effectuée en novembre de la même année. La démolition des bâtiments préexistants a été conduite par l'EPF pour un montant d'environ 210 000 euros et le site a été dépollué - de l'ancienne activité de savonnerie à l'entretien de poids lourds, il était en effet marqué et comportait des cuves, des fosses, une station essence, une aire de lavage, etc. Les travaux de construction ont ainsi pu débuter en 2018 pour une livraison au printemps 2020.

Dessiné par le cabinet Arcadia Architecture, qui a, entre autres gestes, privilégié les petits volumes et les toitures de tuiles, le projet regroupe des bâtiments collectifs et des maisons individuelles, une place et un parc s'étirant sur environ 1 800 m². Il compte 162 logements dont 42 logements sociaux. Une dizaine de commerces seront également implantés, ainsi qu'une crèche de 60 berceaux.

Les voiries et les espaces publics seront rétrocédés à la commune afin que le quartier soit ouvert sur la ville et qu'il joue le rôle de centralité pour les pavillons alentour.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2010
- Signature de la cession : 2017
- Livraison de l'opération : 2020

Surface totale

17 603 m²

Surface de plancher

12 000 m²

Logements

162 logements, dont :

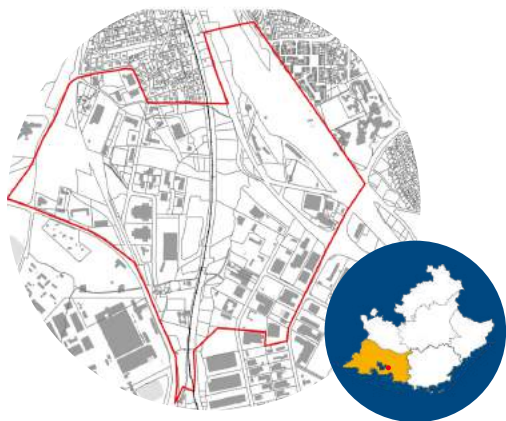
- 46 logements locatifs sociaux,
- 29 logements locatifs intermédiaires,
- 73 logements libres,
- 14 maisons individuelles.

Autres

- Crèche
- Commerces (1390 m²)
- Place et parc

L'ESSENTIEL

- Reconversion de site industriel
- Transfert d'activité économique
- Restructuration urbaine
- Création d'une centralité



Cap Horizon VITROLLES (13)

.....
Une dynamique métropolitaine
pour le développement économique

Contexte

Il s'agit d'une opération d'une ampleur considérable qui présente plusieurs particularités. Elle s'est développée en deux temps : un constat de semi-échec sur le réaménagement de la gare a contraint les acteurs du territoire à rebondir et à se saisir d'enjeux plus globaux, portés par le couple transports-économie.



© Redman

Vitrolles est en effet une ville aux visages multiples : selon comment on l'aborde, elle est vieux village perché, ville nouvelle, zone commerciale, zone d'activités économiques... Les enjeux y dépassent largement les frontières communales, ce qui tient beaucoup à sa localisation.

Le corridor Marseille-Est de l'étang de Berre est un des grands axes de déplacements au sein de l'aire métropolitaine marseillaise. Le territoire est densément peuplé, l'aéroport de Marseille-Provence y est implanté ainsi que de nombreuses entreprises, dont le pôle aéronautique d'Airbus Helicopters qui emploie à lui seul environ 9000 personnes.

Constatant que la gare des Aymards, à Vitrolles, n'était pas à la hauteur des enjeux, un premier partenariat



© IGN BD CarthoV3.2 DGFIP Millésime 2019

entre la Région, le Département, la commune de Vitrolles et l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur a été engagé en 2003 afin d'améliorer les accès et les transports autour d'une meilleure desserte ferrée.

Rôle de l'EPF

L'EPF a ainsi procédé aux acquisitions nécessaires et assuré une veille foncière autour du secteur, permettant la réalisation de la halte ferroviaire des Aymards et de ses parkings. Elle est en service depuis 2008. Mais, située au cœur de deux zones d'activités, les Estroublans et la Couperigne, la gare reste sous-utilisée car déconnectée du tissu économique et de la vie locale (il n'y a pas de liaison aisée pour le site d'Airbus Helicopters ou le centre-ville, par exemple). De plus, la zone des Estroublans, sur laquelle on recense environ 8 500 emplois, vieillit mal.

Dans ce contexte, les acteurs du territoire ont décidé de collaborer sur les questions des déplacements, du logement et du développement économique, notamment à travers l'élaboration du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays d'Aix. Dans le même temps, le projet Henri Fabre - lancé à l'initiative de l'Etat et du privé afin de mieux accueillir des entreprises du secteur aéronautique - poussait dans le même sens.



© Nexity

Il est donc apparu nécessaire de travailler conjointement sur la requalification et le développement du pôle économique Marignane-Vitrolles-Etang de Berre, et sur l'amélioration des transports en commun, en intervenant notamment sur la gare des Aymards.

C'est ainsi qu'en 2013 la commune de Vitrolles, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix et l'EPF ont signé une convention portant sur un périmètre de ZAD (Zone d'Aménagement Différé) de 100 hectares. Ce périmètre d'intérêt communautaire concerne le secteur Aymards-Couperigne-Estroublans.

Les missions de l'EPF consistent à anticiper la maîtrise foncière du projet, évitant par là une probable spéculation. Pour cela, il procède aux acquisitions stratégiques pour le développement du futur projet, à l'amiable, par voie de préemption et d'expropriation (une déclaration d'utilité publique a été nécessaire).

Détails et développements

Dédié à l'économie mixte productive, le projet Cap Horizon s'étend sur 52 hectares. Le programme prévisionnel des constructions sur le secteur s'élève à 195 000 m² de surface de plancher.

L'opération poursuit deux objectifs majeurs en matière d'aménagement du territoire :

- le développement économique, qui passe par la requalification de vastes espaces d'activités ;
- le développement des mobilités au sein du bassin de vie et d'emploi, en particulier par la création d'un véritable pôle d'échanges multimodal centré sur la gare des Aymards.

Une première phase de travaux a débuté en 2016 par trois appels à projets portés par l'EPF, sur 42 000 m² de surface de plancher, afin de préfigurer la Zone

d'Aménagement Concertée (ZAC) et le projet d'ensemble, mais également de tester l'appétence des opérateurs sur ce site. Un bâtiment d'activités et de bureaux de 6000 m² a été livré à l'opérateur Gicram ; l'opération portée par Nexity comporte sept bâtiments d'activités et de bureaux, dont la plupart ont été livrés. Enfin, une troisième opération de bureaux et hôtel a été confiée à l'opérateur Redman, retardée en raison d'un recours sur le permis de construire.

Après les premières opérations de constructions conduites par l'EPF, la suite de l'opération, en procédure ZAC, est pilotée par l'aménageur SEMEPA (Société d'Economie Mixte d'Équipement du Pays d'Aix). Celui-ci procède aux démolitions, travaux de voirie, gare routière et place publique, cessions des lots aux opérateurs. L'opération d'aménagement est actuellement en cours pour un achèvement prévisionnel en 2025.



© Redman

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signatures des conventions : 2003 et 2013

Surface totale

100 hectares

Surface de plancher prévisionnelle

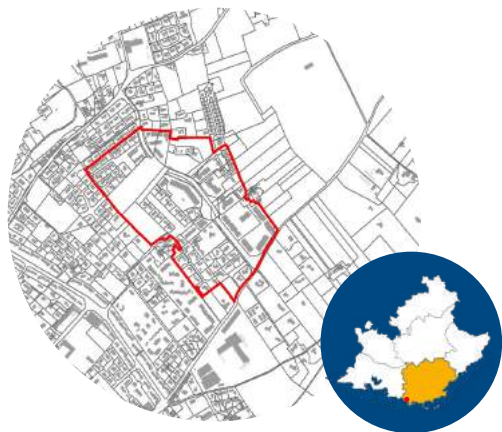
240 000 m²

Nombre d'emplois prévus

5000 dans les secteurs industrie, mixte, tertiaire, hôtellerie, service/commerce

L'ESSENTIEL

- Développement économique
- Amélioration des mobilités
- Enjeux de portée internationale (du fait de la proximité de l'aéroport)



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 - Empreinte Architecte

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 - Empreinte Architecte

Le rôle de l'EPF

La commune a sollicité l'EPF et l'a 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 ainsi 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 d'ensemble.

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, opérateur pour l'accession sociale et opérateur pour l'aménagement d'ensemble. L'acquisition du foncier par l'EPF a permis d'équilibrer l'opération. La cession a été signée en octobre 2015.



© Var Habitat - Empreinte Architecte

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 depuis une quinzaine d'années à Saint-Cyr-sur-Mer.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

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

Superficie totale

10 000 m²

Logements

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 aménageur
- Une opération d'envergure
- Réponse aux besoins de logements, notamment sociaux



Chalucet TOULON (83)

.....
Une pièce essentielle du renouveau urbain

Contexte

Ex-hôpital Chalucet devenu « quartier de la créativité et de la connaissance », le site toulonnais s'insère dans une démarche globale de projet, à l'instar du Grand Prix du Palmarès régional de l'habitat 2019, l'îlot Baudin rénové. Les deux projets sont particulièrement imbriqués car Chalucet accueille notamment trois écoles d'enseignement supérieur et l'îlot Baudin propose du logement étudiant. Plus largement, ils constituent deux maillons essentiels d'une stratégie urbaine initiée au début des années 2000 visant à revitaliser le centre-ville de Toulon, confronté à une problématique d'habitat dégradé dont l'effet « repoussoir » risquait de se propager à l'ensemble de la cité. La capitale varoise, qui perdait des habitants ces quarante dernières années, en regagne désormais.

Ainsi la Ville et la Métropole se sont engagées dans une démarche d'ensemble visant à procurer un regain d'attractivité à Toulon à travers plusieurs projets de renouvellement urbain complémentaires : la restauration du centre ancien et la création d'équipements de portée métropolitaine, régionale, voire nationale. Dans ce contexte, la « friche urbaine » de Chalucet est apparue comme une opportunité



© IGN BD CartoV3.2 DGFiP Millésime 2019

rare : centrale, à 200 mètres de la gare, étendue (3 hectares), elle comportait de surcroît un parc peu accueillant. Ce projet dédié aux arts et à la connaissance, désormais agrémenté d'un vaste jardin public totalement repensé, fait ainsi figure de pièce maîtresse dans la stratégie du renouveau urbain toulonnais.



© MTPM - Photographe : O.PASTOR

Rôle de l'EPF

Le centre hospitalier de Toulon-La Seyne a libéré fin 2011 une partie du site de l'hôpital Chalucet, en entrée ouest de Toulon. Après avoir mené des études, la commune a signé en 2012 une convention avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a ainsi pu acquérir la première tranche du site en septembre de la même année.

Parallèlement, la signature d'un protocole de coordination et de gouvernance a permis d'établir rapidement un calendrier opérationnel et un partenariat solide entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la Ville de Toulon, le Conseil Départemental, la Chambre de Commerce et d'Industrie et l'EPF. Opérateur foncier du projet, ce dernier a été chargé d'une mission d'impulsion et de réalisation foncière accompagnant la mise en œuvre d'une opération d'ensemble réunissant équipements d'enseignement supérieur, habitat mixte, services,

bureaux et équipements publics. L'EPF a conduit, entre autres, le proto-aménagement : archéologie préventive, déconstruction, mise en état des sols. Réalisée en 2015, la déconstruction a en effet été une opération d'ampleur, complexe, en raison notamment de la proximité du tunnel de Toulon et de la présence d'amiante dans certains bâtiments.

En 2017, la partie équipements et aménagements a été cédée directement aux maîtres d'ouvrage publics et le foncier dédié aux logements à l'opérateur Icade Immobilier, désigné lauréat à l'issue d'une procédure de dialogue compétitif.



© MTPM - Photographe : O.PASTOR

Détails et développements

La réalisation de cet important projet a été confiée à l'agence de Corinne Vezzoni – urbaniste en chef du projet et architecte de la plupart des bâtiments – associée à l'architecte Christian Devillers et à l'agence de paysagistes HYL. Selon le cahier des charges, l'accent devait être mis sur les performances énergétiques, les modes doux, l'économie d'espace, la place laissée aux espaces publics et l'accroche avec les tissus urbains environnants.

Les travaux débutés en 2017 ont permis la livraison des équipements et des aménagements en décembre 2019. La durée du chantier a été ainsi réduite, les maîtres d'ouvrage ayant planifié les travaux des différents équipements simultanément et employé la même entreprise de gros œuvre pour l'ensemble des ouvrages.

Désormais ouvert, le nouveau quartier Chalucet abrite un vaste jardin de 2 hectares, une médiathèque, l'École supérieure d'art et de design, la Kedge Business School et l'école Camondo Méditerranée (architecture d'intérieur-design). A noter que les espaces partagés recevront d'autres étudiants, qui devraient être à terme environ 1500 sur ce nouveau campus. Chalucet est également un quartier habité avec la livraison, à l'été 2020, de 164 logements dont 30% de locatif social, d'une surface de plancher de 11 000 m².

Le site accueille également une pépinière d'entreprises numériques (pilotée par TVT), des locaux du Conseil Départemental et le CNAM (Conservatoire national des arts et métiers). L'entrée ouest du centre-ville ainsi requalifiée donne tout son sens à l'image renouvelée de Toulon et de la Métropole.



© MTPM - Photographe : O.PASTOR

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2012
- Livraison de l'opération : 2020

Superficie totale

3,5 hectares

Surface de plancher

Environ 35 000 m²

Performances environnementales

- Certification BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen) niveau Argent
- QDM (Quartier durable méditerranéen) niveau Argent
- Label ÉcoQuartier

Logements

164 logements sur 11 000 m² de SDP :

- 30% en locatif social,
- 10% en accession maîtrisée,
- 60% en accession libre

Autres

- Médiathèque
- Enseignement supérieur
- Pépinière d'entreprises numériques
- Bureaux et services du Conseil Départemental du Var

L'ESSENTIEL

- Renouvellement urbain stratégique
- Pôle étudiant
- Lieu d'interactions : enseignement artistique et commercial, activités numériques, équipement publics, espaces publics...

Quartier du Parc LA TOUR D'AIGUES (84)

.....
La ville comme aménageur

Contexte

Au sud du Luberon, la commune de La Tour d'Aigues (4 241 habitants en 2016, selon l'INSEE) se niche non loin de Pertuis, à une trentaine de kilomètres d'Aix-en-Provence. Cette situation enviable, au cœur de la vallée de l'Aigues, entraîne paradoxalement quelques désagréments.

Son environnement attractif et sa proximité avec les bassins d'emplois de l'agglomération aixoise ont entraîné une forte pression démographique, couplée à une pression foncière et immobilière. Cette évolution a été particulièrement marquée dans les années 1990, la population augmentant de 1,66% par an entre 1990 et 1999.

De plus, la traduction spatiale de cette croissance s'est caractérisée par un phénomène d'étalement urbain, d'habitat diffus : de nombreux lotissements, composés de maisons individuelles, relativement éloignés du centre du village, ont ainsi remplacé des terres agricoles. A noter également que la part des résidences secondaires, importante à l'origine, a fortement baissé au début des années 2000, ce qui témoigne de l'ancrage local de la population. Un ancrage qui génère une demande en logements, notamment sociaux.



© IGN BD CartoV3.2 DGFiP Millésime 2019

Confrontée ainsi à la difficulté de loger des actifs en quête de tarifs abordables et au phénomène de l'étalement urbain, la commune de La Tour d'Aigues a souhaité maîtriser son développement et préserver sa mixité urbaine et sociale. A cette fin, elle a envisagé de greffer à son centre ancien un nouveau quartier comprenant des logements et des équipements sur un terrain d'environ 3 hectares, situé dans l'urbain pavillonnaire, dans la continuité du centre et proche d'équipements publics (stade, crèche et établissements scolaires).

Envisagé comme une prolongement du centre, le Quartier du Parc s'inscrit, dans cette optique, comme un jalon dans la recomposition urbaine de La Tour d'Aigues, permettant un accès facilité au centre historique et à ses commerces.



© E. DAUTANT

Rôle de l'EPF

Afin de pouvoir mettre en œuvre ce programme, la commune s'est tournée vers l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, pour sa capacité à assurer la maîtrise foncière et le portage foncier nécessaires à la réalisation de l'opération.



© E. DAUTANT

C'est ainsi qu'une convention a été signée en 2004 entre les deux partenaires, conférant à l'EPF une mission d'acquisition foncière sur le secteur du Quartier du Parc.

L'EPF a lancé une étude d'urbanisme et de définition d'un pré-projet sur le site, qui a permis de définir un parti d'aménagement envisageant une densité plus importante que celle du tissu urbain environnant. Acceptée par la commune, cette opération a été primée opération d'urbanisme exemplaire par le dispositif de l'appel à projets du Conseil Général de Vaucluse.

De 2004 à 2005, l'EPF a réalisé des acquisitions par préemption, permettant notamment le maillage routier avec la voirie du lotissement mitoyen et le lien avec le noyau villageois originel.

Un arrêté de déclaration d'utilité publique a été obtenu en 2009 au bénéfice de l'EPF, qui dès lors a pu maîtriser totalement le site à partir de 2010. En 2011, après une phase de consultation, le groupement CIFP-Mistral Habitat a été retenu comme opérateur et la cession du site à la ville a été effectuée fin 2012.

Détails et développements

La commune de La Tour d'Aigues a décidé de réaliser l'opération en interne, en s'adjoignant les services d'un groupement de maîtrise d'œuvre.

L'opération « Quartier du Parc » comprend, sur un périmètre de 34 000 m², un programme d'habitat mixte de 70 logements, dont 70 % de logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété.

Le programme est constitué de petits immeubles collectifs, de bâtiments individuels groupés, de maisons individuelles et d'une aire de jeux.

Agréable et accessible, le site fait face au massif du Luberon. Les piétons rallient facilement le centre historique via une « promenade » et 180 places de stationnement public permettent de soulager notamment la place du Château, située dans le centre historique.

Le démarrage des travaux en 2013 a permis que l'ensemble des aménagements soient réalisés en régie par la commune et que les logements soient livrés courant 2016.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- Signature de la convention : 2004
- Livraison de l'opération : 2016

Superficie totale

34 000 m²

Logements

70 dont :

- 25 locatifs sociaux type PLUS/PLAI
- 33 en accession sociale
- 12 en accession libre

Stationnement

180 places de stationnement public

L'ESSENTIEL

- Opération d'aménagement réalisée en régie par la commune
- Opération qui conforte le centre historique et facilite son accès
- Maîtrise de l'urbanisation

Directrice de la publication

Claude BERTILINO, Directrice générale

Rédacteurs et coordinateurs

Antoine PATEFFOZ, Chargé de mission PPI
Pauline LONGUEVILLE, Chargée de mission Communication
Samantha MUSTACHIA, Assistante Communication

Conception et réalisation graphique

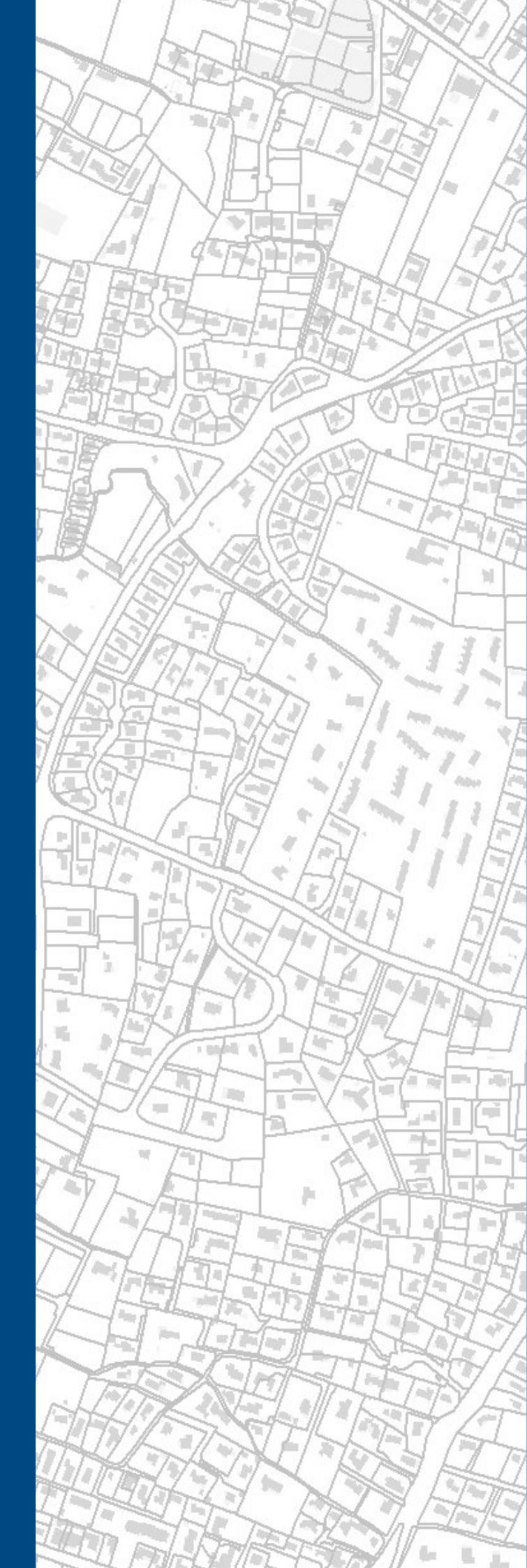
© CANVA

Impression

Unapei Les Bambous

Juin 2020

CHANTIER ANTICIPER FONCIER DÉMOLIR
FONCIER PARTENAIRES **EPF** URBANISME
ACQUÉRIR CÉDER STRATÉGIE FONCIÈRE
CONVENTION **GÉRER** TERRAIN PLANIFIER **EPF**
ANTICIPER FONCIER DÉMOLIR CHANTIER
URBANISME **EPF** PARTENAIRES **FONCIER**
EPF STRATÉGIE FONCIÈRE CÉDER ACQUÉRIR
CONVENTION TERRAIN PLANIFIER **GÉRER**
CHANTIER ANTICIPER FONCIER DÉMOLIR
FONCIER PARTENAIRES **EPF** URBANISME
ACQUÉRIR CÉDER STRATÉGIE FONCIÈRE
CONVENTION **GÉRER** TERRAIN **EPF** PLANIFIER
ANTICIPER CHANTIER DÉMOLIR FONCIER
EPF URBANISME **FONCIER** PARTENAIRES
STRATÉGIE FONCIÈRE CÉDER ACQUÉRIR
GÉRER CONVENTION TERRAIN PLANIFIER
CHANTIER ANTICIPER FONCIER DÉMOLIR
FONCIER PARTENAIRES **EPF** URBANISME
ACQUÉRIR **EPF** CÉDER STRATÉGIE FONCIÈRE
CONVENTION **GÉRER** TERRAIN PLANIFIER **EPF**
ANTICIPER CHANTIER DÉMOLIR FONCIER
EPF URBANISME **FONCIER** PARTENAIRES
STRATÉGIE FONCIÈRE CÉDER ACQUÉRIR



CO-PRODUCTIONS FONCIÈRES



Etablissement Public Foncier
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Immeuble Le Noailles,
62/64, La Canebière CS 10474
13207 Marseille Cedex 01

www.epfpaca.com