



PERTUIS

DE
L'ÉCONOMIE
À
L'HABITAT,
UN
PROJET
URBAIN
GLOBAL



HORS-SÉRIE | 2022

 ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



PERTUIS

Le contexte

C'est au milieu des années 2000 que s'est noué le partenariat entre la commune de Pertuis et l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur. Il s'est depuis lors étoffé au fil du temps, la municipalité s'étant lancée dans une démarche foncière globale sur son territoire. Désormais le partenariat est étroit, établi dans la durée, et fonctionne à différentes échelles, différentes temporalités (long terme comme court terme), autour de thématiques diverses allant de l'habitat en centre-ville au développement économique métropolitain.

Ce partenariat s'est construit afin de faire face aux nombreux enjeux auxquels est confrontée Pertuis. Cette ville de 20 557 habitants (INSEE, 2019) est en effet située dans le Vaucluse mais elle est intégrée à la Métropole Aix-Marseille-Provence. Avant cela, c'est-à-dire avant 2016, elle faisait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA).

Une situation administrative singulière, territorialement justifiée.

En effet, dotée d'un environnement agréable, proche des bassins d'emplois de l'aire aixoise, Pertuis subit une pression démographique et foncière importante à l'image de l'ensemble du territoire de l'ex-CPA, qui se caractérise par une forte attractivité résidentielle, touristique et économique.

La ville a dû mettre en place une politique de l'habitat en harmonie avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) communautaire, de manière à répondre aux besoins de la population, notamment en matière de logements locatifs sociaux. D'autant que la commune a fait l'objet d'un nouveau constat de carence en 2020 car elle ne remplissait pas les objectifs réglementaires.

De plus, Pertuis se situe à environ 25 kilomètres du Centre de Cadarache, créé par le Commissariat à l'Energie Atomique, qui abrite notamment le projet de réacteur Iter lancé en 2006. A l'époque, la collectivité envisageait une accentuation concomitante de la pression foncière. La commune s'est aussi lancée dans une démarche d'accueil d'industries de pointe en accompagnement de ce programme majeur.

Sa volonté a toujours été de lier les opérations d'aménagement et d'habitat au développement de l'emploi, avec les zones d'activités et Iter. C'est dans ce contexte qu'un certain nombre de conventions ont construit et développé les bases du partenariat.

La convention cadre d'anticipation et d'impulsion foncière (2007)

Afin de faire face aux enjeux décrits plus haut, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a adopté, fin 2004, un PLH définissant les orientations de sa politique de l'habitat pour les cinq années à venir. Parmi les grands objectifs qu'il déploie en figure un qui touche directement aux missions de l'EPF : « Mettre en œuvre une politique foncière communautaire pour le logement ».

Concrétisation de ces objectifs, la production de logements est fixée par le PLH, soit 2100 logements par an, répartis par bassin d'habitat; dans le Val de Durance, où s'insère Pertuis, la production est fixée à 335 logements dont 55 sociaux.

De manière à atteindre ces objectifs, le PLH propose de développer un partenariat avec l'EPF afin de s'engager dans une politique de maîtrise foncière à moyen et long terme sur le territoire de l'agglomération. La mise en place d'une stratégie d'anticipation apparaît ainsi nécessaire face à une spéculation foncière prévisible sur les futurs pôles de développement.

Elaborée en 2006, signée en 2007 par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, la convention cadre précise les axes prioritaires du partenariat : la création de logement (social ou conventionné, en locatif ou accession), la gestion des mutations urbaines au voisinage des lignes de transports collectifs en site propre et des pôles d'échanges multimodaux, la reconversion de friches urbaines, la maîtrise des extensions urbaines périphériques, la structuration de coupures agricoles, la constitution de pôles de transport multimodaux.

Le 1er janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est substituée à la CPA. La convention a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2020.

Les conventions multi-sites (2006, 2017)

Parallèlement à la convention cadre, la Communauté du Pays d'Aix a souhaité se donner les moyens d'intervenir également de manière plus réactive sur des sites mutables rapidement.

C'est ainsi qu'en 2006 la collectivité a signé avec l'EPF une convention multi-sites pour une intervention à court terme destinée à la production de programmes d'habitat mixte. L'objectif consiste à produire 200 logements sur trois ans, dont au moins 30% de logements aidés, conformément aux objectifs du PLH. L'EPF est chargé d'une mission d'acquisition foncière et de portage foncier. La commune de Pertuis a adhéré à cette convention en 2014.

De nombreux avenants sont venus modifier la convention, qui a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

De plus, les objectifs ont évolué avec les PLH successifs. Afin d'être en accord avec le PLH métropolitain de la période 2015-2021, l'EPF épaulé désormais le Pays d'Aix (devenu Conseil de Territoire) pour la production de 1500 logements.

En 2017, une nouvelle convention habitat à caractère multi-sites a été établie entre la Métropole et l'EPF dans le but de réaliser des programmes d'habitat prioritairement sur le court terme. Dans ce cadre, l'EPF apporte son concours à la Métropole pour la production d'environ 3000 logements en mixité sociale, dont au moins 40 % de logements aidés. Dans les communes déficitaires en logements sociaux, leur proportion devra être supérieure à 30 %.

Les conventions sur le secteur Jas de Beaumont (2005, 2007, 2018)

Craignant une pression accrue sur le marché foncier de la commune en raison du projet Iter, l'Etat a mis en place un périmètre provisoire de ZAD (Zone d'Aménagement Différé) sur le quartier du Jas de Beaumont, en 2005, confirmé en 2007.

En 2005 encore, la commune a pris la décision de lancer une étude préalable de création de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) sur ce secteur, où elle souhaite développer une urbanisation maîtrisée, répondant aux besoins de la population en habitat mixte et en équipements. Il s'agit notamment, en accord avec le PLH intercommunal, de développer l'offre en logements locatifs sociaux et intermédiaires et de constituer des réserves foncières à cette fin. La commune a donc sollicité l'EPF pour l'accompagner dans cette importante démarche dès 2005.

En 2005, une première convention de veille foncière et de définition de projet a été établie entre la commune de Pertuis et l'EPF. Puis, en 2007, un second partenariat a pris le relais, à savoir une convention de veille active et de maîtrise foncière en vue également de la réalisation de programmes d'habitat mixte et de services. Enfin deux nouvelles conventions ont été signées en 2018.

UN PARTENARIAT HISTORIQUE ET DIVERSIFIÉ

2005 | Convention de veille foncière et de définition de projet en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte et de services sur la commune de Pertuis (commune/EPF)

2006 | Convention multi-sites pour une intervention à court terme destinée à la production de programmes d'habitat mixte (CPA/EPF)

2007 | Convention cadre d'anticipation et d'impulsion foncière (CPA/EPF)

2007 | Convention de veille active et de maîtrise foncière en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte et de services - Quartier Jas de Beaumont (commune/EPF)

2014 | Convention d'intervention foncière sur le secteur d'extension de la zone d'activités économiques de Pertuis (CPA/commune/EPF)

2017 | Convention habitat à caractère multi-sites (Métropole/EPF)

2017 | Convention d'intervention foncière sur le site Entrée de ville-Route de Villelaure en phase impulsion-réalisation (Métropole/commune/EPF)

2018 | Convention d'anticipation foncière sur le site Jas de Beaumont Nord (Métropole/commune/EPF)

2018 | Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site ZAC du Jas de Beaumont en phase réalisation (Métropole/commune/EPF)

2020 | Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site d'extension de la zone d'activités économiques en phase réalisation (Métropole/commune/EPF)

Les opérations

Jas de Beaumont

Le site Jas de Beaumont, d'une superficie totale d'environ 41 hectares, a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de ZAD en 2007, renouvelé en 2016 et qui court jusqu'à 2020.

Ce secteur constitue une vaste « dent creuse » entre deux espaces pavillonnaires, en accroche directe avec la partie ouest du centre-ville de Pertuis. Il doit contribuer à améliorer le parc de logements de la ville, qui est trop peu diversifié et dont l'offre de logements locatifs sociaux et intermédiaires est faible (le taux de logements sociaux était de 10,21 % au 1er janvier 2016).

Selon le Plan Local d'Urbanisme, l'objectif global de production de logements dans le quartier du Jas de Beaumont est fixé à 1500-1800 logements, soit 50% des objectifs de production de la commune.

Déclaré d'intérêt communautaire, le projet se décline en trois sous-secteurs.

La partie sud fait l'objet d'une ZAC créée en 2016 sur une surface de 13,6 hectares. L'objectif, repris dans le contrat de mixité sociale (CMS) signé en juin 2017, est la réalisation de 400 logements (40% de locatifs sociaux, 30% d'accession à coût maîtrisé et 30% en secteur libre), d'un parc urbain, d'une place, de services, d'équipements publics et de commerces. Il a été décidé par le conseil de la Métropole de mettre en concurrence des aménageurs pour la réalisation du projet sur cette ZAC. A l'issue de cette consultation, la société ANGELOTTI AMENAGEMENT a été retenue pour la réalisation dudit programme.

A l'ouest, un périmètre d'environ 2 hectares revendu à la commune est destiné à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment d'un équipement d'accueil pour personnes âgées.

Dans la zone nord, un site de 25 hectares est fléché pour accueillir notamment un groupe scolaire et environ 1200 logements.



© Ville de Pertuis (Jas de Beaumont)

Entrée de ville - Route de Villelaure

Situé dans la partie ouest de Pertuis, ce secteur d'une vingtaine d'hectares est rattaché au tissu pavillonnaire, au sud de la route de Villelaure. Il représente un potentiel de développement important pour la commune et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP), sur 17 hectares, dans le PLU.

Cette OAP prévoit la création de 310 logements en habitat collectif, résidence intergénérationnelle, résidence seniors et maisons individuelles. La part du locatif social s'élève à 30% minimum afin de répondre rapidement aux objectifs de création de logements sociaux, compte tenu de l'arrêt de carence prononcée à l'encontre de la commune en 2020.

L'EPF maîtrise la totalité du site nécessaire à l'opération. Il a également initié une consultation d'opérateurs à l'issue de laquelle l'opérateur AMETIS a été retenu pour réaliser le programme en qualité de mandataire de groupement.



© Google Street Map (façades rue Sylvi)

Sites Silvy et Pierre Augier

Situés en centre-ville, ces deux sites ont été rassemblés et acquis par préemption par l'EPF.

Le site Silvy doit accueillir un programme d'habitat mixte comportant 25 à 30 logements, dont 50% de logements sociaux, avec la contrainte de réhabiliter et de transformer en maison de ville une construction protégée par une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

Sur le site Pierre Augier est prévu un programme d'habitat mixte d'environ 20 logements comprenant 50 % de logements sociaux.

A l'issue d'une consultation engagée en 2018, l'opérateur Villenova et le bailleur Familles & Provence ont été retenus.

La PSV a été signée en 2021. Cette opération bénéficie de fonds SRU/EPF.

Avenue de la Liberté

Sur ce site en entrée de ville est prévue une opération de restructuration urbaine en vue de réaliser un programme 100% social de 20 logements locatifs sociaux maximum, après démolition. Le site a été cédé par l'EPF en 2019 au bailleur Familles & Provence. L'opération bénéficie de fonds SRU/EPF. Le projet est en cours de construction.



© Architecte DPLG - M. CANAS



© Architecte DPLG - M. CANAS

L'Espigon, Verdun, Paul Arène

Ces trois sites sont situés dans la première ceinture du centre-ville. L'EPF les a acquis chacun par voie de préemption et a initié une consultation d'opérateurs pour la réalisation de plusieurs programmes de logements locatifs sociaux. Le projet global, complété par une parcelle communale apportée sans contrepartie, représente une surface de plancher approximative de 5200 m², sur environ 0,90 hectare.

Les sites ont été vendus en 2018 au bailleur Logéo Méditerranée en vue de la réalisation de 74 logements locatifs sociaux. L'opération bénéficie de fonds SRU/EPF.

Chemin des Moulins - Les Imberts

Le site Chemin des Moulins est situé dans le centre et comporte un immeuble aujourd'hui inoccupé exploité antérieurement par EDF.

Le site des Imberts constitue lui une dent creuse dans le tissu pavillonnaire. Le programme prévoit la construction de 11 logements locatifs sociaux.

La société LOGIS MEDITERRANEE a été désigné pour la réalisation du programme de logements locatifs sociaux sur ces tènements fonciers. Une PSV a été signée en 2021 avec cet opérateur pour la réalisation d'environ 70 LLS.

ZAE

Le Sud de Pertuis a été identifié pour accueillir et attirer les industries de pointe, en accompagnement du projet Iter. La commune a engagé une étude sur une superficie d'environ 150 hectares située de part et d'autre de la zone d'activités économiques (ZAE) existante.

C'est dans ce contexte qu'une convention d'intervention foncière sur le secteur d'extension de la ZAE de Pertuis a été signée en 2014 entre l'EPF, la commune et la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix. Un périmètre de ZAD (99 hectares) a été arrêté en 2014. Le secteur se compose en grande partie de terrains nus, il comporte également des activités économiques et des logements, dont certains illicites.

L'EPF a réalisé des acquisitions amiables et lancé en parallèle une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en vue de sécuriser la maîtrise foncière du site. Un arrêté de DUP a été obtenu le 25 juin 2020. Un périmètre de 86,5 hectares a été délimité à l'intérieur de la ZAD afin d'exclure les parcelles non nécessaires à cette réserve foncière. Afin de s'adapter au contexte, une nouvelle convention d'intervention foncière en développement économique sur le site « Extension de la ZAE » a été établie en 2020. Son objectif est la réalisation d'une opération économique sur le périmètre de 86,5 hectares délimité précédemment.

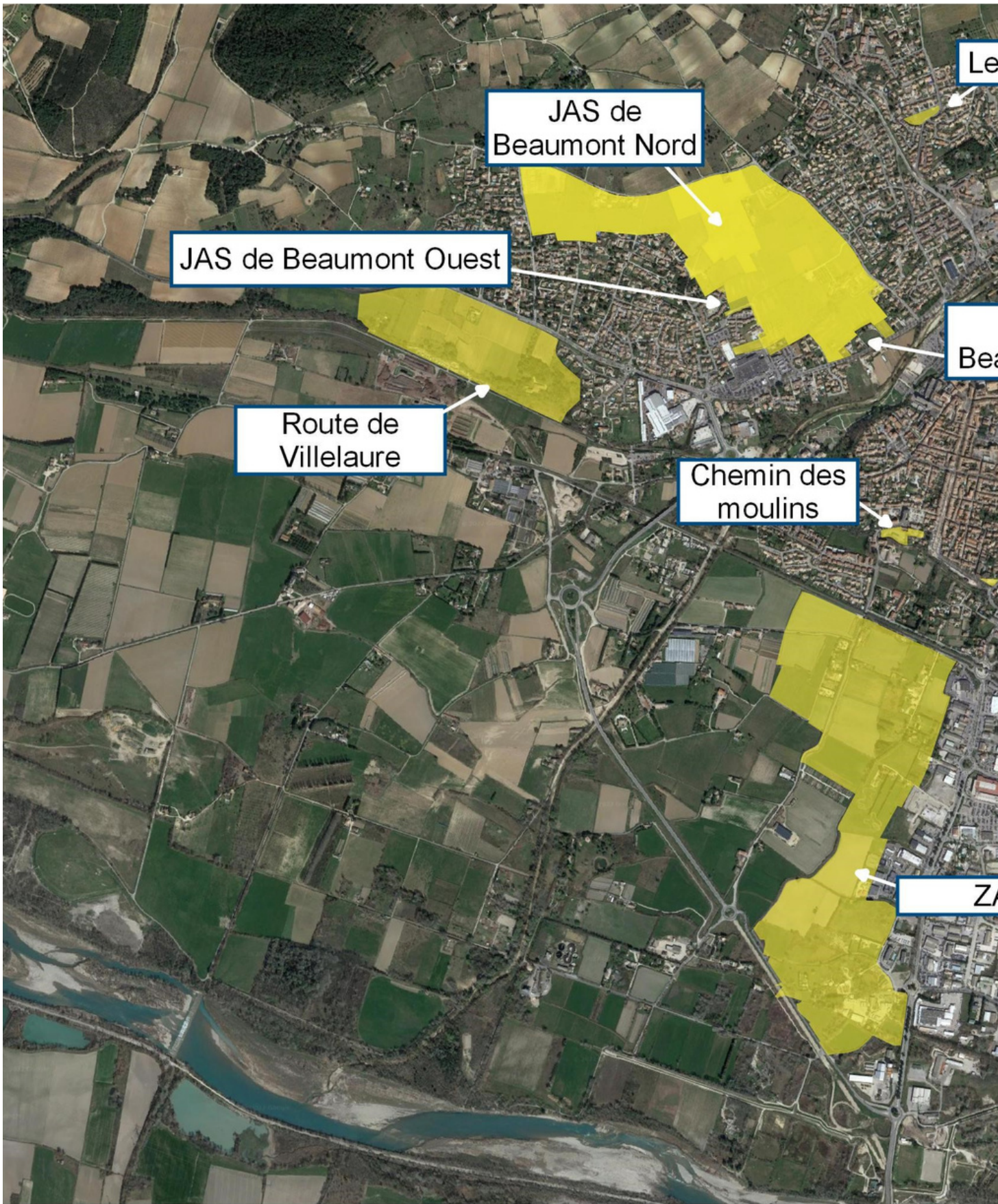


© E. DAUTANT

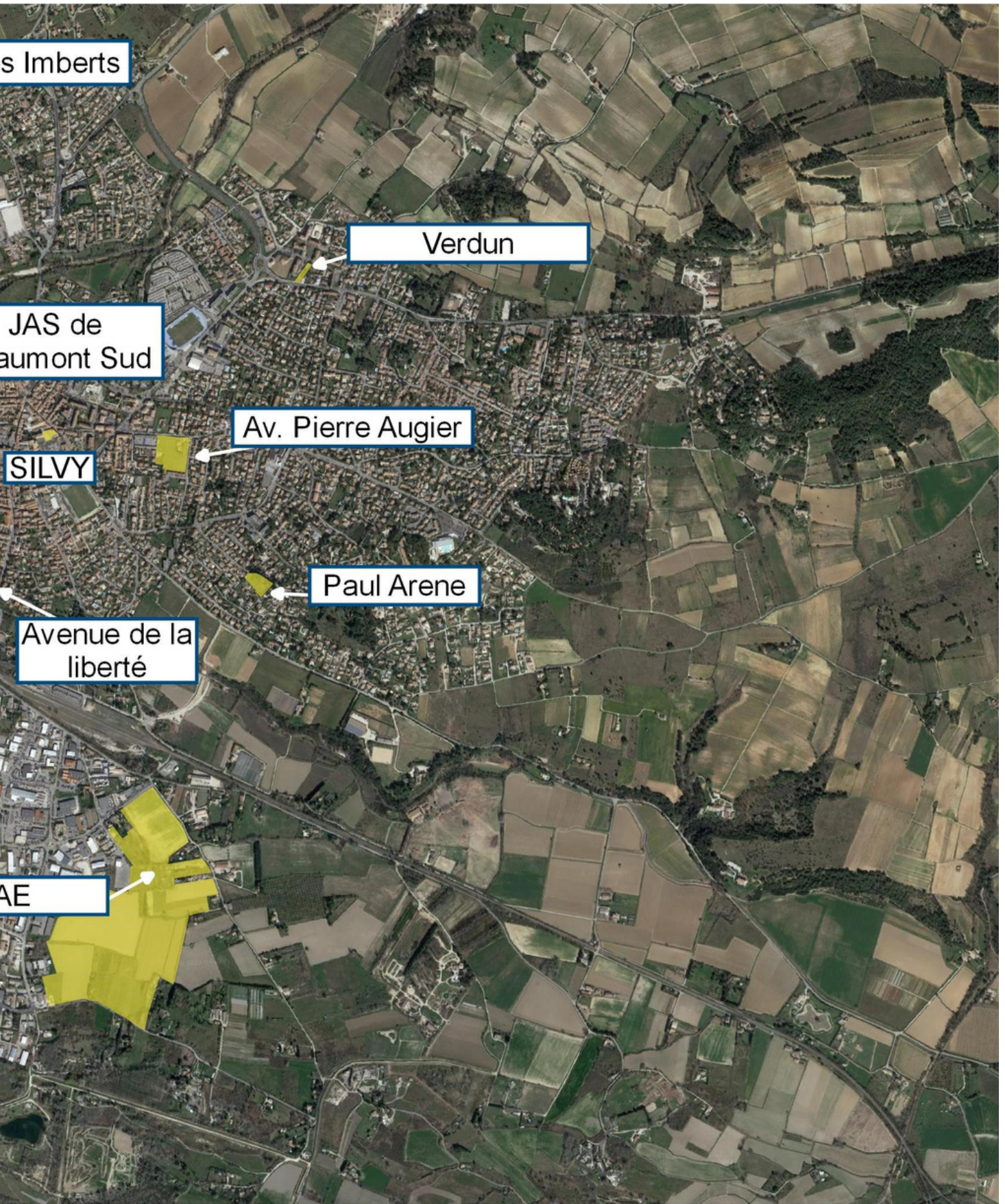
« Il faut avoir un point de vue stratégique, une nécessité de développement économique vis-à-vis des espaces stratégiques en mutation. »

Roger PELLENC, Maire de Pertuis

Le Maire de Pertuis lors des Rencontres Territoriales des Bouches-du-Rhône en 2017.



© IGN BD CartoV3.2



PERTUIS

Hors-série 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