

SOLLIÈS- PONT

**UNE
STRATÉGIE
FONCIÈRE
GLOBALE
PORTÉE
PAR
L'EPF**

HORS-SÉRIE | 2022



SOLLIÈS-PONT

Le contexte

Lentement, mais sûrement, la commune varoise, accompagnée par l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, se redessine.

Depuis la fin des années 2000, Solliès-Pont se restructure, comble des vides, crée des logements, notamment sociaux, en cherchant à maîtriser le coût du foncier et à endiguer le phénomène d'étalement urbain qui l'a longtemps caractérisé. Cela principalement en intervenant au cœur du centre ancien ou en s'y rattachant.

La croissance démographique de Solliès-Pont a été assez brutale : la population a plus que doublé entre 1982 et 2017. Le phénomène fut particulièrement marqué dans les années 80 : desservie par l'A57 et dotée d'une gare SNCF qui la relie rapidement à Toulon, la commune comptait 5500 habitants en 1982, en 1990 ils étaient 9500... Aujourd'hui, la ville accueille 11149 habitants (2017).

Croissance démographique et croissance spatiale ne vont pas l'une sans l'autre, et cette dernière fut particulièrement consommatrice d'espace – le tissu pavillonnaire s'est sensiblement étendu –, sans logique d'ensemble, menée au grès des opportunités foncières. Le centre ancien en a souffert et les liaisons entre les nouveaux quartiers manquent. Par ailleurs, la commune est moins attractive, perdant quelque 500 habitants entre 2012 et 2017.

De plus, en 2012, la ville comptait 442 logements locatifs sociaux, soit 9,2% du parc de résidences principales, en-deçà des objectifs de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). Mais grâce à des efforts notables, elle est parvenue à sortir de l'état de carence en 2018.

Ainsi, la commune avait besoin de créer des emplois, de loger des actifs, des familles, de rattraper son retard en matière de logements sociaux. Face à ce constat, depuis 2009, Solliès-Pont a mis en place une stratégie foncière globale destinée à maîtriser son extension, à tisser des liens entre le centre et la périphérie et à mener plusieurs opérations de renouvellement urbain en produisant de l'habitat comprenant une part significative de logements locatifs sociaux.

Il s'agit pour la ville de passer d'une logique d'opportunités à une logique d'aménagement, afin de faire face aux enjeux du périurbain

et de réussir enfin sa mutation d'ancienne commune rurale devenue petite ville intégrée au bassin de vie de la métropole toulonnaise voisine. Tout en conservant une part de ruralité et une dynamique agricole.

C'est dans ce contexte qu'un partenariat étroit, au long cours, s'est noué entre Solliès-Pont et l'Établissement Public Foncier et qu'une première convention a été signée en 2009 afin que l'EPF initie une mission de veille et de maîtrise foncière sur le quartier de la gare.

Depuis lors, le périmètre d'intervention a été élargi à plusieurs reprises. Car la ville mène une opération de reconquête sur l'ensemble de son territoire. Tous les projets portés par l'EPF sur la commune sont liés entre eux, sont cohérents, car ils participent de cette stratégie foncière globale.

On dénombre un projet en lisière du centre (Les Terrins), deux opérations en renouvellement urbain menées dans le centre ancien (îlot Gare et îlot Chocolaterie) et un projet en miroir au village (Les Laugiers), sur un vaste espace en dent creuse épargné par les vagues d'étalement urbain, à côté de la gare.

Le partenariat

Depuis 2009, l'Établissement Public Foncier a mobilisé 11,5 millions d'euros et a joué un rôle important dans l'ensemble des projets : aide à la décision, conseil, accompagnement, montage d'opérations, etc. Il a pu s'appuyer sur une gouvernance forte de la mairie, qui lui a délégué le droit de préemption et lui a notamment permis de constituer, via une DUP (Déclaration d'Utilité Publique), une vaste réserve foncière en vue de la réalisation des Laugiers. A la livraison de ce futur écoquartier, envisagée pour 2023, les différentes actions engagées sur la commune se traduiront par une augmentation de 10 à 15% du nombre de résidences principales et une diversification de l'offre de logements.

Grâce à la progression régulière du nombre de logements sociaux, la commune est donc sortie de l'état de carence. Elle en comptait 310 en 2008, 499 en 2017 et espère atteindre les 701 en 2020. L'ouverture de l'écoquartier contribuera à remplir l'objectif de 25% de logements sociaux.

LE PARTENARIAT

Convention opérationnelle d'impulsion sur le quartier de la gare (commune/EPF)

Îlots Gare, Laugiers, Terrins

- Action partenariale : 2009 - 2020
- Montant initial de 2 M€ porté à 8,5 M€

Convention multisites habitat (Communauté de communes Vallée du Gapeau / EPF)

Îlot Chocolaterie

- Action partenariale : 2013 - 2015
- Montant initial de 1,5 M€ porté à 3 M€

Convention multisites habitat (commune/EPF)

- Action partenariale : 2018 - 2021
- Montant initial de 5 M€

La commune a demandé à l'EPF son concours (acquisition foncière et portage foncier des biens) pour la production de 200 logements en mixité sociale, dont au moins 40% de logements aidés.

Convention d'intervention foncière (commune/EPF) Traverses des Frères

- Action partenariale : 2020 2025
- Montant initial de 4 M€

IBaptisé « Les Jardins de Solliès », l'ensemble résidentiel réalisé a été livré en 2012 et inauguré en 2013. Il comporte 147 logements répartis dans huit bâtiments, soit 57 logements locatifs sociaux et 90 logements en accession sociale.

Ilot gare

Ce site, comprenant des anciens entrepôts, un terrain nu, une maison et un garage, représente une emprise totale d'environ 3000 m², appartenant initialement à cinq propriétaires.

L'opération vise la création d'un nouvel îlot, en centre-ville, en connexion directe avec la gare et le tissu villageois existant. Il s'articule autour de la création d'un mail piéton. L'intégration du projet dans son contexte urbain et paysager a été particulièrement étudiée, l'ensemble du stationnement se fait en souterrain. Il s'agit d'une opération 100% sociale.

L'EPF a commencé à acquérir les biens en 2009 par voie amiable, pour aboutir à une maîtrise totale en juillet 2010. Il les a ensuite cédés à l'entreprise sociale pour l'habitat (ESH) Logis Familial Varois en 2011, qui a vendu en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) la moitié des logements à l'office public Var Habitat.

Livrée en octobre 2013, cette opération a bénéficié du dispositif de sortie de portage du Conseil Régional dédié aux opérations menées par l'EPF.

La requalification de ce site a permis d'aboutir à une opération de 60 logements locatifs sociaux et des commerces. Loué pour ses qualités urbanistique et architecturales, le projet réalisé par Logis Familial Varois avec les architectes Gilles Sensini et José Morales a été désigné Lauréat du Palmarès régional de l'habitat 2017. Car il ne s'agit pas d'un « simple » programme de logements, mais d'un véritable projet urbain qui tisse un lien entre la gare et le centre ancien, par le biais notamment d'une venelle piétonne.



Ilot Chocolaterie

Le site se situe en plein cœur du village. Il comprenait les anciens bâtiments de la mairie, ainsi que l'ancienne chocolaterie. En 2013 et 2014, l'EPF a acquis trois parcelles bâties rue Polycarpe, venant compléter le foncier appartenant à la commune. En 2015, il a procédé à la cession de ce foncier au Logis Familial Varois, parallèlement à celui de la commune.

La mobilisation de fonds SRU par l'EPF et la minoration du prix des terrains communaux ont permis de réaliser un projet d'habitat 100% social.

OPÉRATIONS

- Une production régulière et diversifiée de logements :

2011 | Les Terrins (phase 1)

101 logements dont 57 locatifs sociaux

2012 | Les Terrins (phase 2)

46 logements en accession sociale

2013 | Îlot Gare

60 logements locatifs sociaux

2018 | Îlot Chocolaterie

61 logements locatifs sociaux

2023 (date de livraison escomptée) | Les Laugiers

Environ 484 logements, dont 50% de logements locatifs sociaux (hors EHPAD)

- Projets en cours d'élaboration et premières acquisitions foncières :

Traverse des Frères

120 logements dont 60 locatifs sociaux

Les Anduès

Un potentiel de 35 à 40 logements mixtes

Les Terrins

Le site s'étend sur 2 hectares au nord du centre-ville, à un peu plus de 500 mètres de la gare, à la jonction entre une zone d'activités et une zone pavillonnaire. L'Etablissement Public Foncier a acquis les terrains en 2009, en se substituant à l'acquéreur initial, avant de les céder au bailleur social Var Habitat en 2010 et 2011.

Livrée en 2018, cette opération de renouvellement urbain est destinée à répondre aux besoins des jeunes actifs, des familles et des personnes âgées. Les trois bâtiments comportent ainsi 61 logements locatifs sociaux, parmi lesquels 9 sont labellisés Habitat Sénior Services afin de favoriser le maintien à domicile des personnes de plus de 65 ans. L'îlot Chocolaterie a obtenu les labels Qualitel et Habitat & Environnement qui garantissent la performance énergétique, le faible impact sur l'environnement et une maîtrise des charges pour les locataires. Enfin, l'attention portée à la forme urbaine (implantation en peigne des bâtiments) concourt à l'intégration du projet dans le quartier.



Îlot Chocolaterie - © EPF PACA

La surface de plancher (SDP) consacrée à l'habitat s'étendra sur 33 000 m². Les formes d'habitat sont diversifiées : collectif (65 %), semi-collectif (10 %), individuel groupé (10 %), lots à bâtir (15 %).

Un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) accueillant 78 lits est également prévu sur 3600 m² de SDP, ainsi qu'une maison d'assistantes maternelles et une école privée (qui a ouvert à la rentrée 2022). Le projet vise donc une forme de mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.

L'objectif consiste également à parvenir à un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels, publics et privés, qui doivent couvrir plus de la moitié du site, soit 4,4 hectares. Le mail piéton central, une placette, les jardins partagés, une aire de jeux pour enfants et un parking public de 30 places devraient occuper 1,4 hectare d'espace public.

Les bâtiments (immeubles et parkings en silo) ainsi que les espaces extérieurs (jardins, cheminements) devront être conçus en continuité avec le traitement des espaces publics. En complément de la labellisation EcoQuartier, les îlots privés doivent respecter la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM) d'accompagnement et d'évaluation sur les aspects environnementaux, sociaux et économiques.

A ce jour (2022), le chantier est très avancé, notamment en ce qui concerne le gros oeuvre, du Parking Silo et des premiers îlots de logements. L'École Notre Dame a été livrée et une partie des espaces publics et du mail central a également été réalisée avec la plantation de nombreux arbres.



Plan masse du projet - © Tangram



Vue du projet depuis le sentier - © Tangram

Les Laugiers

Le site des Laugiers se situe à proximité de la gare SNCF, de l'autre côté des rails par rapport au centre ancien, et constitue une dent creuse au sein du tissu pavillonnaire.

A Solliès-Pont, tous les services sont concentrés entre la voie ferrée et l'autoroute, créant un déséquilibre entre le centre et les quartiers est et ouest. L'urbanisation des Laugiers, en interface entre ces entités, permettra de rééquilibrer le tissu urbain en offrant une mixité fonctionnelle aux futurs habitants, elle contribuera à limiter les déplacements pour accéder aux services et équipements de proximité tout en améliorant, via un mail, l'accès au centre-ville et à la gare pour les habitants des zones pavillonnaires voisines.

L'ambition de cet éco-quartier, dont la livraison est prévue pour 2023, consiste donc à réussir la greffe urbaine avec le centre ancien, via la gare et le parc du château, par-delà la voie ferrée. Il s'agit ainsi de prolonger le centre-ville, et non de péri-urbaniser, tout en tissant des liens avec les quartiers alentour. Par ailleurs, ce secteur est concerné par des obligations de mixité sociale.

La maîtrise foncière, sur près de 8 hectares, a été assurée par une DUP (déclaration d'utilité publique) réserve foncière arrêtée en 2010. L'EPF a acquis les terrains en 2013.

La démarche était complexe car la zone se composait de 21 parcelles détenues par 11 propriétaires.

L'EPF a accompagné la commune de la maîtrise du foncier au montage et à la concession de la ZAC (zone d'aménagement concertée). Il l'a également assistée durant toute la phase amont de concertation participative. La cession à l'aménageur, Nexity Villes & Projets, a eu lieu en décembre 2018.

Le projet prévoit la réalisation d'environ 494 logements, dont 40 à 50% sera dédié à du logement social.

Traverse des Frères

Ce projet d'opération d'ensemble, qui allie renouvellement urbain et économie d'espace en centre-ville, porte sur la réalisation d'environ 120 logements dont 60 locatifs sociaux, ainsi que les commerces / services, équipements et espaces publics qui s'avéreront nécessaires.

Des études ont été engagées et se poursuivent en vue de la définition du projet urbain et de la greffe urbaine de ce quartier qui sera revalorisé et restructuré, dans un objectif multiple :

- d'économie d'espaces, de centralité urbaine (proximité des équipements) ;
- de bâtir (et réhabiliter selon le bâti) un quartier de « ville nature » en intégrant une végétalisation importante des espaces extérieurs, privatifs ou publics et en favorisant la biodiversité (faune et flore) et évitant les îlots de chaleurs urbains ;
- d'ambition environnementales en termes de construction et d'économies d'énergies ;
- de mixité sociale.

Le site, d'une superficie d'environ 1 hectare, se compose de deux îlots, situés au cœur du centre-ville, proche de l'artère commerciale principale et des équipements (école qui sera relocalisée dans l'écoquartier des Laugiers, salle des fêtes, par cet château, mairie, médiathèque). L'îlot principal Sud est délimité par la traverse des frères au Nord et la rue Emile Funel au Sud. Le second îlot est quant à lui mitoyen au Nord, situé entre la Traverse des frères et la rue Lucien Simon.

Le site nécessite un réaménagement urbain global, notamment au vu du morcellement des propriétés foncières dont l'EPF a en charge la maîtrise. Le projet visera à renforcer et poursuivre la requalification du centre-ville et son rôle de centralité.

L'EPF a déjà réalisé 6 acquisitions foncières dont l'acquisition de l'école Notre Dame. Ce ténement représente un tiers de l'îlot principal SUD. L'école a été délocalisée et reconstruite dans le projet "les Laugiers" (ouverture Septembre 2022).

Par ailleurs, le site est situé en zone UA du PLU, impacté par secteur de mixité sociale (MS.10) Centre-ville – Traverse des Frères, dans lequel est imposé une part réservée au logement locatif social de 50% de la surface de plancher de logements créés.

Le site s'inscrit également dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) N°1 dite CENTRE-VILLE, en vue de poursuivre la requalification du centre-ville et de renforcer son rôle de centralité.

Les Anduès

Ce site, d'une superficie d'environ 1 hectare, se situe hors du centre-ville, au Nord de la commune.

Il représente un potentiel de 35 à 40 logements mixtes, avec des espaces publics traversants et liaisons piétonnes. Les espaces arborés seront préservés et valorisés comme prévu par l'OAP.



© Philippe Besacier POLESUD

« L'opération « Laugiers-sud » est en cours de réalisation grâce à la convention d'intervention foncière signée avec l'EPF pour la maîtrise foncière, l'ingénierie foncière, le conseil et l'accompagnement. L'EPF est présent depuis le début et le sera jusqu'à la fin de la réalisation du projet.

Ce partenariat nous a été très utile voire indispensable pour notre politique de l'habitat et plus spécifiquement de l'habitat social. »

André GARRON, Maire de Solliès-Pont

SOLLIÈS-PONT



SOLLIÈS-PONT

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