



CO-PRODUCTIONS FONCIÈRES

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

ÉDITION 2022

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 - Edition 2022

PRÉAMBULE

Depuis sa création, fin 2001, l'Établissement 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 248 communes et 48 EPCI sur plus de 673 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 d'un territoire régional et des opérations qui s'y développent. Pour cela, 10 grandes thématiques ont été retenues afin de traduire la diversité des projets telles que : centre-ville, développement économique, écoquartier, faire avec l'existant, ingénierie foncière, logements, opération d'ensemble, recyclage foncier, sobriété foncière et stratégie foncière publique.

Il s'agit ici d'un travail non exhaustif mené par les équipes opérationnelles de l'EPF afin de communiquer sur le bon 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 38 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 38 fiches 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.

D'autres 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 actuellement 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 et des stratégies foncières dans le temps et dans l'espace. Ces 4 territoires ont été choisis afin de décrire plus longuement, de manière plus fouillée, ce type de partenariat stratégique et fécond établi avec l'EPF. Ces villes ou villages 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.

SOMMAIRE

Centre-ville	9
(05) GAP Carré de l'Imprimerie	11
(06) CANNES Rue Roustan	13
(06) NICE PNRQAD	15
(83) TOULON Ilot Baudin	17
Développement économique	19
(06) CANNES Ansaldo Breda	21
(13) VITROLLES Cap Horizon	23
(84) AVIGNON ZAE Fontcourverte Bordet	25
Écoquartier	27
(13) SAINT-REMY-DE-PROVENCE Les Cèdres	29
(83) PIERREFEU-DU-VAR Ecoquartier du Réal Martin	31
Faire avec l'existant	33
(05) BARATIER Centre Village	35
(13) MARSEILLE Papère	37
(83) BANDOL Les Katikias	39
(83) LA CROIX-VALMER Grand Cap	41
(84) COURTHEZON Ilot Dussaud	43
Ingénierie foncière	45
(04) MANE Ilot Bourgade	47
(06) ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE Quartier Gare	49
Logements	51
(06) NICE Bellanissa	53

(13) BERRE L'ETANG Résidence du Château	55
(13) LA DESTROUSSE Le Moulin	57
(13) LAMBESC Moulin Neuf	59
(83) SIX-FOURS-LES-PLAGES Colonie	61
(84) CAROMB Crochan	63
(84) ROBION Les Sablons	65
(84) VEDENE Petit Pont	67

Opération d'ensemble **69**

(04) VILLENEUVE Petit Plan	71
(06) MANDELIEU-LA-NAPOULE Ilot La Casinca	73
(06) VILLENEUVE-LOUBET Les Maurettes	75
(83) SAINT-SYR-SUR-MER La Miolane	77
(84) LA TOUR D'AIGUES Quartier du Parc	79

Recyclage foncier **81**

(13) SALON-DE-PROVENCE RVI	83
(13) VELAUX Clos du Pressoir	85
(84) CHEVAL BLANC Site Donnat	87

Sobriété foncière **89**

(04) LA BRILLANE Les Ferrayes	91
(06) AURIBEAU-SUR-SIAGNE Moulin Vieux	93
(06) LA TURBIE Détras	95
(83) TOULON Chalucet	97

Stratégie foncière publique **99**

(05) BRIANÇON Ancien Sanatorium	101
(83) HYERES-LES-PALMIERS Massillon	103



CENTRE-VILLE





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 CartoV3.2 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

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.

L'EPF maîtrisera la totalité du foncier au cours du dernier trimestre 2022.

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.



© 3F SUD, Battesti Associés – Gilles Coromp Architecte (Insertion paysagère)

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, donnant suite à la signature par l'EPF d'un compromis de vente au profit de l'opérateur 3F SUD en mai 2022.

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 fin 2025, pour un coût de 22 millions d'euros.

Le programme prévoit la création de 107 logements sociaux, ainsi que des locaux à vocation commerciale et culturelle en rez-de-chaussée.



© 3F SUD / Battesti Associés – Gilles Coromp Architecte

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Signature de la convention** : 2012
- **Compromis de vente** : 2022

Superficie totale

3 000 m²

Surface de plancher

7 939 m²

Logements prévus

107 dont :

- 70 en locatif social

Stationnement

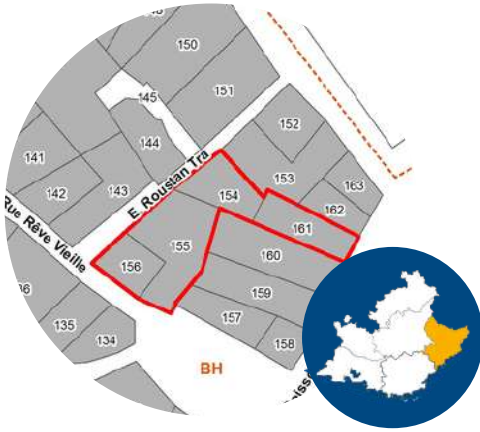
Places de parking en sous-sol

Équipements et aménagements

Commerces et espaces culturels sur 1 800 m²

L'ESSENTIEL

- Redynamisation du centre historique
- Projet mixte : logements, commerces, cinémas
- Plan national « Action cœur de ville »
- Fonds Friches État (1ère édition)
- Fonds SRU/EPF



Rue Roustan GRASSE (06)

Requalification d'un îlot insalubre

Contexte

Parmi l'ensemble des secteurs sur lesquels la ville de Grasse s'est investie depuis des décennies, le secteur Roustan est emblématique.

En effet, il est situé en cœur du centre ancien de Grasse, il comprend des immeubles particulièrement dégradés dont un certain nombre font l'objet d'arrêté de péril imminent et d'arrêté d'insalubrité. A ce titre il a été inscrit au programme NPNRU afin d'attribuer des subventions exceptionnelles pour traiter des problèmes de ce secteur.

Le secteur Roustan est emblématique de l'urbanisme médiéval grassois. Il est composé d'immeubles comprenant des éléments patrimoniaux à conserver. Il est composé de places reliées par des ruelles, ici les places aux herbes, Roustan, de l'évêché et du Docteur Colombar.

L'objectif de la ville est multiple, remettre sur le marché des logements en réhabilitant des immeubles totalement vacants, redynamiser et redonner de l'attractivité au centre ancien y compris dans sa partie basse, notamment en y permettant le logement d'étudiants, et traiter les périls dans ce secteur.

Ici, la situation ne peut rester en l'état, en raison notamment du risque d'effondrement de l'immeuble qui pourrait entrainer les immeubles voisins voir blesser des passants. La réhabilitation de l'îlot Roustan accompagnera le programme de requalification d'espaces publics du centre ancien grâce à ses façades refaites.



© IGN BD Carto V3.2

Rôle de l'EPF

Face à un parc immobilier parfois laissé à l'abandon, dont les travaux de levé de périls ne sont pas effectués par les propriétaires, la Ville de Grasse et la SPL Pays de Grasse Développement ont décidé d'intervenir. A cet effet, elles ont entamé l'acquisition amiables des lots de copropriétés des immeubles du secteur Roustan. Sur les 34 lots, 11 ont été acquis.

Pour les lots non maîtrisés à ce jour et pour lesquels aucun accord n'a été trouvé avec les propriétaires la sortie de cette situation passe par le recours à l'EPF qui portera une Déclaration d'Utilité Publique en vue d'acquérir les biens concernés.

C'est dans cet optique que la Ville a conclu une convention d'intervention foncière en 2019 pour acquérir via l'expropriation les 23 lots de copropriété manquant sur les immeubles du secteur Roustan.



© IGN BD Carto V3.2

Une fois maîtrisé les lots manquants, ils seront cédés à la SPL Pays de Grasse Développement qui les revendra à un bailleur social chargé de les réhabiliter et de les remettre en service.

Détails et développement

Le programme envisagé est le recyclage de 19 logements vacants compte tenu de l'état sanitaire et structurel des immeubles qui les portent, en 10 logements réhabilités. Au préalable, la SPL Pays de Grasse Développement aura réalisé tout ce qui concerne le gros œuvre tel que, les démolitions intérieures, le curetage de fond de parcelle, la création d'ouvertures permettant un apport de lumière et de ventilation intérieur ainsi que le ravalement de façade. De plus la SPL écrêtera un bâtiment pour favoriser l'apport de soleil dans les logements.

L'opérateur sélectionné fera les travaux de second œuvre en vue de leur mise en location.

Les appartement remis en service seront majoritairement traversant pour permettre la sur-ventilation en période estivale.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Signature de la convention** : 2019

Surface de plancher

509 m²

Logements prévus

Transformation de 19 logements en 10 logements sociaux réhabilités

L'ESSENTIEL

- Redynamiser le centre ancien
- Recyclage de logements
- Résorption d'habitat insalubre
- Ville lauréate du plan national d'action "Coeur de Ville"



PNRQAD NICE (06)

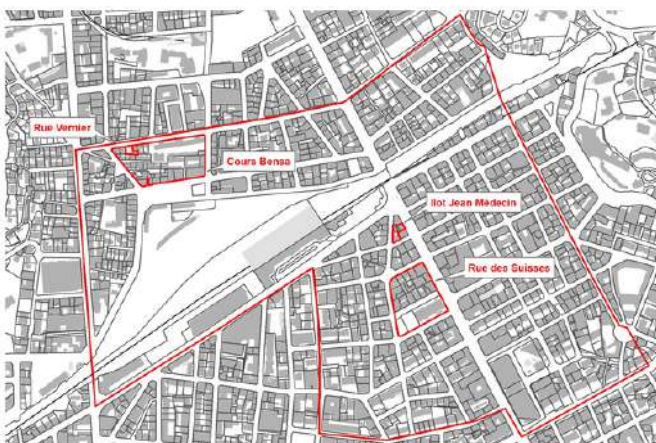
.....
Une stratégie d'ensemble contre l'habitat dégradé

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.

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 « Îlot 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.



© Métropole 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 Baudin TOULON (83)

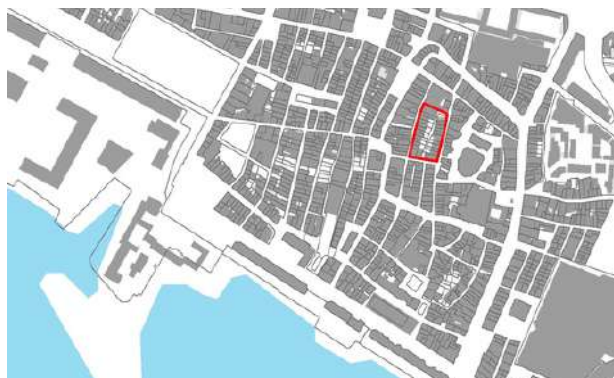
Des étudiants contre la déshérence

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 étriqué. Deux nouvelles ruelles et des passages sous porche permettent d'y accéder.

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



© E.DAUTANT / Projet livré et habité

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Signature de la convention** : 2004
- **Cession** : 2010-2011
- **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

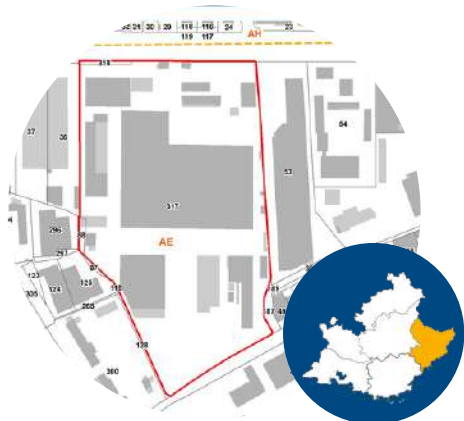
- Trois commerces sur 400 m²
- Une place publique
- Une micro-crèche

L'ESSENTIEL

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



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



Ansaldo Breda CANNES (06)

.....
Nouvelle vie pour une friche au service
de la créativité

Contexte

Un des projets phare de la Commune de Cannes est le projet « Cannes Grand Ouest », un vaste plan de renouvellement urbain sur le secteur « Roubine / Frayère » de près de 90 ha qui intègre également le projet de Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA) et la création d'une gare TER puis TGV à l'horizon 2030-2040 à Cannes La Bocca.

Un des fers de lance de cet ambitieux projet fut la réalisation, sur une propriété communale dénommée « Bastide Rouge », du pôle d'excellence de l'industrie créative et des métiers de l'image.

La requalification de la friche Ansaldo Breda située à quelques encablures de là, est le second projet majeur de cet espace stratégique, dont l'enjeu est de poursuivre la mutation de ce quartier.

Le projet participe par ailleurs de façon innovante à la réflexion globale dans ce secteur de l'Ouest de Cannes sur la réduction de la vulnérabilité face au risque inondation. Cela se traduit par la mise en place d'un espace stratégique de requalification induisant une approche globalisée du risque sur un secteur donné au-delà d'une approche d'analyse à la parcelle.

Le site dit « Ansaldo Breda » a connu plusieurs vies et ce n'est pas fini. Tout a commencé à la fin du XIX siècle, où jusqu'aux années 1930, les parfumeurs vont se succéder pour y fabriquer les parfums les plus renommés dans le monde.



© IGN BD CartoV3.2 Cadastre DGFiP 2020

En 1930, le site prend le virage industriel par le rachat des Aciéries du Nord. Les locaux sont réaménagés pour accueillir des ateliers destinés à la réparation de matériel ferroviaire. Sous la houlette de divers propriétaires et diverses activités, dont le dernier la STP Rail en cotraitance avec la société italienne Ansaldo – Breda, le site conservera la vocation de réparation ferroviaire jusqu'à la cessation de toute activité en 2012.

Ce site de 5,7 Ha va maintenant entamer un nouveau chapitre en accueillant un projet destiné principalement à l'industrie créative.

Rôle de l'EPF

Pour accompagner la Ville et la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins dans la mise en œuvre du projet Cannes Grand Ouest, une convention d'Anticipation foncière a été conclue en 2015. Cette convention destinée notamment, à saisir les opportunités présentant un intérêt stratégique, a permis à l'EPF d'acquérir en juillet 2018 la friche Ansaldo Breda.

Préalablement à son acquisition, l'EPF a fait réaliser un diagnostic environnemental très fin en vue de chiffrer le coût de dépollution du site en fonction des usages futurs.

Dans le cadre de la demande du permis de démolir de l'ensemble des bâtis existants sur sa propriété et à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, l'EPF a mené une étude patrimoniale visant à déterminer l'existence d'éventuels éléments du site à conserver compte tenu de leur valeur patrimoniale liée au passé industriel du site.

Une fois connu le projet et son planning prévisionnel, une convention d'intervention foncière spécifique à ce site a été conclue en 2021 pour y porter le site jusqu'à sa cession à l'opérateur retenu par la Ville de Cannes et la CAPL.

La Projet

Le projet présenté par le groupe NOVELTY à la Ville de Cannes, est principalement dédié à l'industrie culturelle et créative ; il se développe sur environ 58 000 m² de surface de plancher avec un programme qui est composé :

- de l'implantation des entrepôts du Groupe Novelty, leader européen dans les prestations techniques pour l'événementiel (défilés, expositions, concerts, etc) ;
- de studios de tournage ;
- de plateaux télé ;
- de bureaux et de locaux d'activités artisanales ;
- d'une halle ouverte au public avec restauration ;
- et d'un programme de logements (Résidence universitaire, accession libre et locatif social) et de l'hébergement hôtelier.

La réalisation de ce projet nécessite une modification des règles d'urbanisme actuellement en vigueur et une révision du Plan de Prévention des Risques inondations.

Détails et développement

Le site Ansaldo Breda était exploité par une entreprise dont l'activité relevait du régime de

l'autorisation au titre de la réglementation des ICPE. Les travaux de dépollution ont été menés par le liquidateur pour un usage industriel et non sensible.

Au terme du plan de gestion, un arrêté de servitudes d'utilité publique (SUP) a été pris par le Préfet des Alpes Maritimes en date du 29 novembre 2017, ce site nécessitant un confinement de cette pollution et une restriction d'usage des sols.

La sécurisation de ce site étant très problématique et coûteuse, il a été décidé que l'EPF procède à la démolition des bâtis existants. Préalablement à celle-ci, l'EPF a fait également procéder à un diagnostic faune – flore afin d'identifier la présence éventuelle d'espèces protégées, et de prendre les mesures nécessaires à leur protection.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Conventions** :
 - 1ère phase (anticipation) : 2015
 - 2ème phase (réalisation) : 2021
- **Acquisition** : 2018
- **Cession prévisionnelle** : 2024

Surface totale

57 000 m²

Surface de plancher

58 000 m²

Programme prévu

- Entrepôts logistiques
- Plateaux de tournage
- Studios,
- Salles de spectacle et de répétition
- Bureaux
- Hôtel
- Logements et résidence étudiants

L'ESSENTIEL

- Requalification de friche
- Développement économique
- Fonds Friches Etat
- Fonds Friche EPF



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.

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.

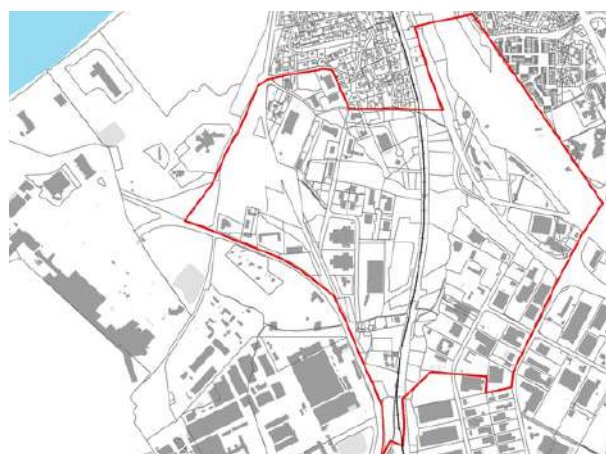
Le corridor Marseille-Est de l'étang de Berre est un des grands axes de déplacements au sein de l'aire métropolitaine marseillaise.

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 9 000 personnes.

Constatant que la gare des Aymards, à Vitrolles, n'était pas à la hauteur des enjeux, un premier partenariat entre la Région, le Département, la commune de Vitrolles et l'Établissement 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,



© IGN BD CartoV3.2 DGFP Millésime 2019

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 quant à elle sept bâtiments d'activités et de bureaux, dont la plupart ont été livrés.

Enfin, une troisième opération de bureaux et hôtel a été retardée en raison d'un recours sur le permis de construire et sera relancée.

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.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Signatures des conventions** : 2003 et 2013
- **DUP** : Arrêté de DUP 21/02/2019
- **1ère cession** : Cession à la SNCF 9/12/2008 et Région (Paierie Régionale) 9/12/2008 et à l'aménageur SPLA du Pays d'Aix Territoires 20/07/2016
- **ZAD** : Création de la ZAD 17/01/2013/Publication de l'acte de création de la ZAD 13/03/2013

Surface totale

100 hectares

Surface de plancher prévisionnelle

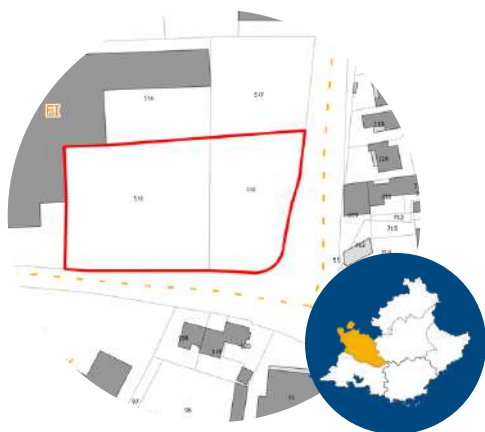
240 000 m²

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)



Bordet AVIGNON (84)

Reconversion d'une friche économique
au carrefour d'une ZAE et d'un quartier
résidentiel

Contexte

Avignon est au cœur d'une vaste aire urbaine de plus d'un demi million d'habitants et ville centre de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon. A travers la définition de son armature urbaine, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin de vie d'Avignon affirme la Ville d'Avignon dans son rôle de pôle urbain inter-régional. Pour tenir cette ambition, la Ville d'Avignon (91 143 habitants d'après INSEE, 2019) se donne comme objectif de passer le cap des 100 000 habitants d'ici 2030.

De par sa superficie importante et sa localisation à l'interface entre la zone d'activité de Fontcouverte et un secteur d'habitat pavillonnaire du quartier Pont des Deux Eaux, le site «Bordet» revêt un caractère stratégique pour la ville d'Avignon.

Afin de définir la vocation économique que pourraient accueillir le site et de maîtriser le projet d'aménagement pour assurer une bonne articulation entre les différents quartiers, la Ville a lancé une étude urbaine visant à définir un projet d'aménagement d'ensemble.



© 2020 Google

Rôle de l'EPF

C'est dans ce cadre, que la commune a sollicité l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion /réalisation sur la friche Bordet permettant de mettre en œuvre le projet défini par la Ville. Une convention d'intervention foncière a été signée avec l'EPF ayant conduit, en 2018, à la préemption de cette friche.



© EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

Les établissements Bordet sont fermés depuis le début des années 2010. Ils occupaient une vaste emprise de 19 590 m² aujourd'hui en déshérence.

La friche se compose d'un grand ensemble immobilier désaffecté depuis 2010 et sinistré, initialement composé de plusieurs entrepôts, d'un magasin, d'un bâtiment à usage de bureaux avec logement de fonction et d'un atelier. Les premières constructions du site (hangar et bureaux) datent des années 1980.



© FLOX Architecture (Lot 1 Big Benne)



© FLOX Architecture (Lot 2 Green Zone)

L'opération Bordet

Le scénario d'aménagement retenu à l'issue de l'étude de faisabilité s'appuie sur l'hypothèse d'un réinvestissement/réhabilitation de l'ensemble des bâtiments existants (lot 1 & lot 2) et de constructions nouvelles en lieu et place de la grande nappe d'enrobé à l'angle de la route de Montfavet et du chemin du Pont des 2 Eaux.

Le choix opérationnel a été guidé par le fait qu'un porteur de projet s'est positionné rapidement sur ce site pour y installer son activité de location / réparation de bennes à ordures ménagères et porter un projet de réhabilitation global des hangars existants.

Il s'agit d'une entreprise locale en expansion dont les besoins de relocalisation étaient urgents. Le hangar situé sur le lot 1 répondait aux attentes de relocalisation de son activité et son projet de réhabilitation sur le lot 2 correspondait aux axes de programmation souhaités par la Ville.

Ainsi, les lots 1 et 2 ont été cédés par l'EPF à la société BIG BENNES ENVIRONNEMENT et à l'opérateur Green Zone.

Le lot 3 a quant à lui fait l'objet d'une consultation d'opérateurs. Le Groupe GSE spécialiste en immobilier d'entreprise depuis plus de 40 ans a été désigné. GSE fait le choix de proposer un bâtiment dédié à l'activité composé de 6 cellules d'activités allant de 256 m² à 408 m² avec mezzanine de bureau attenante pour chaque cellule, et l'implantation d'un restaurant d'entreprises pour la zone économique de Fontcouverte



© Apside Architecture (Lot 3 GSE)

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Signature convention d'intervention foncière** : 2018
- **Lancement appel à candidature** : janvier 2022
- **Date limite dépôt des offres** : fin mars 2022
- **Audition des candidats** : juin 2022
- **Désignation du Lauréat** : juillet 2022
- **Signature de la Promesse de vente** : septembre 2022
- **Cession prévisionnelle** : été 2023

Superficie totale

19 590 m²

Lot 1 (Big Benne)

- Un hangar de 1409 m² de SDP (gestion et entretien de véhicules type bennes à ordures ménagères, balayeuses etc)
- Extension de 270 m² de SDP (bureaux, showroom de location de vélos et scooters électriques)

Lot 2 (Green Zone)

- Un hangar de 4 519 m² de SDP (locaux artisanaux, co-working)
- Espaces de bureaux de 1 017 m² de SDP (location de bureaux au profit des artisans).

Lot 3 (GSE)

Construction neuve en R+2 :

- 1 738 m² de SDP (locaux artisanaux, petite industrie)
- 1523 m² de SDP (bureaux et restaurant d'entreprise)

L'ESSENTIEL

- Reconversion d'une friche industrielle
- Projet lauréat Fonds Friche de l'Etat (2ème édition)



ÉCO-QUARTIER



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.

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.

Rôle de l'EPF

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



© Boscet Arcadia

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 bénéficiant 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 :

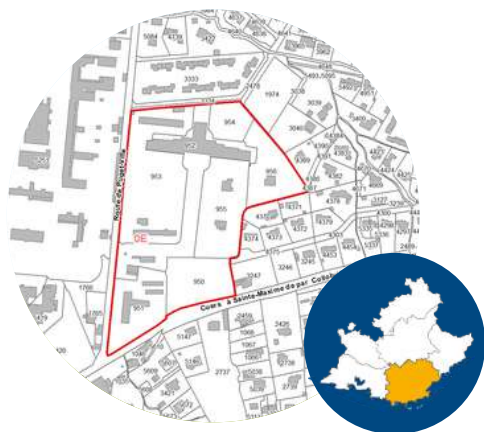
- 39 en locatif social
- 20 en locatif intermédiaire
- 35 en accession à prix maîtrisés
- 46 en accession libre

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



Ecoquartier du Réal Martin PIERREFEU-DU-VAR (83)

.....
Une extension de la commune tout en douceur

Un nouveau quartier tout près du centre qui est en même temps une nouvelle entrée dans la ville, c'est le pari réussi à Pierrefeu sur le site de l'ancien sanatorium. Les arbres remarquables sont conservés pour réaliser un écoquartier paysager totalement en phase avec les préoccupations environnementales d'aujourd'hui, auxquelles répondent aussi les bâtiments (énergies renouvelables, label Bepos, déchets de chantier recyclés...).

Contexte

A Pierrefeu-du-Var, une commune de 6 000 habitants (avec une croissance démographique positive) située à une vingtaine de kilomètres au nord de Hyères, le sanatorium a longtemps été une fierté. Ouvert en 1957, il était situé à l'entrée de la ville à moins d'un kilomètre du centre. Mais depuis sa fermeture en 1996, le site s'est dégradé faute d'investissement conséquent, public ou privé, pour le réhabiliter. Investi par des squatteurs ces dernières années, le bâti s'est considérablement dégradé.

Au fil du temps, il était devenu de salubrité publique d'intervenir, d'autant plus que les bâtiments qui le composent se sont avérés porteurs d'amiante.

La mairie souhaitait lancer sur cette friche urbaine un programme de logements mixtes, pour loger les actifs de la commune, pour revitaliser l'activité du cœur de ville et pour redonner un aspect attractif et attrayant à l'entrée de ville. Il a été décidé de valoriser l'empreinte paysagère forte qu'avait privilégié l'établissement hospitalier. Des arbres majestueux à grandes frondaisons conservés, l'aménagement de noues paysagères en bordure du site, d'un parc paysager et des allées plantées au cœur du projet, tout cela au sein d'un quartier urbanisé est propice à créer du bien-être dans la ville.

Revitalisation paysagère, dynamisation urbaine et santé publique (présence d'amiante) ont amené les décideurs à choisir la démolition du bâti existant et une reconstruction dans un aménagement d'ensemble réfléchi. Les arbres remarquables sont préservés, une place publique est créée, autour de laquelle s'organiseront les immeubles. Le projet, conçu par le cabinet d'architecte FLEX, a obtenu en 2019 le label « Quartier durable méditerranéen – QDM », en phase conception.

Le programme prévoit 243 logements en tout, organisés autour d'un parc urbain, dont 25 % de logements locatifs sociaux, 25 % de logements en accession sociale, 23 % de logements locatifs intermédiaires, 14 % en accession libre et 14 % de maisons individuelles. L'aménagement sera complété par une maison de quartier avec un pôle médical et une ressourcerie.



© IGN BD Carto CRIGE PACA 2015

Rôle de l'EPF

La ville de Pierrefeu-du-Var réfléchissait à la reconversion du site de l'ancien sanatorium depuis 2012. Une convention d'études avec l'EPF a été signée en novembre 2015, qui a abouti en mars 2017 à la

signature d'une convention d'intervention foncière. En décembre 2017, l'EPF a pu acquérir le site d'un peu plus de 5 hectares, qui était la propriété du centre hospitalier de Toulon pour un montant de 3 millions d'euros.

L'EPF a accompagné la commune dans l'élaboration de son projet. Par délibération du 17 octobre, le conseil municipal de la Commune a désigné la société publique d'aménagement Méditerranée (SPLM) comme aménageur du site à travers une concession d'aménagement signée le 17 octobre 2019. L'EPF a cédé le site en deux tranches opérationnelles à la SPLM le 13 octobre 2020 et le 21 octobre 2021.

La réalisation

Le chantier s'est déroulé selon un cahier des charges environnemental précis. Globalement, le quartier vise à obtenir le label Quartier Durable Méditerranéen dont il a eu le niveau Bronze en phase conception. Au moins 10 % des maisons individuelles devront également être conçues pour obtenir la labellisation « énergie positive », Bepos 2020. Le parc aménagé maintiendra des cheminements piétons et des modes de déplacements doux et un système hydraulique géré par des noues et des bassins de rétention va y être développé.

Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans les logements, sentiers pédagogiques et parcours sportifs, protection du cadre et du milieu naturel sont les exigences de base avancées. Un verger va être réalisé et géré par une association, la maison de quartier dans le programme des équipements publics (commerces en rdc + bureaux à vocation santé aux étages gérés par la ville), des nichoirs installés et surveillés sur les arbres. D'une façon générale, il est prévu de réduire au maximum les incidences du chantier sur l'environnement, comme par exemple, de récupérer sur place les matériaux de la démolition pour les réutiliser sur la construction.

Les perspectives

Dans une commune où 90 % des logements sont des résidences principales, il faut absolument construire pour pouvoir absorber la croissance démographique indispensable au développement.

Ce site de l'ancien sanatorium est parfaitement en phase avec les préoccupations actuelles de l'aménagement urbain : végétalisation, modes doux, énergies renouvelables et cadre de vie. Le futur quartier du Réal Martin sera à la pointe de tout ce que recherchent aujourd'hui les habitants. Pierrefeu-du-Var ne devrait avoir aucun problème pour que la greffe prenne avec le centre ancien.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Acquisition du foncier** : décembre 2017
- **Désignation du lauréat** : octobre 2019
- **Cession du terrain à l'aménageur** : décembre 2020 (1ère tranche) / décembre 2021 (2ème tranche)
- **Démarrage des travaux** : septembre 2020 (désamiantage et démolition du bâti existant), septembre 2021 (aménagement des espaces publics), février 2022 construction de la partie logement inclusif
- **Livraison** : prévue fin 2024 pour toute l'opération (1ère livraison été 2023 pour les logements inclusifs)

Maître d'ouvrage

Société Publique Locale Méditerranée – SPLM

Maître d'œuvre

Agence Flex archi (phase conception)

Surface de plancher

20 500 m² dont 18 000 m² pour la partie logements

Logements prévus

243 logements :

- 58 logements sociaux (dont 23 dédiés aux seniors et 11 à de l'habitat inclusif)
- 62 logements en accession sociale,
- 56 logements locatifs intermédiaires,
- 34 logements collectifs en accession libre
- 33 villas

Stationnement

80 places publiques + parkings privés

L'ESSENTIEL

- Préoccupation environnementale forte
- Revitalisation d'un quartier de centre-ville
- Reconversion d'une ancienne friche hospitalière en quartier de ville



FAIRE AVEC L'EXISTANT





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.



© E.DAUTANT

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 XIXe 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



© EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

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.

Par la suite, la cession de la Bastide de Maître a été cédée en novembre 2021 à la commune en vue de sa requalification.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Signature de la convention** : 2013
- **Signature de la cession du parc** : 2019
- **Signature de la cession de la Bastide de Maître** : 2021

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



© EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur



Rue Papère MARSEILLE (13)

.....
Des bureaux transformés en logements sociaux dans le centre ancien

Contexte

A l'initiative de l'EPF, une partie de l'ancien « Grand Hôtel de Noailles », qui avait muté en bureaux, est transformée en 22 logements sociaux par le bailleur Logirem. Une opération qui ouvre la voie au grand projet de rénovation qui démarre à Marseille dans l'hypercentre.

Cette opération de transformation de bureaux en logements sociaux en reconstitution de l'offre au titre du projet ANRU de Logirem, se situe à deux pas de la Canebière. Elle est quasiment unique dans l'histoire de l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur puisque le projet a été initié et porté par lui-même. L'idée première était bien de réaliser des logements dans d'anciens bureaux, et elle a été amplifiée par la tragédie de la rue d'Aubagne.

Alors, certes, transformer des bureaux en logements sociaux est encore aujourd'hui peu courant, mais en plein centre de Marseille et qui plus est au cœur d'un des ilots prioritaires du PPA, le projet partenarial d'aménagement qui doit désormais remodeler et redynamiser tout le centre ancien de la cité phocéenne, est un symbole particulièrement fort.

C'est ce symbole qu'a voulu porter l'EPF. Installé dans une partie de l'ancien Palace marseillais, le Grand Hôtel Noailles, l'Établissement public a acquis par préemption en 2017 la portion qui donne sur la rue Papère, occupée depuis plusieurs années par les bureaux de différentes sociétés, et a réalisé d'importants travaux de réaménagement, en particulier dans le domaine de la performance énergétique sur le reste du bâtiment.

L'EPF a lancé en 2019 un appel à projets pour la transformation des 1200 mètres carrés de locaux en logements sociaux, continuant ainsi à construire

l'histoire de ce bâtiment haussmannien emblématique, depuis le Grand Hôtel du 19^e siècle (Gandhi, Richard Wagner ou Charles Trenet auraient fréquenté l'établissement) jusqu'aux logements sociaux du 21^e.



© LOGIREM

La réalisation

C'est l'ESH Logirem qui a été désigné lauréat de l'appel à projets à l'été 2019. Le bailleur social a racheté le bâti correspondant fin 2021, pour 1,7 millions d'euros, et a conçu, avec l'atelier d'architectes Donjerkovic, la création de 22 logements (13 PLAI et 9 PLUS) proposant des typologies variées, du studio au grand T5, avec de grands balcons sur la rue Papère et le marché de Noailles, d'un côté, et sur la Canebière, de l'autre.

Logirem a profité de la grande hauteur sous-plafond de la conception haussmannienne initiale pour prévoir 4 duplex à certains étages et garder ainsi une singularité et une personnalité forte à l'opération. Les prix de location prévus sont de 220 euros pour les T1, 370 euros pour les T3 et 650 euros pour les T5.

Le coût de réalisation de cette opération s'établit à 3,2 millions d'euros pour des travaux qui devraient se terminer à l'été 2023. L'ANRU, la métropole Aix-Marseille-Provence et Action Logement services ont participé au financement de cette opération.

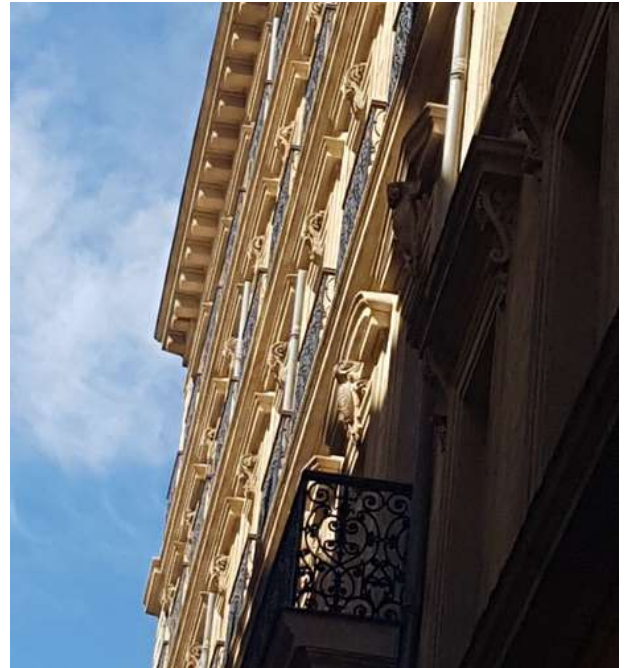


Les perspectives

Alors que les logements du centre-ville de Marseille sont pour une très grande part du logement social de fait, avec des populations très précaires qui vivent là, le premier objectif de l'EPF est atteint en prouvant qu'on peut, dans ce contexte de centre-ville dégradé, réaliser du logement social de droit.

Mais ce sera aussi, chronologiquement, la première pierre du renouveau de ce centre ancien, le premier acte concret de l'immense « projet partenarial d'aménagement » piloté par la SPLA-IN (société publique locale d'aménagement d'intérêt national) dont les travaux devraient commencer au début 2023.

L'EPF aura prouvé, grâce à cette opération, que la reconquête de l'existant, la réhabilitation du bâti pour créer de nouveaux logements n'est pas un vœu pieux, mais désormais un objectif à atteindre.



© LOGIREM

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Acquisition du foncier** : 2017
- **Désignation du lauréat** : été 2019
- **Cession du bâti** : fin 2021
- **Permis de construire** : 19 août 2021
- **Démarrage des travaux** : septembre 2022
- **Livraison** : été 2023

Maître d'ouvrage

Logirem (ESH)

Maître d'œuvre

Atelier Donjerkovic, architecte du patrimoine

Surface de plancher

1 200 m² de locaux tertiaires

Logements

22 logements locatifs sociaux (9 PLUS et 13 PLAI) en reconstitution d'offre ANRU

L'ESSENTIEL

- Transformation de locaux tertiaires en logements sociaux
- Grande qualité des logements dans un bâti emblématique (le Grand Hôtel Noailles)
- Première opération d'envergure sur le périmètre d'un des quatre îlots prioritaires du PPA, l'îlot Noailles-Ventre
- Opération menée à l'initiative de l'EPF
- Fonds SRU/EPF



Les Katikias BANDOL (83)

.....
Endiguer la spirale inflationniste du tourisme

Contexte

La mise en vente d'une ancienne résidence hôtelière a permis à la ville de Bandol de réaliser une opération exemplaire d'accès social à prix maîtrisé et de logements pour les jeunes saisonniers, dans un contexte où l'activité touristique fait exploser les prix du foncier. Réalisé par Unicil, le programme de rénovation / restructuration complète de cette résidence est une expérience-laboratoire qui pourra servir de référence à de nombreux projets dans l'avenir, ici ou ailleurs.

Le Projet

Bandol (8400 habitants), commune varoise du littoral, à 15 km à l'ouest de Toulon, est plutôt connue aujourd'hui pour son activité touristique, et moins pour son activité viticole qui a fait sa renommée au début du XXe siècle. Cette activité touristique influence aussi la structure du parc de logements : 37 % seulement sont des résidences principales contre 60 à 70 % dans le reste du département.

Plusieurs défis sont à relever par la commune en matière de logements. Le taux de logements sociaux avoisine les 7 %, loin de l'objectif de 25 % fixé par la loi SRU, les jeunes saisonniers qui « tournent » toute l'année sur la commune ont beaucoup de mal à se loger. La commune voulait donc proposer des solutions d'installation aux jeunes bandolais, souvent contraints de quitter la ville pour s'installer, tout en augmentant les propositions aux saisonniers.

L'opportunité s'est trouvée quand une friche touristique, l'ancienne résidence Le Bosquet, a été mise en vente par son propriétaire. Préempté par l'EPF en 2018, cet ensemble de dix bâtiments construits par l'architecte Jean Dubuisson dans les années 60 et 70, est classé « Architecture contemporaine remarquable du XXe siècle » et abritait 95 logements.

La commune souhaitait un habitat mixte et diversifié pour répondre à ses différents enjeux.



© IGN BD CartoV3.2 Carto V3.2

Rôle de l'EPF

A la demande de la ville de Bandol, l'EPF a préempté en janvier 2018 la vente de la résidence hôtelière « Le Bosquet » par le groupe Humanis-Malakoff pour la somme de 7,6 millions d'euros.

Aux côtés de la commune, l'EPF a veillé à bâtir un cahier des charges qui conjugue plusieurs atouts, la diversité de l'offre de logement, le respect du site et de l'architecture et la réponse aux besoins de logement des jeunes d'une part et des saisonniers d'autre part.

L'appel à candidatures a été remporté fin 2020 par Unicil qui proposait un projet mixte et innovant.

En effet, le bailleur social réalisait 46 logements locatifs sociaux et 40 logements en accession, mais il se proposait de mettre en place deux « premières » : 30 des logements en accession seront vendus en Bail Réel et Solidaire (BRS) et 25 des logements sociaux seront dédiés aux jeunes, selon les modalités de l'Art. 109 de la loi Elan, avec des baux d'un an renouvelable.

La réalisation

Unicil investit près de 3,6 millions d'euros pour la restructuration des cellules de logements et l'embellissement de bâtiments dans le respect de l'architecture d'origine. Les appartements sont en partie "agrégés" pour répondre aux besoins d'aujourd'hui. Les T2 initiaux restent nombreux mais des T3 et T4 sont créés pour les familles, faisant ainsi passer le nombre total de logements de 95 à 86.

Tous les logements bénéficient d'une vue imprenable sur la mer et d'une large terrasse. Le bailleur conserve des services communs : la laverie, un bureau d'accueil et des espaces mutualisés.

Si le BRS, qui permet de dissocier l'achat du bâti de celui du foncier, est en train de se développer dans les opérations de construction neuve, c'est une des premières fois qu'il est employé sur de l'existant dans ces proportions en France.

A titre d'information, le prix maximum du m² Shab sur l'opération est de 3 900 € le m² avec une redevance maximum de 1,74 €/mois le m² pour le foncier. Cela représente quasiment la moitié du prix du marché sur la commune de Bandol.

De même, les logements dédiés aux moins de 30 ans font l'objet d'une expérimentation sociale d'accompagnement dont les modalités sont fixées dans une convention tripartite, avec Action Logement Services qui finance cet accompagnement social des locataires et Soliha Var qui l'assure au quotidien.

Les perspectives

A court terme, les ventes en BRS dans le bâti rénové et les logements dédiés aux jeunes avec accompagnement social vont permettre à certains Bandolais de rester vivre dans leur commune. Mais les perspectives introduites par cette opération sur sont innombrables.

De nombreuses autres opérations vont ainsi pouvoir s'inspirer et se nourrir de cette expérience et permettront que nombre de résidents, jeunes et moins jeunes, puissent rester dans leur commune. Une expérience qui n'aurait pas pu voir le jour sans la prise de risque d'Unicil, mais surtout sans le coup de pouce initial de l'EPF.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Acquisition du foncier** : janvier 2018
- **Désignation du lauréat** : novembre 2020
- **Cession du terrain** : décembre 2020
- **Démarrage des travaux** : Avril 2022
- **Livraison** : prévue Fin janvier 2023 pour les logements en accession sociale et fin avril 2023 pour les logements locatifs sociaux

Surface

Parcelles AP26 et 68p pour une superficie de 2 ha

Maître d'ouvrage

Unicil (acquisition-amélioration)

Logements

40 logements en accession dont :

- 10 en accession à prix maîtrisé
- 30 en BRS

46 logements locatifs sociaux dont:

- 25 dédiés aux moins de 30 ans selon l'Art. 109 de la loi Elan

Stationnements

65 garages en souterrain

L'ESSENTIEL

- Offrir des logements sociaux « dédiés » aux moins de 30 ans avec accompagnement
- Permettre une accession sociale à des ménages modestes dans une commune très touristique où le foncier est très cher
- Proposer des solutions de logement aux travailleurs saisonniers qui viennent sur la commune
- Restructuration de petits logements existants pour en faire des logements familiaux



Grand Cap LA CROIX-VALMER (83)

.....
Loger les actifs dans un contexte de pression touristique

Contexte

Confrontée à des prix de foncier particulièrement élevés dus à l'attractivité touristique du littoral, La Croix-Valmer a profité de la vente d'une résidence de vacances pour réaliser des logements à prix abordables pour ses actifs et pour les travailleurs saisonniers. Pour ce faire, elle a dû elle-même prendre en charge la gestion des logements, rendant ainsi le système pérenne.

Le Projet

La Croix-Valmer (3800 habitants), commune du littoral située à l'est de Toulon au pied du massif des Maures et membre de la communauté de communes du Golfe de Saint Tropez, n'est pas soumise à la loi SRU et à son article 55. Mais comme nombre de ses consœurs du bord de mer, face à la pression touristique, elle affiche un taux important de résidences secondaires (73 %) et un prix de foncier qui empêche les actifs du territoire d'y trouver un logement.

Les travailleurs saisonniers, indispensables à l'activité touristique, ne sont pas mieux logés (souvent obligés de résider loin de leur lieu de travail) et les entreprises de l'hôtellerie – restauration ont de plus en plus de difficultés à pourvoir leurs offres d'emploi.

L'objectif de la commune était donc d'élaborer un projet qui privilégie ces deux thématiques, le logement pour actifs et le logement pour travailleurs saisonniers. La fermeture d'une ancienne résidence de tourisme, Grand Cap, a donné l'opportunité d'envisager ce programme à cet endroit, un site de 2,3 hectares, situé à 10 mn à pied du centre-ville.



© IGN BD CartoV3.2 Cadastre DGFiP 2021

Rôle de l'EPF

A la fermeture de la résidence de tourisme Grand Cap (Vacances Bleues), en novembre 2013, la commune a mandaté l'EPF qui a préempté la vente que projetait le propriétaire, un consortium de caisses de retraite. Cette préemption a donné lieu à un long contentieux, que l'EPF a dû porter et assumer.

Courant 2017, un appel à candidatures a été élaboré avec la commune de La Croix-Valmer. C'est le groupe immobilier Edouard Denis qui a été déclaré lauréat avec la proposition de réaliser 47 logements aidés dédiés aux travailleurs saisonniers, qui seront remis à bail à la commune pendant 15 ans, 41 logements cédés à un groupe hôtelier du territoire (5*) pour loger ses salariés à l'année et 21 logements en accession libre.

A ce programme de logements, le promoteur ajoute la construction d'un centre de formation aux métiers de l'hôtellerie – restauration, bouclant ainsi la boucle de l'intérêt général de l'ensemble du programme.

La réalisation

La commune de La Croix-Valmer a mis en place un service dédié pour s'occuper de la gestion des logements pour saisonniers. Elle a pris livraison en 2019 de 47 logements rénovés par le groupe Edouard Denis, de 25 à 42 m², qu'elle a réservé à cette catégorie de travailleurs. Le principe est que ce sont les entreprises employeurs qui louent à la ville un logement pour leurs salariés saisonniers, pour six mois minimum. La possibilité est ouverte uniquement aux sociétés installées sur la commune.

Dès le mois d'avril 2019, ces logements ont commencé à être loués avec un montant de loyer basé sur celui d'un logement social, environ 400 € pour un studio.

En 2021, le groupe a livré le centre de formation qui dispense depuis lors ses formations aux métiers de l'hôtellerie - restauration.

Parallèlement, sur le site, le groupe a livré et commercialisé en rénovation 16 duplex T2 et T4 et 5 appartements plus petits (T1, T2 et studio) en accession libre. L'environnement arboré a été préservé sur l'ensemble du site et des cheminements doux ont été aménagés vers le centre-ville. La résidence propose des jardins extérieurs et une piscine.

Les perspectives

La commune est usufruitière des logements pendant 15 ans. Cela lui laisse le temps de monter d'autres opérations de logements à destination des saisonniers. Pour l'heure, en passant les contrats avec les employeurs et non directement avec les employés, elle assure une meilleure gestion des logements et sécurise les entreprises qui emploient ces saisonniers en leur assurant qu'elles pourront loger leurs salariés. Une perspective gagnant-gagnant sur le long terme.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Acquisition du foncier** : 2013
- **Désignation du lauréat** : 2017
- **Cession du terrain** : 2018
- **Démarrage des travaux** : 2018
- **Livraison** : 2019 (logements), 2021 (centre de formation)

Surface

Parcelles AP26 et 68p pour une superficie de 2 ha

Maître d'ouvrage

Groupe Edouard Denis

Logements

- 47 logements pour travailleurs saisonniers,
- 41 logements pour des actifs de la commune,
- 21 logements en accession libre et un centre de formation aux métiers de l'hôtellerie

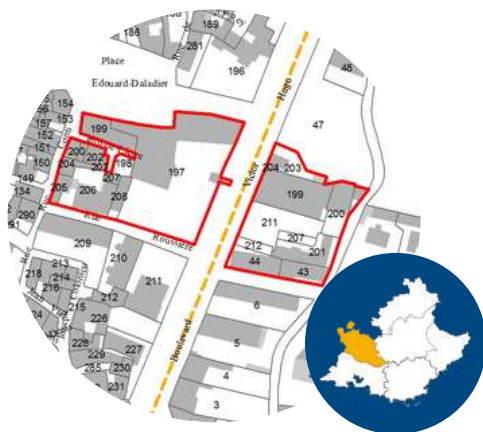
Stationnements

80 garages en souterrain

L'ESSENTIEL

- Offrir des logements aux travailleurs saisonniers qui viennent travailler dans la commune
- Développer une offre de logement abordable pour les actifs résidents à La Croix-Valmer





Ilot Dussaud COURTHÉZON (84)

.....
La renaissance du centre-ville historique

Contexte

La concomitance de la désaffectation de deux bâtiments en plein cœur du centre ancien a permis à la commune, qui avait anticipé la situation, de bâtir un projet de revitalisation qui mêle l'apport de logements, l'arrivée de nouveaux commerces, l'installation de cheminements doux pour désenclaver l'accès et l'arrivée d'activités sportives.

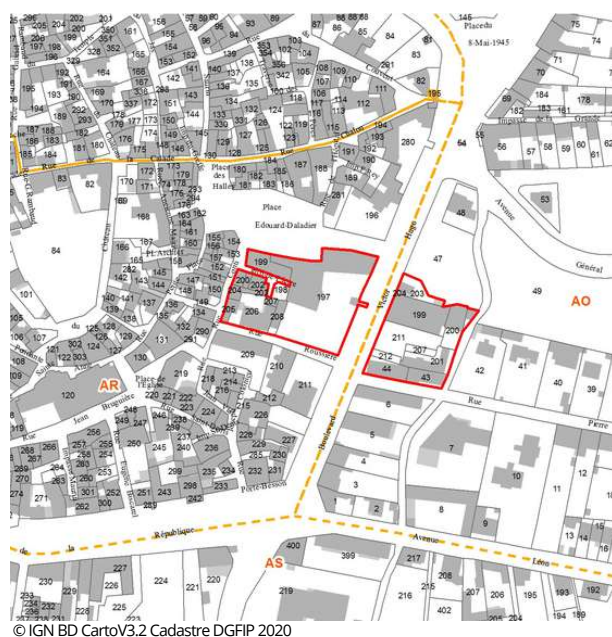
En 2017, la maison de retraite intercommunale installée à Courthézon (6026 habitants), commune proche d'Orange dans le Vaucluse, a été délocalisée, laissant le bâtiment désaffecté. Le site accueillait jadis un hospice, fondé par Elie Dussaud à la fin du 19e siècle, sur l'emplacement d'une ancienne chapelle encore visible aujourd'hui.

La commune avait anticipé ce départ depuis une dizaine d'années et s'était engagée dans l'acquisition systématique des maisons de ville adjacentes à cet établissement. En 2016, le commerce installé de l'autre côté du boulevard, face à l'îlot Dussaud, est mis en liquidation et le lieu est lui aussi désaffecté depuis lors.

La situation de ces deux friches, au cœur du centre historique de la commune, a conduit la ville à envisager une opération de restructuration de son centre ancien. Il s'agit de créer de nouvelles liaisons vers le parking tout proche à travers l'îlot Dussaud, de transformer le jardin de la maison de retraite en square public, de reconvertir les étages du bâtiment en logements sociaux dédiés aux personnes âgées (17 logements), de créer des équipements associatifs culturels et sportifs au rez-de-chaussée, de reconvertir les trois maisons de ville appartenant à la commune en logements locatifs sociaux PLAI et PLUS (8 logements), de réhabiliter l'espace commercial (près de 300 m²) et de créer un parcours urbain

piétonnier et arboré pour irriguer le centre ancien depuis la gare ferroviaire.

Parallèlement, la commune a initié une demande de classement du centre ancien au titre des « sites patrimoniaux remarquables », le dispositif de protection qui remplace depuis 2016 les ZPPAUP ou les AVAP.



Rôle de l'EPF

Une convention d'intervention foncière a été signée en juillet 2018 pour un montant de 2 millions d'euros dans le but d'acquérir l'ancienne maison de retraite, acquisition réalisée à l'amiable en mars 2019 pour 947 000 euros.

Après signature d'un avenant, l'EPF a pu se porter également acquéreur de la friche commerciale face à l'îlot Dussaud en janvier 2020. C'est l'acquisition de ce commerce qui permet d'envisager un véritable projet

de restructuration urbaine, en ouvrant la possibilité d'une démolition partielle pour la construction d'une passerelle de liaison avec le parking public.



©GN BD CartoV3.2 Cadastre DGFiP 2020

La réalisation

Le scénario global d'aménagement a été retenu par la commune le 30 juin 2020.

Le bailleur social Vallis Habitat désigné en 2021 par la Commune prendra en charge la construction et la gestion locative des logements sociaux pour séniors dans l'ancienne maison de retraite. La ville reprend la friche commerciale pour l'aménager à des fins de baux commerciaux. Plusieurs enseignes de grande distribution se sont déjà positionnées pour l'implantation d'un magasin alimentaire de proximité. Les premiers travaux doivent intervenir fin 2022 pour une première livraison en 2024.

Les perspectives

La commune a souhaité faire de ce projet un exemple en matière de développement durable et d'impact environnemental. La consommation énergétique des bâtiments est une priorité du cahier des charges mais également la conduite du chantier de construction / rénovation, notamment sur le choix des matériaux employés et la gestion des déchets. Les clauses prévues dans les marchés publics de travaux prévoiront la réduction et la valorisation de ces déchets par réemploi, recyclage ou valorisation énergétique.

Par ailleurs, les espaces publics, dont le square, s'inscriront dans une démarche « zéro pesticide » et de gestion raisonnée des espaces verts (choix des végétaux, modalités d'entretien). Les cheminements doux et les pistes cyclables au sein d'une coulée verte participeront au report des modes motorisés en dehors du périmètre du centre ancien.

Le projet prévoit également une forte désimper-méabilisation des sols, notamment en bord de cours d'eau. D'une façon générale, la commune vise à mobiliser en priorité le foncier déjà artificialisé tout en imposant des formes urbaines et des densités permettant d'optimiser la ressource. En dix ans, la production de logements dans la commune est passée de 17 logements à l'hectare à 25.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Acquisition du foncier** : maison de retraite (mars 2019), friche commerciale (juillet 2020), 6 maisons de ville acquises par la commune (entre 2011 et 2017)
- **Désignation du lauréat** : septembre 2021
- **Cession de la friche commerciale** : décembre 2022 (Ville)
- **Cession de la maison de retraite** : 1er trimestre 2023 (Vallis habitat)
- **Démarrage des travaux** : fin 2022 (démolition partielle de la friche commerciale)
- **Livraison prévue** : 2024

Surface de plancher

3 659 m²

Logements

25 logements sociaux dont :


- 17 à destination des séniors (PLAI et PLUS) répartis en T2 (65%) et T3 (35%)

Stationnements

6 garages dédiés au public senior

L'ESSENTIEL

- Désenclaver le centre ancien et l'ouvrir aux cheminements doux
- Accroître le parc de logements sociaux de la commune (frappée d'un arrêté de carence)
- Permettre le classement au titre de « site patrimonial remarquable »



INGÉNIERIE FONCIÈRE



Ilot de la Bourgade MANE (04)

Réhabilitation d'une centralité

Contexte

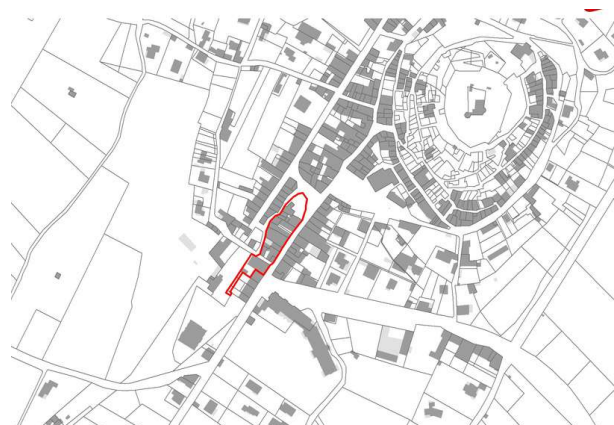
Non loin de Forcalquier, la commune de Mane et sa citadelle médiévale (1358 habitants en 2016, selon l'INSEE) présentent un attrait certain, les touristes d'ailleurs ne s'y trompent pas. Cela dit le village n'est pas trop impacté par les effets de l'économie touristique, même si la part des résidences 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 rémédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière).

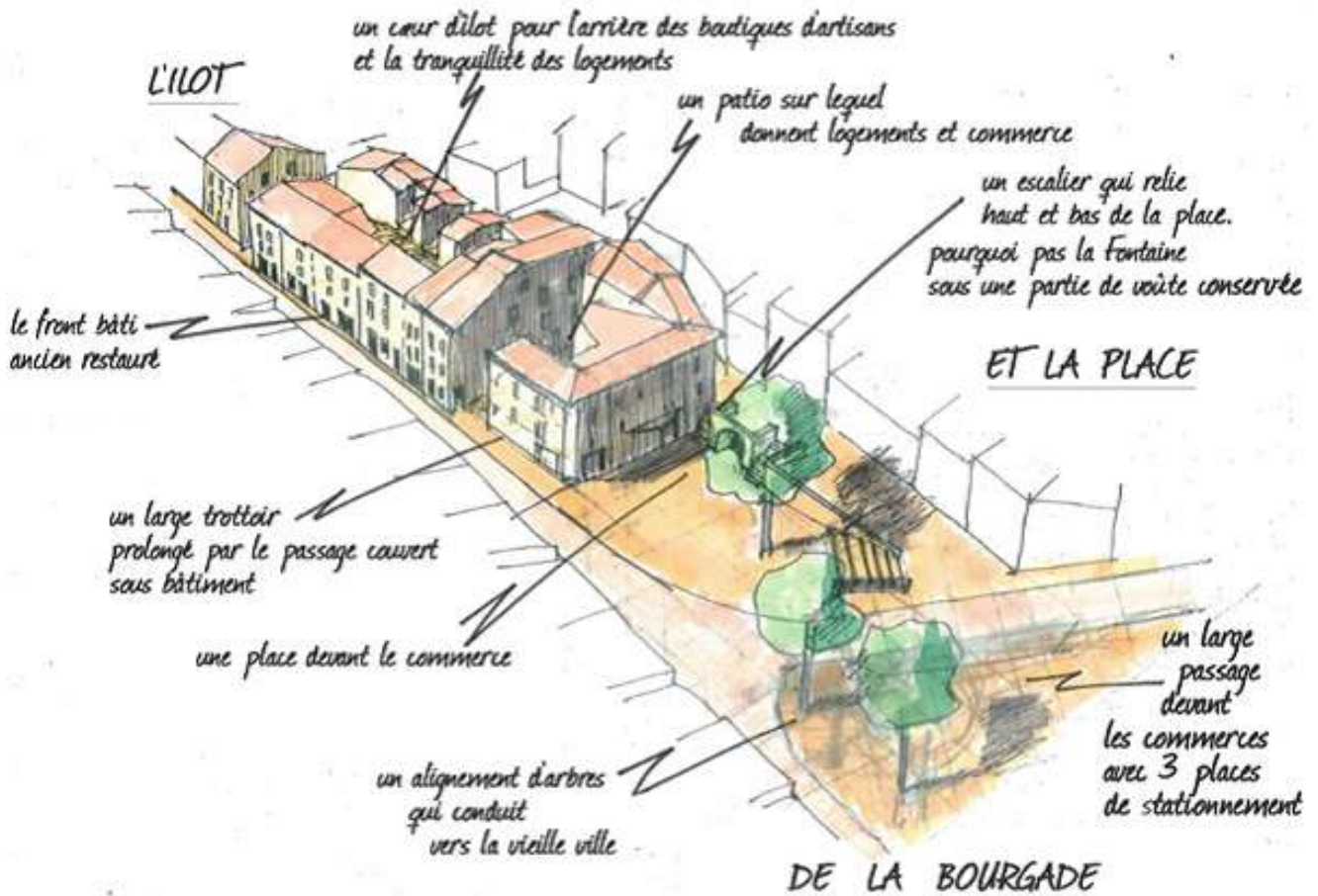


© IGN BD CartoV3.2 DGFIP Millésime 2019

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 ont retardé 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 100% 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. Une deuxième tranche est prévue fin 2022, et le solde en 2023.

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

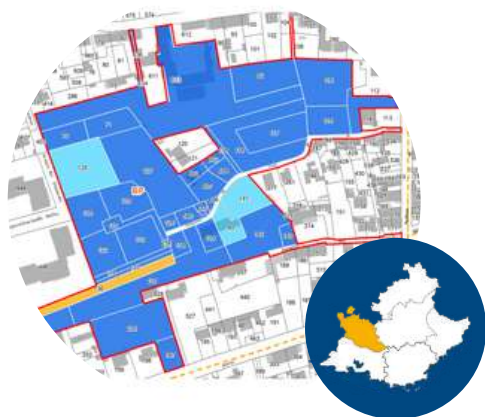
22 en locatif social

Equipements et aménagements

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

L'ESSENTIEL

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



Quartier Gare ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE (84)

.....
Un nouveau quartier inclusif ouvert à tous

L'aménagement d'un tout nouveau quartier de centre-ville, sur 5,2 hectares proches de la gare, permet à la commune d'Entraigues de réaliser un programme de 223 logements qui accueille tous les parcours résidentiels et privilégie l'approche inclusive (personnes âgées et handicapées). Les labels QDM (quartier durable méditerranéen) et ACCEV montrent l'attention particulière portée à l'empreinte écologique du projet et à son accessibilité.

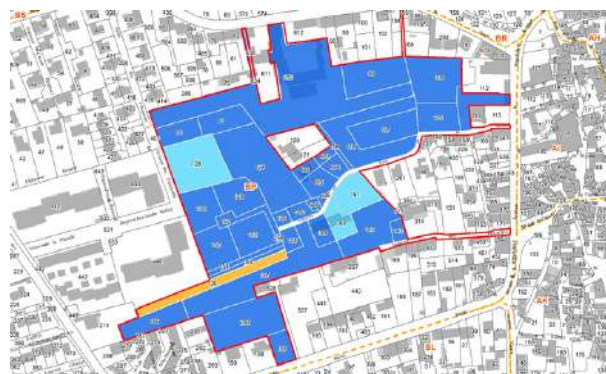
Le projet

Inscrite au contrat de Plan Etat-Région 2007-2013, la réouverture de la ligne ferroviaire Avignon-Carpentras (effective en avril 2015) et par voie de conséquence la remise en service sur le trajet de la gare d'Entraigues-sur-la-Sorgue (8 534 habitants) ont conduit la commune à envisager une requalification du quartier environnant cette gare. Une réflexion a été engagée dès 2011 au travers de plusieurs études pour aboutir en 2022 à la signature d'une concession d'aménagement.

Le projet est de développer, juste au sud de la gare, sur une superficie d'environ 5,2 ha, un nouveau quartier urbain central, en bordure du cœur historique de la commune, qui permettra d'accueillir toutes les typologies d'habitat correspondant à tous les parcours résidentiels, avec un axe fort porté sur la thématique de l'inclusion (des personnes âgées ou handicapées).

Ce nouveau quartier devra en outre ouvrir la voie à de nouvelles liaisons inter-quartiers Est-Ouest et Nord-Sud. Une vraie mixité sera instaurée en proposant aussi bien des petits collectifs (en accession libre ou en locatif social), que des maisons individuelles en bande ou même des terrains à bâtir (pour des maisons d'environ 100 m²).

L'ensemble du projet prévoit 40 % de logements sociaux, ainsi que des activités économiques tertiaires et des services médicaux et paramédicaux. Les commerces de proximité et les services ou équipements publics sont tout proches, dans le cœur historique.



© IGN BD CartoV3.2 DGFIP Cadastre 2020

L'exigence environnementale du programme est unique dans le département. Non seulement toutes les habitations disposeront du label BDM-niveau argent, « Bâtiments durables méditerranéens », mais l'ensemble du quartier sera labellisé QDM, « Quartiers durables méditerranéens ». De la même façon, le programme vise l'obtention du label « ACCEV » (accessibilité et convenance des espaces de vie) délivré par l'APF (association des paralysés de France) qui vise « la suppression des situations de handicap pour l'ensemble des usagers quelles que soient leurs spécificités physiques, sensorielles, psychiques, cognitives, mentales, sociales, culturelles et/ou d'âge ».

Rôle de l'EPF

Une première convention est signée en 2011 entre la commune d'Entraigues et l'EPF. La démarche en phase impulsion a fait l'objet de plusieurs études de préprojet et de faisabilité. En 2018, une nouvelle convention d'intervention foncière en phase réalisation sur le site défini du Quartier Gare est signée pour un montant de 4 millions d'euros.



© Atelier HORS CHAMP / AMETIS (insertion paysagère du futur projet)

Un avenant à cette dernière convention a permis de prolonger le délai jusqu'à fin 2026 pour permettre la cession des deux tranches opérationnelles de l'opération d'ensemble et augmenter l'enveloppe financière d'un million d'euros supplémentaires. A l'automne 2022, l'EPF est propriétaire de la quasi-totalité des terrains concernés par l'opération, terrains qu'il a achetés à l'amiable, pour un montant total qui s'élevé à 3,8 millions d'euros.

La réalisation

Le lauréat de la consultation d'aménagement d'ensemble, désigné par la commune en avril 2022, est le groupement de deux promoteurs, Hors Champ et Ametis, associés à l'architecte François Kern.

Le traité de concession est signé le 21 septembre 2022 pour une durée de 7 ans.

La réalisation se fera en deux tranches opérationnelles. Après viabilisation en 2023, les travaux des premiers lots de la première tranche débuteront en 2024.

Les perspectives

Le programme d'aménagement prévoit de faciliter les circulations vers le centre et vers la gare, avec des trottoirs normalisés pour des personnes à mobilité réduite, deux pistes cyclables pour les liaisons inter-quartiers, des cheminements piétons vers les polarités proches, la création d'un parc public au cœur du programme, de 10 000 m² avec un espace de jeu pour enfants et la création d'ouvrages de rétention des eaux pluviales, essentiel dans la configuration d'un territoire plat comme celui d'Entraigues.

Les voies structurantes devront obligatoirement être bordées d'arbres de haute tige avec des racines profondes.

L'habitat inclusif sera au cœur de ce nouveau quartier, avec notamment des résidences adaptées aux personnes âgées et handicapées.

La partie sociale du programme (35 % PLAI et 65 % PLUS) sera réalisée sous la forme d'une résidence inclusive confiée au bailleur social CDC Habitat qui pourra intervenir soit en maîtrise d'ouvrage directe, soit en Vefa. La commune a souhaité pour la partie sociale du programme une répartition de l'ordre de 30% de T2, 55% de T3 et 15% de T4. Tous les logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite.



© Atelier HORS CHAMP / AMETIS

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Signature de la première convention avec l'EPF en phase impulsion du projet** : avril 2011
- **Signature de la seconde convention en phase réalisation** : juillet 2018
- **Acquisition du foncier** : de 2012 à 2022
- **Désignation du lauréat de la consultation** : avril 2022
- **Démarrage des travaux** : 2023 (viabilisation), 2024-2026 (première tranche)

Maître d'ouvrage : Hors Champ et Ametis

Maître d'œuvre : Kern & Associés

Surface de plancher

21 170 m²

Logements

223 logement dont :

- 63 locatifs sociaux (52 collectifs, 11 individuels)
- 128 en accession libre (85 collectifs, 43 individuels)
- 16 terrains à bâtir d'une surface moyenne de 450 m²

Equipements

- 1790 m² de locaux d'activités
- Parking : 369 aires de stationnement dont 294 places privées (25 en box et 269 en extérieur) et 75 places sur la voirie publique

L'ESSENTIEL

- Obtention du label « Quartiers durables méditerranéens »
- Un quartier entièrement tourné vers l'inclusion (personnes âgées et personnes handicapées)
- Une extension du centre historique qui ouvre des liaisons inter-quartiers



LOGEMENTS



Bellanissa NICE (06)

.....
Recyclage foncier contraint au service
d'une opération en mixité sociale

Contexte

L'urbanisation le long des rives du paillon s'est faite à partir du début du XXe siècle et a principalement accueilli des sites industriels et ferroviaires ainsi que des habitations occupées par une population modeste.

Le quartier Bon voyage, inséré entre l'Ariane et le quartier Vauban a bénéficié de la desserte par la première ligne de tramway reliant Bon Voyage à Nice Nord en passant par l'hyper centre ville.

En revanche, au fil du temps, les constructions souvent hétéroclites se sont dégradées et ont pour partie été remplacées par des immeubles neufs.

Adossé aux collines bordant le paillon, le site en « dent creuse » du Bellanissa était représentatif de ce quartier. Joutant des immeubles de bonne facture, il comprenait du bâti dégradé, des hangars, du commerce peu qualitatif ainsi que les services municipaux de lutte anti-vectorielle.

Dans ce contexte, la Ville de Nice a inscrit à son PLU une Servitude de Mixité Sociale (SMS) en vue d'y réaliser du logement locatif social et de l'accession sociale à la propriété

Le site choisi pour cette SMS était particulièrement complexe. Situé au pied du talus supportant une voie ferrée et la route de Turin, il est également soumis au Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain.

Ces contraintes ont eu pour conséquence de réduire la capacité constructible de cette emprise foncière, ce qui a obligé l'opérateur à réduire le nombre de logements de 82 à 65 logements.



© IGN BD CarthoV3.2 Cadastre DGFIP 2021

Rôle de l'EPF

Pour réaliser cette opération, la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice ont utilisé le savoir faire de l'EPF dans le cadre de la Convention Multisites n°2. L'EPF a ainsi été chargé d'acquérir l'ensemble du foncier à l'exception du terrain accueillant le service municipal de lutte anti-vectorielle qui a été cédé directement à l'opérateur chargé de la réalisation de l'opération.

Les acquisitions ont eu lieu entre 2013 et 2016, et ont nécessité l'emploi d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour maîtriser les derniers lots privés et éteindre le bail du commerce nommé « Bazar KO ». Ce site avait également la particularité d'être partiellement squatté, ce qui a conduit l'EPF à faire garder les bâtiments, le temps que la cession à l'opérateur ait lieu.



© EPF PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

Détails et développement

La résidence Bellanissa, livrée en 2022, a été réalisée par la Maison Familiale de Provence et a permis la réalisation de 65 logements dont 54% en locatif social et 46% en accession sociale à la propriété.

L'accent a été mis sur la qualité architecturale avec des façades résolument modernes et une haute qualité d'habitabilité (grands logements, terrasses,...).

Le pied du talus supportant la voie ferrée étant inconstructible, il a été transformé en jardin d'agrément pour les habitants de l'immeuble.

Cette opération a bénéficié de multiples sources de financement, la Ville de Nice notamment via l'apport d'une partie du foncier, la Région au titre du fond de sortie de portage et les fonds SRU de l'EPF.

L'impasse longeant le bâtiment a été intégrée au Domaine Public afin qu'elle soit entièrement requalifiée.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Acquisitions** : entre 2013 et 2016

Superficie totale

2 990 m²

Surface de plancher

4 314 m²

Logements

65 logements répartis en :

- 36 LLS
- 29 en accession sociale

Stationnement

44 places de parking sur 1 niveau de sous-sol

Commerce

1 local commercial

L'ESSENTIEL

- Traitement d'une poche d'habitat dégradé via une SMS
- Poursuite d'un projet de requalification de l'ensemble d'un quartier



Résidence du Château BERRE L'ETANG (13)

.....
Première pièce du renouveau du centre-ville

Avec cette opération de la résidence du Château, la commune permet à ses jeunes administrés modestes de rester sur son territoire en accédant à la propriété à des prix maîtrisés. Le programme immobilier a également servi de déclencheur à une politique de redynamisation du centre-ville.

Contexte

La commune de Berre l'Étang souhaitait réagir face à un étalement urbain très important, principalement dû à sa situation géographique au cœur de la zone économique de l'étang de Berre et à la proximité de villes comme Salon-de-Provence ou Aix-en-Provence. Mais le foncier mutable reste rare sur un territoire largement impacté par les contraintes d'inondabilité, la loi Littoral, les zones de bruit liées aux couloirs aériens ou les périmètres Seveso.

Le projet du maire a est donc été de reconquérir les dernières friches encore délaissées et les bâtiments vétustes pour reconstruire la ville sur la ville et redensifier les zones déjà urbanisées dans le but de redonner vie à l'hypercentre.

La commune a ainsi adhéré en 2010 à la convention multi-sites signée avec l'EPCI Agglopolo Provence et dès 2012, a sollicité l'EPF pour un site localisé à l'est du centre-ville, dans l'ancienne cité « Shell », baptisé « La Boétie ».



© IGN BD CartoV3

Rôle de l'EPF

Dans son rôle d'accompagnement et de validation des conditions de réalisation, l'EPF a acquis le tènement foncier de la friche industrielle Shell en octobre 2012 et a fait procéder dans la foulée à la démolition des anciens bâtiments implantés sur la partie nord.

Le choix de la commune a été de privilégier l'accession sociale à la propriété et à la suite de la consultation lancée en mars 2015, c'est Maison Familiale de Provence, la coopérative Hlm du Groupe Valophis, qui a été choisie pour réaliser l'opération.

Après cession du terrain de l'EPF à MFP en 2018, l'opérateur a piloté la dépollution du site qui s'est avéré contaminé aux hydrocarbures. Le bureau technique ERG Environnement, missionné pour gérer cette dépollution a employé la technique de la bioremédiation, une approche naturelle qui laisse les micro-organismes du sol (généralement des bactéries, mais aussi des champignons ou des protozoaires) décontaminer naturellement le milieu. Ces micro-organismes utilisent les polluants comme source d'énergie et les font donc disparaître de façon totalement naturelle.

Pour financer cette dépollution, l'EPF a octroyé à l'opération des sommes provenant de son « Fonds SRU », un fonds alimenté par les prélèvements réalisés par l'Etat sur les communes carencées ou déficitaires en logements sociaux et qui permet de « débloquer » des opérations de logements qui ont besoin d'un coup de pouce pour pouvoir se réaliser.



© Maison Familiale de Provence

La réalisation

Maison Familiale de Provence a réalisé 43 logements dont 29 en accession sociale (14 logements et 15 maisons mitoyennes en bande) et 14 logements locatifs sociaux. L'opération répond aux exigences de la RT2012 et au label Envirobat BDM Bronze.

Destinée aux jeunes actifs de la commune, l'opération propose un prix de 2 800 euros TTC le m² de surface habitable pour les logements collectifs et 2900 euros pour les maisons de ville. Pour ce prix, le parking est compris dans l'acquisition du logement.

L'architecture est contemporaine avec deux pôches de stationnement déportées pour conserver une voie de desserte semi-piétonne.

Les perspectives

Tous les acquéreurs du programme sont des primo-accédants originaires de la commune de Berre. La moyenne d'âge des ménages est de 30 ans avec un revenu mensuel moyen du ménage de 2600 euros : 51 % d'entre eux étaient locataires (dont 23 % issus du parc public, 28 % du parc privé) et 46 % étaient hébergés par leur famille.

En parallèle, la mairie a engagé plusieurs actions de redynamisation du centre-ville qui ont donné des résultats probants : retour du marché de forains,

tenue du Carnaval, création du Festival des cultures urbaines, relance du commerce en lien avec la Chambre de commerce Aix-Marseille-Provence (CCIAMP).

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Acquisition du foncier par l'EPF** : octobre 2012
- **Désignation du lauréat** : novembre 2016
- **Permis de construire** : janvier 2018
- **Cession du terrain par l'EPF à MFP** : octobre 2018
- **Démarrage dépollution du site** : janvier 2019
- **Démarrage des travaux** : mars 2019
- **Livraison** : fin 2020

Maître d'ouvrage

La Maison Familiale de Provence – Groupe Valophis

Maître d'œuvre

Kern & Associés

Superficie

5 836 m² de superficie totale dont 2 469 m² habitable

Logements

43 logements (15 maisons de ville et 14 logements en PSLA, 14 logements locatifs sociaux. En tout : 13 T2, 27 T3 et 3 T4)

L'ESSENTIEL

- Apport nouveau de résidents en centre-ville
- Acquisitions de logements par des primo-accédants originaires de la commune
- Première étape d'une redynamisation de l'hypercentre (animation et commerces)



© Maison Familiale de Provence



Résidence Côté Moulin LA DESTROUSSE (13)

.....
Une extension du centre qui renforce son urbanité

Contexte

Bien avant de passer la barre fatidique des 3500 habitants, qui lui donne des obligations en matière de logements sociaux, la commune de La Destrousse a porté une véritable vision de développement sur le long terme pour maîtriser son urbanisation, développer son centre historique et produire du logement social. L'opération Côté Moulin illustre parfaitement cette démarche en proposant une extension du village historique au travers d'une forte mixité urbaine.

Le Projet

Commune de la métropole Aix-Marseille-Provence (auparavant dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile), La Destrousse n'a franchi que très récemment le seuil des 3500 habitants qui l'oblige à respecter le taux de logements sociaux fixé par la loi. Mais elle a toujours eu une politique volontariste en la matière et dès 2009 elle faisait appel à l'EPF pour « conduire sur le long terme une politique foncière globale ».

En février 2011, la commune adhère à la convention multi-sites signée entre le Pays d'Aubagne et de l'Etoile et l'EPF et mandatait ce dernier pour lancer les démarches d'acquisition dans le secteur du Moulin, un ancien foncier agricole d'une superficie d'environ 1,5 hectare qu'elle avait identifié comme un site à enjeux de couture urbaine et de développement.

Le projet consiste à renforcer la centralité du bourg en développant un programme de commerces et de logements dans la continuité directe du village-rue et de densifier ainsi le cœur de ville en conférant une véritable dimension d'urbanité à la départementale 96 qui traverse le bourg.

La commune souhaitait un programme de logements mixte, plusieurs commerces en pied d'immeubles et un aménagement urbain.



© IGN BD CartoV3.2 Cadastre DGFiP 2021

Rôle de l'EPF

Conformément aux souhaits de la commune, l'EPF a acquis à l'amiable en 2013 trois parcelles sur le site pour une surface totale de 11 000 m² et pour un montant de 2 millions d'euros.

D'autres acquisitions étaient envisagées pour agrandir le site d'intervention, mais le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) a classé 56 % du site en « zone d'aléas forts ».

Il a été alors décidé de ne consacrer que 8 000 m² au programme résidentiel et de réserver 3 000 m² pour un futur usage, et dans un premier temps pour un aménagement de type parc urbain. Compte tenu des restrictions des droits à construire induites par le PPRI, le futur opérateur ne pouvait pas absorber l'intégralité du prix de cession.

Lancée en 2017, la consultation a donc permis de choisir le lauréat en juin 2018, le groupement Côté Sud Promotion - Logis Méditerranée qui a été retenu. L'EPF a donc cédé le foncier en deux fois en juin 2019, une partie à l'opérateur et une partie à la commune pour la surface réservée.



© IGN BD CartoV3.2 Cadastre DGFiP 2021

La réalisation

Le promoteur Côté Sud Promotion et le bailleur social Logis Méditerranée ont réalisé une opération de 67 logements, dont 33 logements locatifs sociaux (rachetés en VEFA) et six locaux d'activité qui accueilleront, selon les souhaits de la commune, un pôle médical (laboratoire d'analyses, vétérinaire, sage-femmes, acupuncteur) et une société de prestations de services d'entretien.

Une mixité de logements (près de 50 % de logements locatifs sociaux) et une mixité de fonctions.

Le but est atteint, construire un nouveau morceau de ville jouxtant le centre bourg et apportant aux habitants une palette plus élargie de services de proximité.

Les aménageurs ont créé des transparences urbaines pour permettre aux riverains d'aller plus facilement, à pied ou en vélo, du centre ancien à cette nouvelle centralité.

Les perspectives

Le projet Val'tram de transport en commun Aubagne-La Bouilladisse passera par La Destrousse selon un trajet qui tangente la Résidence Côté Moulin. Une station de tram pourra éventuellement être aménagée sur le terrain réservé (aujourd'hui propriété de la commune) donnant ainsi un autre dynamisme à ce nouveau quartier central de La Destrousse.

Côté Moulin a reçu la Pyramide d'Argent de la mixité urbaine décernée par la Fédération de Provence des promoteurs immobiliers (FPI Provence).

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Acquisition du foncier** : août / novembre 2013
- **Lancement de la consultation** : avril 2017
- **Désignation du lauréat** : juin 2018
- **Cession du terrain** : juin 2019
- **Livraison** : octobre 2021

Maître d'ouvrage

Côté Sud Promotion – Logis Méditerranée

Maîtrise d'œuvre

Bruno Miranda cabinet AI Project

Superficie

4 120 m² de surface de plancher pour les logements, 630 m² pour les locaux d'activité

Logements

67 logements dont 33 logements locatifs sociaux (49 %)

L'ESSENTIEL

- Créer un nouveau cœur de ville et renforcer l'urbanité du village-rue historique
- Proposer une réelle mixité urbaine des usages et des fonctions



Moulin Neuf LAMBESC (13)

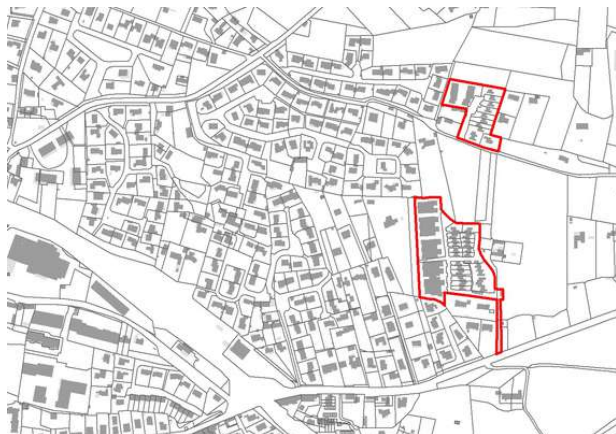
.....
Concilier habitat collectif et habitat individuel
dans un secteur pavillonnaire

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 commune (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 sociaux 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 CartoV3.2 DGFIP Millésime 2019

Rôle de l'EPF

La Communauté d'agglomération du Pays d'Aix (CPA) et l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur ont décidé de se doter des moyens d'interventions 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'État pour la production de logements sociaux et 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 logements à prix abordables. Dernier axe fort : économiser le foncier en densifiant le tissu urbain existant.



© PITCH PROMOTION - Architecte Laisné ROUSSEL

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
- Maîtrise du coût du foncier
- Densification conciliant dimensions individuelle et collective



© PITCH PROMOTION - Architecte Laisné ROUSSEL



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 CartoV3.2 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 veiller 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

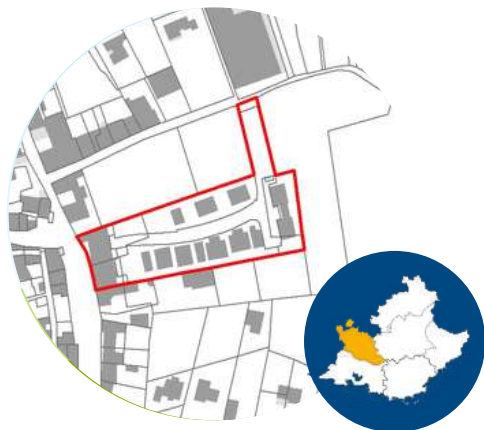
Logements

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.

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.

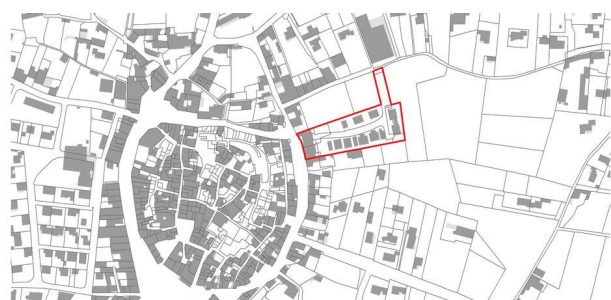


© E. DAUTANT

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.



© IGN BD CartoV3.2 DGFiP Millésime 2019



© 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 100% 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. Cette greffe, 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 logements locatifs sociaux

L'ESSENTIEL

- Greffe urbaine
- Programme 100% locatif social



Les Sablons ROBION (84)

Le renouvellement urbain au service du logement social

Contexte

La commune de Robion est située aux pieds du massif du Petit Luberon et face aux Monts de Vaucluse, à proximité des principaux pôles urbains environnants que sont principalement Cavaillon (4 km), l'Isle sur la Sorgue (10 km) et Apt (26 km).

Depuis le 1er janvier 2014, Robion appartient à la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse (CA LMV).

La commune est traversée par la RD2 qui constitue une liaison majeure à l'échelle de l'intercommunalité entre Cavaillon et Coustellet. La traversée du village d'Est en Ouest constitue également l'artère commerciale et de services principale de la commune où se concentrent les commerces, l'artisanat et les services de Robion.

La Commune de Robion comptait 4474 habitants au 1er janvier 2018 et disposait au 1er janvier 2018 de 139 logements locatifs sociaux soit 6.99 % de son parc de résidences principales. Le nombre de logements manquants pour atteindre le taux légal de 25% est de 358 LLS.

Robion est donc une commune dite « déficitaire » et est « soumise à la loi SRU » car son taux de logements sociaux est inférieur à l'objectif fixé par la loi. Elle est soumise à un prélèvement annuel opéré sur son budget.



(c) 2020 Google

L'effort insuffisant avéré de Robion qui ne remplit pas l'objectif triennal de rattrapage a fait l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département dès 2017. La commune dite "carencée" a donc fait donc l'objet de sanctions : la reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux ; l'obligation de prévoir une part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative ; la majoration des pénalités financières, la possibilité de reprise des permis de construire, etc.

Le partenariat avec l'EPF

L'EPF intervient pour le soutien à la production de logements à court terme, dans le cadre de la convention « multi sites habitat » pour la réalisation de programmes en mixité sociale, afin de soutenir la réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat sur les communes déficitaires en logements locatifs sociaux et notamment celles qui font l'objet d'un constat de carence.

Dans ce contexte, la commune de Robion et l'EPF Provence-Alpes-Côte-d'Azur ont convenu de s'associer pour mener des actions pour favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par l'EPCI qui impose à la commune de Robion la réalisation de 53 logements par an dont 21 logements locatifs sociaux.

La Commune a sollicité l'EPF pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat mixte prioritairement sur le court terme. L'action partenariale s'est traduite par la signature d'une convention foncière habitat en multi sites le 12 juillet 2018.

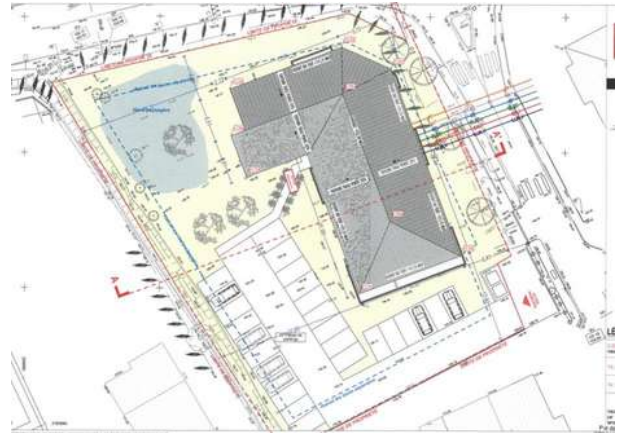


© 2020 Google



© Huit et demi architectes associés (Etude de faisabilité)

L'ensemble de ces éléments, à savoir une participation réduite de la Commune au bilan d'équilibre de l'opération pour un programme conforme au PLU et l'engagement du bailleur GDH, ont concouru à sécuriser la faisabilité de cette opération et lever les inquiétudes sur la faisabilité du projet.



© Architectes MACH & HAYET (Plan de masse)

L'opération Les Sablons

La Société GRAND DELTA HABITAT a été désignée par la Commune de ROBION en date du 22 mars 2021. Une promesse de vente est intervenue en date du 07/04/2021. L'acte de vente au profit du bailleur social a été signé le 14/12/2021.

La faisabilité de cette opération repose 13 logements en individuels groupés R+1 composé de :

- 12 maisons soit 11 T4 (5 PLAI et 6 PLUS)
- 1 maison avec 2 T2 (2 PLS)
- 28 places de stationnement (2 places pour les T4 et 1 place pour les 2 T2 + 4 places visiteurs)

En termes de financement, l'équilibre de l'opération repose sur :

- Une préemption en révision de prix à -15 % acceptée par les vendeurs
- Une mobilisation des Fonds SRU de l'EPF à hauteur de 250 K€
- Une participation communale de 150 K€ environ qui est déductible des pénalités SRU.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Signature de la convention** : 2018
- **Acquisition foncière** : 2020
- **Désignation de l'opérateur (GDH)** : 2021
- **Signature de la PSV** : 2021
- **Cession** : 2021
- **Livraison** : 2023

Superficie totale

2 882 m²

Surface de plancher

940 m²

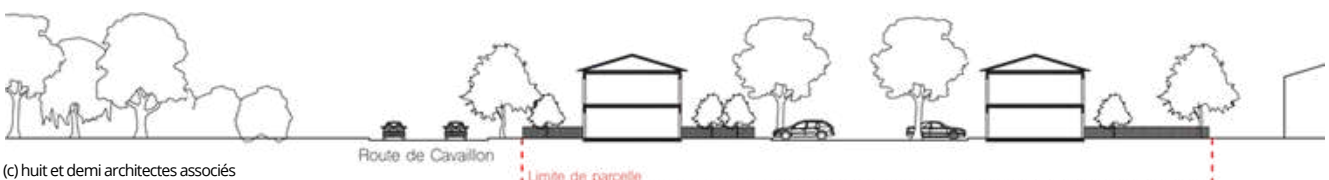
Logements

13 logements collectifs R+1 :

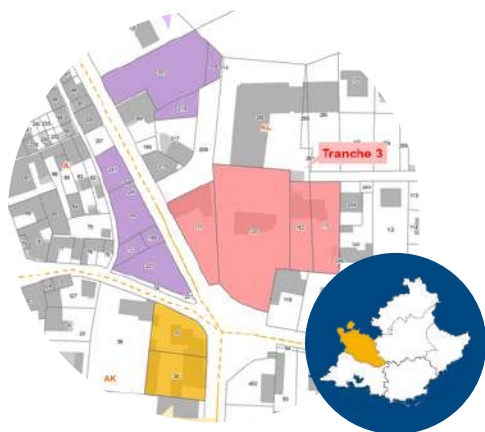
- 4 T2
- 9 T3
- 13 places de stationnement + 7 places visiteurs

L'ESSENTIEL

- Renouvellement urbain
- 100% logement social



(c) huit et demi architectes associés



Petit Pont VEDÈNE (84)

Un second souffle pour le centre

Contexte

Ville de 11 131 habitants (INSEE, 2018), 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...

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

Dans ce contexte, la ville a approuvé dès 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.



© Atelier HORS CHAMP / Marius Jouveau



© E. DAUTANT / Marius Jouveau

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 en centre-ville 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, suite à l'acquisition d'un tènement de 1150 m² sur l'avenue Marius Jouveau, la commune a lancé une consultation d'opérateurs pour une opération d'habitat 100% social sur la base d'un cahier des charges établi avec l'EPF.

A proximité de la Place dit Petit-Pont, l'EPF a acquis par la suite d'autres terrains, ce qui a permis d'accroître largement la zone d'intervention. Ainsi, 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. Il s'agit d'y créer environ 100 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.

L'opération d'ensemble est composée de 3 tranches opérationnelles :

- Tranche 1 : Marius Jouveau (Livrée)
- Tranche 2 : L'Aparté (En cours de livraison/2022)
- Tranche 3 : Lancement à venir



© Atelier HORS CHAMP / L'aparté

Détails et développements

S'agissant de la tranche 1 de l'opération Marius Jouveau, c'est l'OPHLM d'Avignon qui a été retenu en 2011 parmi les quatre bailleurs sociaux consultés. Le programme est composé de 12 logements locatifs sociaux.

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 2014. Enfin, le bâtiment a été livré en 2016.

Concernant la tranche 2 du site Petit Pont, le promoteur Hors Champ associé au bailleur social Unicil et au cabinet d'architecture Arpège ont été retenus en 2018. Le programme, baptisé L'Aparté, 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.

Concernant la tranche 3, 100% maîtrisée par l'EPF, la consultation des opérateurs interviendra en 2023 pour la production d'environ 50 logements.

INFORMATIONS CLÉS

Date

- **Signature de la convention multisite habitat** : 2006
- **Signature de la convention centre-ville Petit Pont** : 2011
- **Livraison de l'opération Tranche 1** : 2016
- **Livraison de l'opération Tranche 2** : 2022
- **Livraison Tranche 3** : courant 2026

Tranche 1 (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

Tranche 2 (L'Aparté)

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



OPÉRATION D'ENSEMBLE



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.



© IGN BD CartoV3.2 DGFIP Millésime 2019



© 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, à partir de 2005, 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.

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.



© E. DAUTANT

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 son projet.

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.



© E. DAUTANT

L'action foncière est également bien engagée sur le secteur de La Ricaude, pour la réalisation d'un programme de résidence pour séniors 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, à proximité du noyau villageois, pour répondre aux attentes de la population.

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
- **La Ricaude** : en cours de livraison

Superficie totale

13 000 m²

Surface de plancher

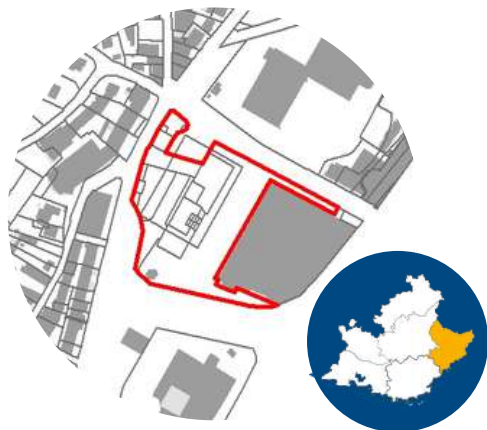
5565 m²

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



Ilot La Casinca MANDELIEU-LA-NAPOULE (06)

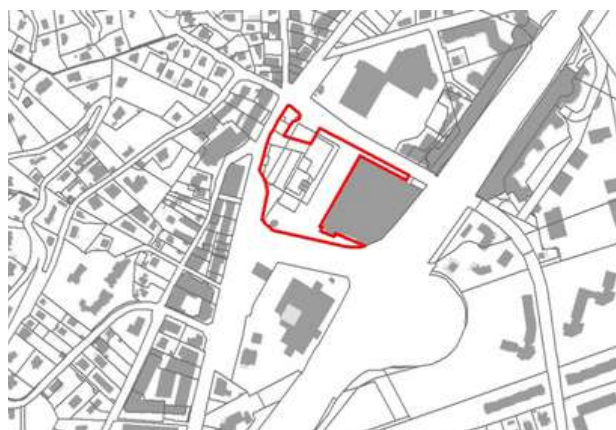
.....
Mandelieu crée sa centralité

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.



© IGN BD Carto.V3.2 Millésime 2019

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.

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



© EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

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 a contribué 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 a eu lieu en juillet 2020.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

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

Superficie totale

8867 m²

Surface de plancher

7951 m²

Logements

99 logements dont :

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

Stationnement

250 places de parking public et privé

Equipements et aménagements

Surface commerciale sur 1 720 m²

L'ESSENTIEL

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



Les Maquettes VILLENEUVE-LOUBET (06)

.....
Une pièce urbaine sur l'ancienne usine

Contexte

Les Maquettes, un espace stratégique reliant deux sites emblématiques de Villeneuve Loubet, Marina Baie des Anges, une pépite architecturale, et, le parc de Vaugrenier un poumon vert de 102 ha. Ce quartier est idéalement situé en bordure de littoral, à proximité de la gare SNCF et d'un échangeur de l'autoroute A8.

En 2008, les Maquettes était un quartier sans identité propre, composé d'une juxtaposition de bâtiments d'usages différents. A côté des bâtiments d'habitation, une zone commerciale composée de hangars et d'entrepôts, des entreprises industrielles et notamment l'ancienne usine de fabrication d'amortisseurs, la Sté KONI qui s'étendait sur 2 ha. Conscient de son fort potentiel de renouvellement urbain, il a été identifié au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes et du SCOT de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.



© IGN BD Cartho V3.1

Rôle de l'EPF

Dans un premier temps, une convention de veille foncière à l'échelle des 46 ha du quartier des Maquettes a été conclue entre la Commune de Villeneuve Loubet, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et l'EPF. L'objectif de cette convention était d'acquérir le foncier permettant d'assurer le renouvellement urbain de ce quartier en favorisant une plus grande mixité fonctionnelle et sociale dans un cadre requalifié qui privilégie la qualité environnementale.

Un schéma d'aménagement avait été établi entre 2006 et 2007 avec la volonté de créer un front d'activités le long de l'ancienne RN 7, et une frange résidentielle en second plan ; le tout en travaillant sur le remaillage du quartier avec la création de transversales au sein de ce secteur reliées aux voies structurantes.

Il s'agissait de conduire l'émergence d'un quartier intégrant une offre de logements favorisant le parcours résidentiel, des équipements et des services, des espaces publics et une part significative d'activités économiques.

Sur la base de cette convention, l'EPF a entamé les négociations avec la Sté Koni en vue d'acquérir leur foncier.

En parallèle, des préemptions et des acquisitions amiables à proximité de la propriété de la Sté Koni ont complété ce secteur et permis de délimiter le périmètre de la première phase opérationnelle d'une superficie de 2,3 ha. Ce périmètre de maîtrise foncière a donné lieu à une convention d'intervention foncière en vue de la cession des terrains constituant l'opération dénommée « Cœur des Maquettes ».



© EPF PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

Détails et développement

Les Maîtres d'Ouvrage qui ont été désignés pour la réalisation de cette opération d'aménagement sont ICADE, Erilia et Le Logis Familial.

Le programme se décompose :

- En un bâtiment sous maîtrise d'ouvrage ICADE PROMOTION, à usage économique principalement hébergeant 2 locaux commerciaux de 2000 m², des bureaux, de locaux de restauration, et d'une résidence de services seniors de 93 logements,
- 83 logements réalisés par ERILIA, dont 30 en accession maîtrisée et 53 en locatif social
- 41 logements en locatif social, et une résidence seniors sociale (EHPA) de 89 logements sous Maîtrise d'Ouvrage Logis Familial
- 3 bâtiments comptant 116 logements en accession libre réalisés par ICADE PROMOTION, et inauguré en 2021.

Le financement des équipements publics – coulée verte, voirie transversale, traitement de l'espace entre le bâtiment commercial et la Route Départementale s'est opéré via un Programme d'Aménagement d'Ensemble avec une participation de la Commune de Villeneuve-Loubet.

Enfin, les aménagements nécessaires à l'implantation des nouveaux bâtiments ont permis de solutionner un problème récurrent d'inondation de ce secteur. En effet, un réseau suffisamment dimensionné d'évacuation des eaux pluviales a été réalisé sur la parcelle.

Ce projet fut de longue haleine dans la mesure où les premières acquisitions ont été faites par l'EPF en 2007 avec la dernière cession aux opérateurs intervenue en 2021.

Outre la nécessité de mise en compatibilité du PLU avec le projet, un des principaux sujets fut la question de la dépollution du site exploité depuis 1958 jusqu'à 2005 par la Sté KONI, et classé en ICPE.

Le plan de gestion établi par la Sté KONI prévoyait une reconversion du site pour partie à usage industriel, et pour l'autre, à usage industriel et commercial. Au moment de l'acquisition par l'EPF, en 2008, la Sté KONI devait poursuivre la décontamination des eaux souterraines polluées par les COV / HCT / métaux.

Ce n'est qu'en octobre 2016 que la DREAL a donné son accord pour cesser la surveillance des eaux souterraines, avec un rapport de ladite installation classée en juin 2017.



© EPF PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Conventions :**
 - 1ere phase (anticipation) : 2006
 - 2eme phase (Réalisation) 2010
- **Acquisitions :** de 2007 à 2015
- **Cessions :** 2018, 2019 et 2021
- **Livraison :** 2020-2023

Superficie totale

29 173 m² d'emprise projet

Logements

328 logements (hors résidence seniors services dans la partie économique)

Partie économique

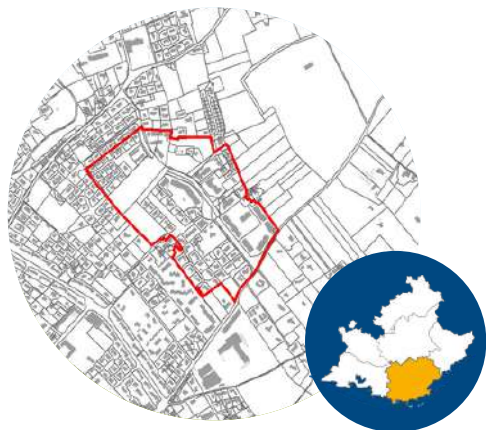
9 500 m² de SDP

Equipement

Antenne de la police municipale

L'ESSENTIEL

- Renouvellement urbain et optimisation de l'usage du foncier
- Stratégie foncière publique
- Création d'un morceau de ville mixte (équipements, logements, commerces,...)



La Miolane SAINT-CYR-SUR-MER (83)

.....
Le bailleur social est l'aménageur de ce beau quartier

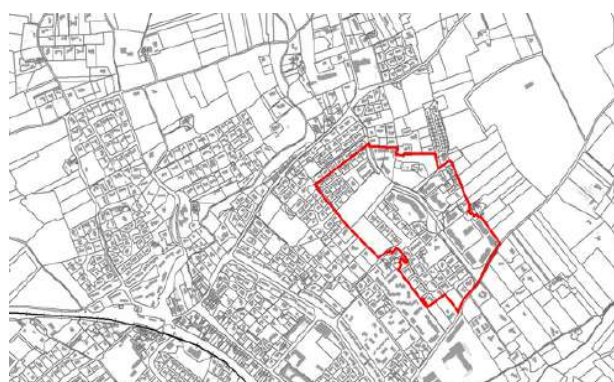
Contexte

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



© IGN BD CartoV3.2 DGFIP Millésime 2019



© 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.



© Var Habitat - Empreinte Architecte

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 Vinea). 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 répartis en :

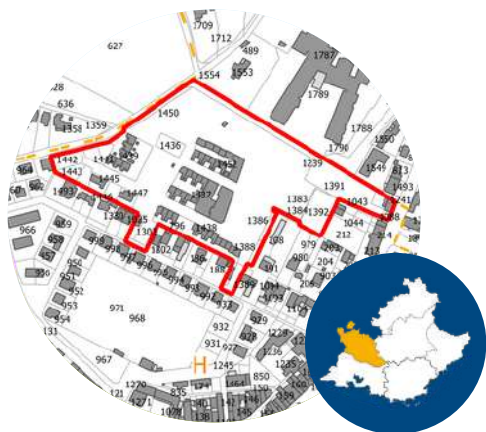
- 99 logements locatifs sociaux
- 66 logements en accession sociale

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



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

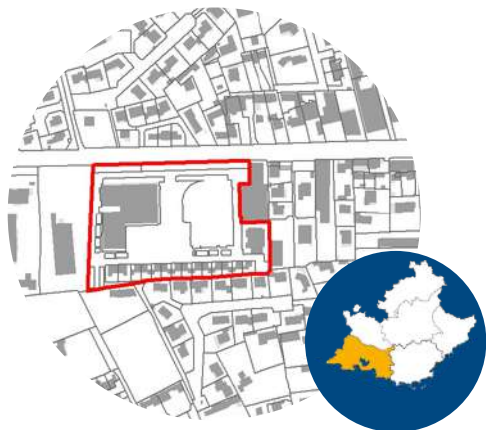
180 places de stationnement public

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



RECYCLAGE FONCIER



RVI SALON-DE-PROVENCE (13)

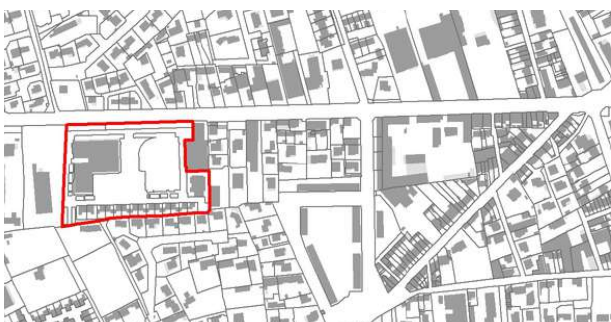
.....
Mutation maîtrisée d'un site industriel

Contexte

C'est l'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 CartoV3.2 DGFiP Millésime 2019

La commune 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 ainsi aidé l'entreprise à réaliser 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 impacté 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.



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

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



Clos du Pressoir VELAUX (13)

Densification réussie en faubourg

Contexte

En délocalisant une coopérative vinicole implantée non loin du centre et en faisant acquérir l'emprise foncière par l'EPF, la mairie a pu recréer au cœur de la commune un quartier d'habitat collectif en mixant locatif social et accession libre.

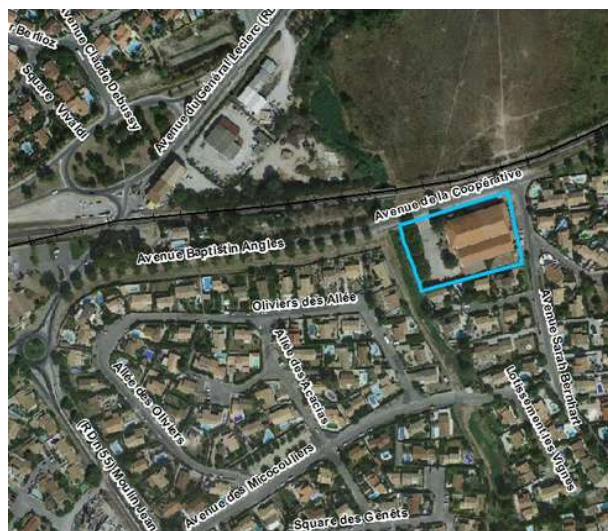
Au regard des obligations de la loi SRU, la commune de Velaux avait besoin d'augmenter son parc de logements sociaux. Elle a adhéré à la convention multi-sites signée entre l'Établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la communauté de communes Agglopolé Provence en avril 2010.

Il était dès cet instant dans les projets de la commune de mener des actions publiques claires et volontaires pour répondre à ses besoins en logements. Elle a sollicité l'accompagnement de l'EPF pour suivre et valider les conditions de réalisation de ses projets.

En 2017, suite à la fusion de 6 EPCI pour former la métropole Aix-Marseille-Provence - AMP (loi Maptam du 27 janvier 2014), l'EPF et la métropole ont signé une nouvelle convention-cadre pour poursuivre les actions foncières engagées avec les communes.

Velaux a souhaité développer un projet d'habitat sur le site d'une ancienne cave coopérative vinicole, non loin du centre-bourg. Le quartier est majoritairement composé d'habitat individuel et la commune voulait créer à cet emplacement une opération mixte d'habitat collectif, avec moitié de logements locatifs sociaux.

L'objectif était de développer un programme de logements de qualité à proximité du centre-ville et des commerces de la commune et favoriser en même temps les parcours résidentiels d'accession à la propriété.



© IGN BD Carto CRIGE PACA 2014

Rôle de l'EPF

La commune souhaitait que l'EPF l'accompagne dans la validation des conditions de réalisation du projet et dans le choix des opérateurs à qui le foncier serait revendu.

L'EPF a acquis le tènement foncier de la coopérative fin 2013 et a octroyé un délai de 18 mois à la société agricole qui la gérait pour finaliser la construction de ses nouveaux locaux.

L'appel à projet a été lancé en mars 2017, en lien avec la commune de Velaux et la métropole AMP, pour une opération de minimum 60 logements dont la moitié devaient être des logements locatifs sociaux, le reste en accession libre.

C'est en novembre 2017 que le groupement constitué par Villenova (pour les logements libres) et Erilia (pour la partie sociale) a été désigné lauréat, pour une réalisation en co-maîtrise d'ouvrage de 31 logements en accession privée et 32 logements locatifs sociaux.



© Victor Gentit

La réalisation

Après acquisition du site par le groupement en décembre 2019, la première intervention a consisté à démolir les anciens bâtiments.

Cette démolition a permis de faire un tri des matériaux et de les orienter sur d'autres futurs chantiers. Le béton a été concassé sur place, avec un système spécifique d'arrosage adapté, et 20 000 tonnes de déblais ont été évacués.

Compte tenu des hauteurs de bâtiments alentour dans la commune, l'opération a été divisée en 4 petits immeubles de R+2. Les immeubles en accession sont à l'Ouest du site et à l'Est, les logements locatifs sociaux se répartissent en 10 PLAI, 20 PLUS et 2 PLS. Mais l'entrée du programme est unique avec des circulations intérieures concentrées au centre de la parcelle. Des cheminements piétons distribuent les différents halls d'entrée.

Chaque logement a un espace extérieur, soit un jardin en rez-de-chaussée, soit au travers de loggias et terrasses dans les étages.

Le projet répond aux exigences de la RT2012 - 10 % et NF Habitat. Dans la partie logements sociaux, un partenariat a été finalisé avec l'association HandiToit pour réaliser un logement adapté à une personne à mobilité réduite.

Le projet a remporté le prix de « l'Habitat dedans-dehors » en 2021 (organisé par la ville d'Aix-en-Provence).

Les perspectives

Villanova a souhaité proposer à ses acquéreurs la solution « Smart Avenir Energies » qui permet aux ménages résidents de bénéficier du mix-énergétique (une association électricité / gaz vert produit localement sur le territoire).

Le Clos du Pressoir est la première résidence du promoteur à bénéficier de cette solution énergétique. On peut parier que ce ne sera pas la dernière.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Acquisition du foncier par l'EPF** : fin 2013
- **Désignation du lauréat** : novembre 2017
- **Permis de construire** : mai 2019
- **Cession du terrain par l'EPF à Villanova et Erilia** : décembre 2019
- **Démarrage des travaux** : avril 2020
- **Livraison** : avril 2022

Maître d'ouvrage

Erilia et Villanova

Maître d'œuvre

3A Architectes

Surface de plancher

3 900 m²

Logements

63 logements dont :

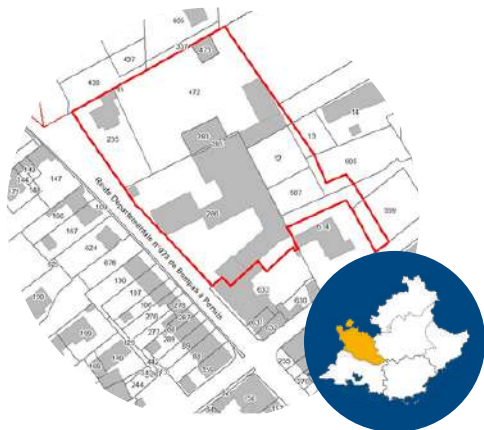
- 31 en accession libre
- 32 en logements locatifs sociaux

Stationnement

24 places en extérieur et 81 places en souterrain

L'ESSENTIEL

- Renforcer la présence de logements sociaux dans la commune
- Réalisation du tri des matériaux après démolition des anciens bâtiments
- Densification de l'habitat en faubourg



Donnat "Couleur de Provence" CHEVAL BLANC (84)

La reconversion d'une friche industrielle en logements

Contexte

La commune de Cheval-Blanc (4295 habitants) est située en toute première couronne de Cavaillon dans le Vaucluse. Elle est ce qu'on appelle une commune péri-urbaine attractive, mais elle concentre un nombre important de maisons individuelles. Son parc de logements offre peu de T2 et T3, son offre de locations est relativement faible et son taux de production de logements très faible (12 par an entre 2009 et 2016).

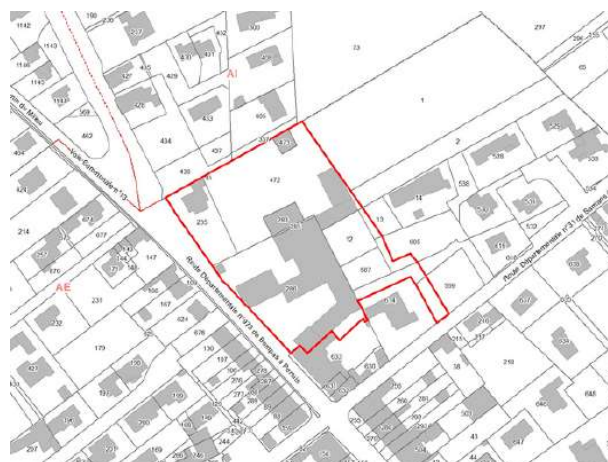
De plus, l'offre en logements collectifs neufs est quasi inexistante et son taux de logements sociaux très bas, à 2.47 % du parc. Le préfet de Vaucluse a prononcé un arrêté de carence le 22 décembre 2017 qui a été renouvelé en 2020. Qui plus est pour répondre aux objectifs de la loi SRU, la ville de Cheval-Blanc se doit d'assurer une production potentielle de 411 logements sociaux à l'échéance 2025.

Confrontée à cette situation de manque patent de logements, la commune de Cheval-Blanc a donc lancé un projet ambitieux de requalification d'une friche industrielle situé au cœur de son hameau pour proposer des logements accessibles aux jeunes actifs (typologies et prix) et transformer totalement l'image paysagère du village.



© IGN BD Carto CRIGE PACA 2015

Dans ce contexte, le site des Etablissements Donnat, friche industrielle à l'abandon située à l'entrée au cœur du hameau sur une superficie d'un hectare, a été identifié par la commune pour mener une réflexion globale de restructuration urbaine. Le projet doit permettre de requalifier l'entrée de ville tout en développant une offre de logements adaptée aux jeunes ménages et aux primo-accédants. Il prévoit également d'accroître l'offre de services de proximité, pôle médical et commerces.



© IGN BD Carto CRIGE PACA 2015

Le rôle de l'EPF

La commune a signé une convention d'intervention foncière avec l'EPF fin 2013 pour le site Donnat. L'établissement a exercé son droit de préemption en juin 2014, mais le propriétaire du terrain a saisi le tribunal dans un premier temps, puis s'est ensuite retiré.

L'EPF a alors pris en charge la constitution du dossier d'utilité publique du projet pour laquelle un arrêté préfectoral a été pris en juillet 2017. La propriété du site a été transférée par ordonnance d'expropriation à l'EPF fin août 2017.



© EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur (Site en cours de construction)

Pour garantir la faisabilité technique et financière du projet, l'opération a été lauréate du fond friche au titre du plan de relance de l'Etat (1ère édition). La démolition du bâti existant (plusieurs hangars industriels avec toiture en fibrociment, une ancienne maison de maître en état de délabrement et une petite maison inoccupée) a été réalisée au 1er trimestre 2021 par l'EPF avant cession à l'opérateur retenu.

Le Projet

Trois typologies principales de constructions sont proposées : des maisons individuelles en R + 1 maximum, des habitats intermédiaires en R + 2 avec des espaces extérieurs significatifs (jardin en rez-de-chaussée, larges terrasses à l'étage) et des petits ensembles de logements collectifs en R + 2.

Les bâtiments collectifs sont composés de 65 logements dont 26 Logement locatifs sociaux du T2 au T4, répartis en appartements traditionnels et en villas « superposées » avec jardinnet. Les 8 maisons individuelles proposent des T4 et T5. Elles disposent de jardins spacieux et d'une vue imprenable sur le Luberon.

Parallèlement, des locaux pour des commerces et des activités tertiaires prendront place dans le programme, ainsi que la requalification de l'espace public du quartier (création d'une place et élaboration d'un nouveau plan de circulation).

Les labels QDM (quartier durable méditerranéen) et Promotelec récompensent l'attention particulière portée aux espaces verts et à l'empreinte écologique du projet.

Les perspectives

La disparition de la friche industrielle aura un impact direct sur la perception de l'espace urbain et en attirant une population de jeunes actifs, les nouveaux logements vont dynamiser l'économie de la commune (commerces et services).

Aménagements paysagers, cheminements doux et nouvelles places de stationnement vont valoriser le quartier et accroître la qualité de vie. Parallèlement, le gain en matière d'environnement est indéniable, avec l'éradication de tous les produits polluants sur la friche et dans le sol, les cuves de carburant enterrées et l'ancienne pompe à essence, ainsi que de tous les matériaux à base d'amiante dans le bâti.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Acquisition du foncier** : première acquisition en juillet 2016, maîtrise totale février 2020
- **Désignation du lauréat** : 13 août 2020
- **Démolition du bâti existant** : janvier à avril mars 2021
- **Cession du terrain** : septembre 2021
- **Démarrage des travaux** : dernier trimestre 2021
- **Livraison prévue** : 1er trimestre 2023

Surface de plancher

5 026 m²

Logements

73 logements, dont :

- 26 logements locatifs sociaux,
- 4 logements en accession sociale (PSLA)
- 35 logements en accession à prix maîtrisé
- 8 maisons individuelles en accession libre

Stationnements

142 places dont 26 places publiques

L'ESSENTIEL

- Requalifier le cœur du hameau villageois en lieu et place d'une friche industrielle polluée
- Relancer une offre de logements pour les jeunes actifs
- Répondre aux obligations de la loi SRU



© Atelier HORS CHAMP (Insertion paysagère du futur projet)



SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



Les Ferrayes LA BRILLANE (04)

.....
Une réponse aux besoins en logements

Contexte

La commune de La Brillanne, située dans le département des Alpes-de-Haute-Provence, compte 1137 habitants (2018). Membre de la Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon Agglomération ainsi que du Parc Naturel Régional du Luberon, elle se trouve également à proximité du site ITER de Cadarache ce qui implique une forte augmentation de sa population depuis les années 2000.

En raison des difficultés rencontrées pour loger la population, notamment dans son centre village, et dans la perspective du développement d'ITER la Commune a souhaité anticiper et adapter son offre de logements.

C'est dans ce contexte qu'en 2007 le secteur de la Ferraille a fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) afin d'organiser le développement futur de ce quartier en greffe urbaine et de réaliser un programme de logements et d'équipements répondant aux besoins de la commune.

La commune a ainsi sollicité l'intervention foncière de l'EPF pour l'accompagner dans la maîtrise foncière et la conduite du projet d'aménagement. Une convention d'intervention foncière a ainsi été contractualisée le 17 août 2007.

L'emprise importante de ce foncier confrontée aux diverses études de projet et scénarii d'aménagements, dans un contexte de marché et de besoins de la commune sur la période 2007-2017 moins importants que prévus, ont conduit la commune à valider une première tranche opérationnelle de 40 logements environ sur un périmètre réduit de l'emprise foncière.



© IGN BD CartoV3.2 Cadastre DGFiP 2019

Le périmètre restant de la ZAD constituant une réserve foncière dans l'objectif d'un développement futur.

C'est ainsi qu'en vertu du PLH couvrant la période 2014-2020, la commune a validé la réalisation de 24 logements en accession à la propriété et 16 logements locatifs sociaux ainsi que l'ensemble des viabilités nécessaires au quartier et ceci sur une emprise foncière de 1.2 ha.

Rôle de l'EPF

Après la définition d'un périmètre de ZAD de 12,72 ha instauré en 2007 par arrêté préfectoral, une étude de pré-projet a permis d'identifier une première phase opérationnelle portant sur 130 logements environ sur une surface de 4 ha.

C'est dans ce contexte que l'EPF a conduit les négociations foncières amiables pour parvenir fin 2013 à une maîtrise foncière totale de l'emprise soit 3,9 ha et nécessaires à la réalisation de l'opération.



© Agence GAU

Les différents scénarii d'études conduits sur la période 2007-2017 ont conduit à retenir in fine un projet plus réduit portant uniquement sur la partie foncière accolée au centre bourg et en préservant la partie foncière restante pour un développement futur.

C'est ainsi qu'en décembre 2020, le tènement foncier a été ventilé en une emprise de 2,7 ha cédée par l'EPF à la commune afin d'assurer le portage foncier de cette réserve, et une emprise de 1.2 ha pour laquelle l'EPF a poursuivi sa mission en vue de la réalisation d'un projet de 40 logements.

Sur la base du programme validé par la collectivité en fin d'année 2020, une consultation d'opérateurs a été engagée et le projet du Groupe GGL a été retenu avec le bailleur social HPP par la commune et l'EPF. La promesse de vente a été signée le 11 août 2022 et le dépôt du permis d'aménager est prévu courant octobre 2022.

La cession de ces fonciers est prévue pour fin 2023.

Détails et développements

En vue d'atteindre ses objectifs de mixité sociale, la commune a arrêté le projet d'ensemble comprenant 40% de logements sociaux. Le bailleur social HPP procédera au rachat des logements locatifs sociaux dans le cadre d'une VEFA.

Le projet lauréat prévoit donc de réaliser 16 logements locatifs sociaux et 24 logements en accession libre.

Les typologies des logements sociaux s'accordent aux besoins actuels observés et formulés par la population. Il s'agit essentiellement de T2 et T3. Enfin, cette opération doit assurer l'ensemble des viabilités nécessaires au bon fonctionnement du projet et à son raccordement à l'existant.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Signature de la convention d'intervention foncière** : 2016
- **Signature de la promesse de vente à l'opérateur** : 2022
- **Cession** : 2023
- **Livraison** : 2025 / 2026

Superficie totale

16 250 m²

Surface de plancher

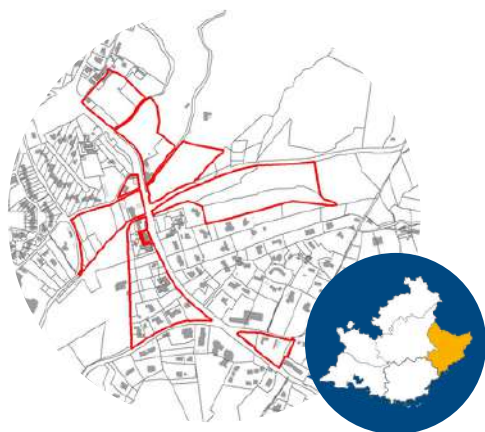
3 283 m²

Logements

40 logements dont 40% de logements sociaux (LLS et accession aidée)

L'ESSENTIEL

- Création de logements LLS et accession libre.
- Changements piétons et espaces publics entre le haut et le bas du village



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 ainsi 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

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'îlot du Moulin (ou lieu-dit Le Moulin Vieux).



© P. BRACCO Architecte DPLG



© EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

La faisabilité technique et financière de l'îlot 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, a été inauguré en février 2021.

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 :

- 12 logements locatifs sociaux
- 9 en accession à coût maîtrisé

Équipements et aménagements

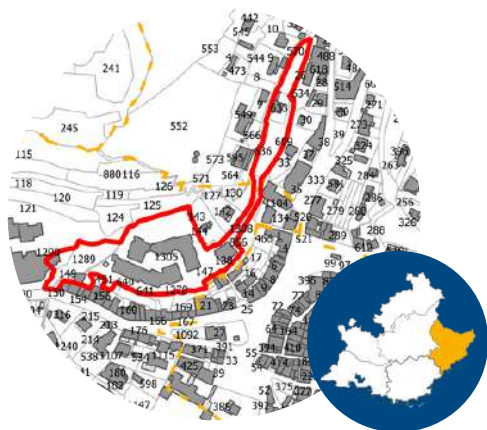
350 m² de surface de plancher d'activités économiques

Certification

Certification NF HQE

L'ESSENTIEL

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



Détras LA TURBIE (06)

Enrayer la fuite de la population

Contexte

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).

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. Certaines dues notamment à la pression des résidents monégasques et des autres candidats fortunés à l'acquisition d'une résidence secondaire sur le littoral ont pour conséquence que les prix de l'immobilier atteignent des niveaux inaccessibles à la plupart des habitants permanents.

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.

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 a rétrocédé 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

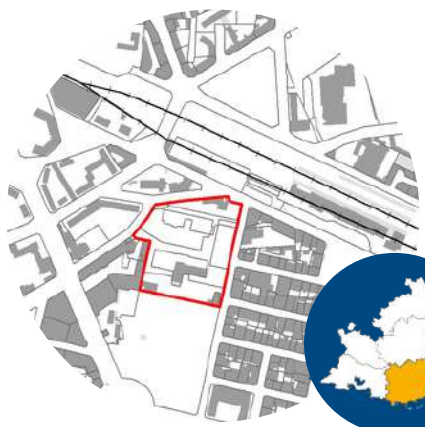
178 places de parking en sous-sol

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 locatifs sociaux



Chalucet TOULON (83)

.....
Une pièce essentielle du renouveau urbain au
coeur de la Métropole Toulon Provence
Méditerranée

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 Toulon Provence Méditerranée 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 rare : du fait de



© IGN BD CartoV3.2 DGFIP Millésime 2019

sa position 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 ville a signé en 2012 une convention avec l'Établissement 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, remise 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 de l'EPF, l'accent a été 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 et ce en un temps record pour un tel projet.



© 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

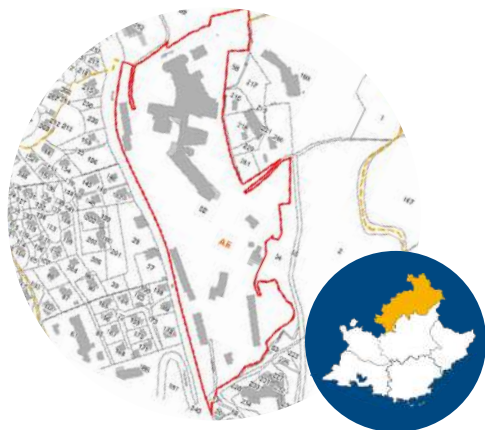
- Médiathèque
- Enseignement supérieur
- Pépinière d'entreprises numériques
- Bureaux et services du Conseil Départemental du Var

L'ESSENTIEL

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



STRATÉGIE FONCIÈRE PUBLIQUE



Ancien Sanatorium BRIANÇON (05)

Un nouveau quartier pour les actifs
de la commune

Contexte

Signée il y a à peine plus d'un an, la convention d'intervention foncière va permettre de porter le projet de création ex-nihilo d'un tout nouveau quartier à proximité immédiate du centre-ville. Un projet d'ensemble ambitieux, qui va assurément transformer en profondeur la physionomie du quartier et la réponse aux besoins de la population de Briançon, et qui illustre le rôle essentiel de l'EPF dans le développement des territoires.

Le Projet

Avec 11 625 habitants, la commune de Briançon est un pôle urbain majeur du département des Hautes-Alpes. Néanmoins, son parc de logements, bien que composé à 25 % de logements sociaux (et donc conforme aux exigences de la loi SRU), ne lui permet pas d'accueillir convenablement l'évolution de sa population car il est pour un tiers (32,7 %) constitué de résidences secondaires, tourisme d'hiver oblige ! L'accession à la propriété pour les jeunes actifs et les ménages modestes reste par conséquent un réel enjeu pour la municipalité.

La communauté de communes du Briançonnais a prévu dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) la possibilité de mettre en place des projets urbains structurants en termes de renouvellement urbain, de mixité et de cohésion sociale. C'est dans ce cadre que le maire de Briançon a fait appel à l'EPF pour requalifier l'ensemble du site de l'ancien sanatorium, situé au nord-ouest de la ville à deux kilomètres du centre, définitivement fermé depuis 2013.

Il s'agit d'une parcelle de 6 hectares qui représente une réelle opportunité de renouvellement urbain au sein d'un quartier déjà partiellement urbanisé et qui présente l'immense avantage d'être propriété d'une seule entité, l'Ugecam (Union pour la gestion des Caisses de l'Assurance maladie).



© IGN BD CartoV3.2 Cadastre DGFiP 2020

La convention passée entre la commune et l'EPF prévoit éventuellement le rachat, en plus de l'emprise initiale de l'ancien sanatorium, de terrains directement adjacents si une extension peut rendre plus pertinent le programme final.

Le projet de la commune est de réaliser une opération d'ensemble sur tout le site avec un objectif de production de 300 à 400 logements, des équipements à vocation économique (commerces et bureaux) et une salle de spectacles. Il s'agit de maîtriser l'ensemble du site pour éviter une vente à la découpe et une urbanisation incontrôlée de la friche médicale.

Pour l'heure, la ville de Briançon a souhaité qu'une part importante du programme de logements soit destinée à de l'accession à la propriété pour répondre de manière très concrète aux besoins de sa population active.

Rôle de l'EPF

La mission confiée à l'EPF est double : l'acquisition du foncier d'une part, et le suivi de la réalisation de l'opération. La convention d'intervention foncière est signée en juillet 2021 qui stipule un montant de 6 millions d'euros pour assurer la maîtrise foncière du site.

Financée par l'EPF et la Banque des Territoires, une étude urbaine, pilotée par l'atelier d'architecture Kern & Associés, a été lancée en mars 2022 pour apprécier la faisabilité de la reconversion du site et cadrer les termes d'un futur appel à projets.

Au-delà, l'étude devra préciser les orientations urbaines possibles, dégager des scénarios d'aménagement et définir les modalités d'inscription du projet dans un processus de transition écologique. Deux impératifs ont été fixés par la commune : le respect de l'environnement naturel et du caractère patrimonial du bâti, labellisé « Patrimoine du XXe siècle » (site en cours d'inscription au titre des monuments historiques).

La réalisation

Ouvert en 1957 et conçu par les architectes Alphonse Arati et Marcel Boyer (Jean Prouvé a dessiné les menuiseries aluminium), le sanatorium Rhône-Azur de Briançon est adossé à la forêt communale et occupe un site de 6 hectares de terrain sur 30 m de dénivelée, exceptionnellement exposé au soleil et faisant face au départ des pistes de Serre Chevalier.

Entièrement construit en béton armé, l'ensemble est composé de 11 bâtiments qui abritaient les chambres des patients, de 6 bâtiments de logements pour le personnel (60 chambres individuelles et 24 appartements) et 2 villas (une pour les médecins et une pour le directeur). Une salle de spectacles servait de transition et de séparation entre la section adultes et la section enfants. Elle était composée d'une scène de théâtre et d'un système de projection cinéma.

Le programme devra prendre en compte l'existant pour optimiser les potentialités du site et préserver son caractère patrimonial. S'il n'est pas certain, à l'heure où nous écrivons ces lignes (automne 2022), qu'il faille démolir certaines parties, il est sûr que des constructions nouvelles devront être envisagées. L'étude devra dire quel parti architectural pourra être choisi.



Les perspectives

Si la négociation entre l'EPF et l'Ugecam pour la vente du foncier ne devrait pas rencontrer d'obstacle majeur, la définition précise du programme et sa réalisation pourraient prendre quelques années.

Il s'agit là de la création d'un nouveau quartier urbain de près d'un millier d'habitants et c'est toute la physionomie du centre de la ville de Briançon qui en sortira transformé. Equipements publics, commerces et services de proximité, places de stationnement, axes de circulation nouveaux permettront d'accueillir une nouvelle population, plutôt jeune et active, une augmentation des habitants de près de 10%. Une étape importante dans la vie de la commune.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Signature de la convention d'intervention foncière** : juillet 2021
- **Lancement d'une étude de faisabilité** : mars 2022

Superficie totale

6 hectares

Surface de plancher

23 000 m²

Logements

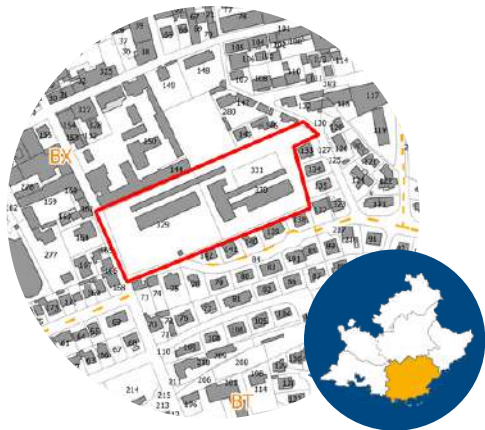
300 à 400 logements en mixité sociale

Équipement

- Équipements à vocation économique (commerces, bureaux, activités tertiaires et numérique)
- Une salle de spectacles

L'ESSENTIEL

- Réduire le poids trop important des résidences secondaires sur la commune
- Créer ex-nihilo un nouveau quartier de près d'un millier d'habitants
- Eviter une urbanisation incontrôlée du site



Massillon HYÈRES-LES-PALMIERS (83)

Métamorphose d'une résidence vieillissante

Contexte

Ni friche, ni dent creuse, la résidence Le Massillon à Hyères, construite dans les années 60, était simplement en train de s'étioler. C'est une décision volontariste de la commune qui a décidé de solliciter l'EPF pour racheter l'ensemble et le réhabiliter. En plein cœur de ville, Le Massillon va désormais mixer logements sociaux et accession libre dans un nouveau quartier, plus ouvert et en grande partie libéré du stationnement en surface.

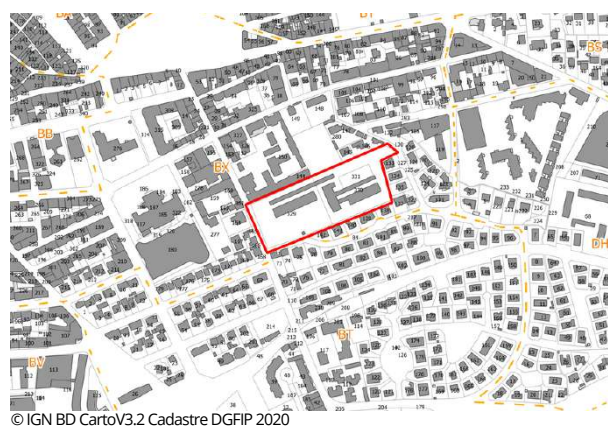
Le Projet

En plein cœur du centre-ville d'Hyères, à proximité immédiate du centre historique, il y avait depuis les années 60 un ensemble immobilier de trois immeubles, Le Massillon, qui abritait 96 logements. La dégradation au fil des années de ces trois immeubles a ouvert la réflexion des pouvoirs communaux sur la possibilité d'une intervention publique pour produire une offre de logements plus adaptée au début des années 2010.

Hyères est la troisième ville en nombre d'habitants (55 000) de la métropole Toulon Provence Méditerranée, située 2 km à l'est de Toulon. La réflexion en cours pour l'élaboration du PLU métropolitain pointait la nécessité de produire près de 900 logements sociaux (au regard de l'article 55 de la loi SRU) sur la commune dans la période 2014-2016. Une des préconisations de ce PLU était de transformer au moins 1 % du parc privé actuel en parc social dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration.

La décision a été prise de réhabiliter le site du Massillon et de solliciter l'EPF pour l'acquisition des immeubles existants. La façade du plus haut de ces immeubles (R + 7) sera traitée pour devenir un nouveau repère du paysage urbain et un nouvel accès

au quartier, à l'est du site, permettra une meilleure fluidité des mobilités, tandis que la diminution du nombre des parkings en surface (remplacés par des places en souterrain) ouvrira la possibilité d'un aménagement d'espaces verts et d'un lieu de vie public.



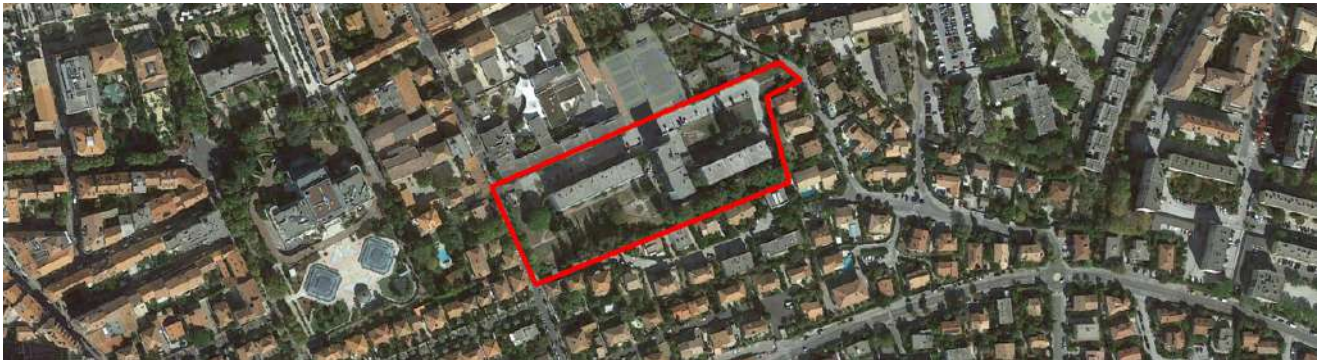
© IGN BD CartoV3.2 Cadastre DGFIP 2020

Rôle de l'EPF

L'EPF, avec les collectivités partenaires, a acquis l'emprise foncière en 2015 pour 20 millions d'euros, dans le cadre d'une convention multi-sites signée avec la métropole Toulon Provence Méditerranée en 2011. L'EPF a décidé de mettre en concurrence plusieurs opérateurs présélectionnés via la procédure de dialogue compétitif.

Il s'est agi de dialoguer avec les candidats admis pour développer ensemble les solutions qui pouvaient répondre aux besoins du donneur d'ordre et sur la base desquelles les candidats étaient invités à bâtir une offre.

L'EPF a mené ce dialogue compétitif pendant 2 ans, de 2016 à 2018. Il s'agissait d'identifier quelle pouvait être la meilleure offre sur cette parcelle d'environ 15 800 m² où les 3 bâtiments des années 60, aujourd'hui vieillissants, ont vu le nombre de leurs occupants s'amenuiser au fil du temps, jusqu'à enregistrer 60 % de vacances en amont de l'acquisition.



© IGN BD CartoV3.2 Cadastre DGFIP 2021

Le groupement Erilia - Vinci Immobilier Méditerranée a été choisi par l'EPF fin 2018 et le foncier leur a été rétrocédé en deux temps, sur des parcelles distinctes, d'abord à Erilia (2019), ensuite à Vinci (mars 2022).

La réalisation

Vinci va démolir un des trois bâtiments existants pour réaliser quatre immeubles qui abriteront 118 logements en accession libre.

Erilia réhabilite les deux autres immeubles, en site occupé, en relogant par tranches les locataires encore en place, et crée 80 logements là où il y en avait 56, en augmentant le nombre de petits logements T1 et T2, plus adaptés à la demande actuelle (jeunes couples, personnes âgées, foyers monoparentaux). Les locataires actuels auront bien sûr une priorité sur les nouveaux logements.

Le bailleur social prévoit également d'aménager des cages d'escalier et des ascenseurs sur les côtés des bâtiments.

La réhabilitation permettra d'améliorer les performances énergétiques du bâti (isolation par l'extérieur, nouveaux brise-soleil, remplacement des menuiseries extérieures et du système de chauffage). Erilia vise la certification NF Habitat Rénovation.

Les perspectives

A terme, l'opération aura l'avantage d'avoir permis une densification du centre de la ville d'Hyères, la « construction de la ville sur la ville » et d'en remodeler le cadre de vie, plus paisible et plus attractif.

Cette opération ouvre une possibilité de réflexion plus systématique sur la reconquête des lieux bâtis en monopropriété, dans des communes où le foncier disponible se fait de plus en plus rare et où les déficits en logement sont importants.

INFORMATIONS CLÉS

Dates

- **Acquisition du foncier** : 2015
- **Mise en concurrence** : Dialogue compétitif entre 2016 et 2018
- **Désignation du lauréat** : 2018
- **Cession du terrain** : 2019 (pour Erilia), mars 2022 (pour Vinci)
- **Démarrage des travaux** : 2022
- **Livraison prévue** : à partir de 2024

Maître d'ouvrage

Erilia et Vinci Immobilier Méditerranée

Maître d'œuvre

Flex Architectes

Surface de plancher

7282 m² de surface de plancher pour des logements en accession libre et 5734m² pour les logements locatifs sociaux

Logements

- 198 logements
- 118 en accession libre
 - 80 en locatif social (soit 40 % de l'ensemble)

Stationnements

255 places en souterrain

L'ESSENTIEL

- Reconstruire la ville sur la ville
- Accroître le parc de logements sociaux de la commune (frappée d'un arrêté de carence) par une opération sur l'existant et en construction neuve
- Redynamiser un pôle de centralité à proximité du centre historique

Directrice de la publication

Claude BERTOLINO, Directrice générale

Rédacteurs et coordinateurs

Antoine PATEFFOZ, Chargé de mission PPI
Michel COUARTOU, Journaliste indépendant
Pauline LONGUEVILLE, Chargée de mission Communication
Samantha MUSTACHIA, Chargée de mission Communication
Lucie DELARUELLE, Assistante Communication

Conception et réalisation graphique

© CANVA

Impression

Unapei Les Bambous

Septembre 2022



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

ÉDITION 2022



Etablissement Public Foncier
Provence-Alpes-Côte d'Azur

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

www.epfprovencealpescotedazur.fr