Réinvestir les centres anciens :
une stratégie de territoire pour la CoVe

Synthèse de la neuvième rencontre
des acteurs de l'habitat et du logement
de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

Carpentras, le 19 septembre 2019

Le réseau des acteurs de l'habitat de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse est inspiré du réseau national des acteurs de l'habitat. Ce dernier, animé par l'Union sociale pour l'habitat et les associations nationales[1] regroupant les collectivités locales avec le soutien de la Caisse des dépôts, réunit régulièrement à Paris les partenaires de l'habitat pour des journées de réflexion sur des questions d'actualité. Ces travaux sont publiés sur le site www.acteursdelhabitat.com.

L'Association régionale des organismes Hlm des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse (AR Hlm) a voulu décliner cette initiative à l'échelle régionale en organisant, depuis 2011, une série de rencontres sur le principe « un territoire, une délégation, une politique de l'habitat et du logement ».

A la différence du réseau national, il s'agit de proposer aux partenaires de l'habitat de découvrir in situ les projets, actions et réflexions d'une collectivité dans le domaine de l'habitat. Dans un contexte régional marqué par une attractivité croissante génératrice de fortes tensions de marché, ces rencontres proposent aux participants de prendre le temps de découvrir comment chaque territoire fait face aux enjeux du logement et de l'habitat.

La neuvième journée du réseau régional des acteurs de l'habitat a été organisée le 19 septembre 2019 avec la Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin (CoVe) autour de la stratégie de requalification des centres anciens et du rôle des bailleurs sociaux dans cette redynamisation. Cette synthèse en présente les principaux éléments de compréhension et d'analyse, à partir des échanges et des visites d'opérations. Un dossier comprenant les supports utilisés par les intervenants et les fiches d'opérations des programmes visités est disponible sur le site www.arhlmpacacorse.com à la rubrique Médiathèque / Habitat et Territoires.

« Les bailleurs sociaux facilitent la tâche des maires »

Le ton est donné par Guy Rey, Président de la COVE, qui accueille aux côtés de Serge ANDRIEU, Maire de Carpentras, les 80 participants dans la Maison du Citoyen, réhabilitée grâce au Programme National des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Il salue « *des constructions appréciées de toute la population* », mais concède « *un retard à rattraper* », qui exige de savoir se projeter et ajuster la programmation au regard des besoins.

Projet en cours de validation

[1] Mouvements nationaux « promoteurs » du réseau : Communautés Urbaines de France (ACUF), Départements de France (ADF), Communautés de France (ACF), Maires des Grandes Villes (AMGVF), Villes moyennes, Villes & Banlieues, Associations régionales Hlm (FNAR) et Union sociale pour l'habitat (USH).

Une connaissance fine du territoire, base de la stratégie

Le territoire intercommunal, qui compte près de 70 000 habitants, est marqué par la présence de trois massifs, dont le Ventoux. Ces reliefs dessinent les grands équilibres du développement territorial : à Carpentras et sa première couronne, qui constituent l'armature urbaine du territoire, il faut ajouter des communes à vocation agricole et touristique aux besoins différenciés.

Gilles Vève, 1er Vice-Président délégué à la stratégie de développement de l'intercommunalité de la CoVe, brosse un rapide portrait de l'intercommunalité, qui permet de comprendre l'articulation des thématiques entre elles et les différentes temporalités de la réflexion. Les grands points évoqués mettent en évidence la nécessité de forger une stratégie partagée, portée politiquement par les élus.

Une population qui appelle une offre de logement très abordable

- Une population paupérisée : le revenu médian des habitants de la Cove (18 842 €) est plus bas que dans le reste du département (19 204 €) ou dans la région (20 525 €). Une personne sur trois se trouve en-dessous du seuil de bas revenus (soit 1 206 €/mois).
- Une structure familiale fragile : une famille avec enfants sur trois est monoparentale.
- Une population vieillissante : en 2022, un tiers des habitants aura plus de 60 ans.
- Une personne sur 3 est éligible au PLAI, une sur 2 au PLUS.
- 23,6% des demandes de logements sociaux sont satisfaites (266 attributions).

➢ Objectif : développer l'offre de logements à prix maîtrisé pour répondre aux besoins de la population.

Une activité économique qui se dynamise

Gilles Vève évoque le rôle important de l'agriculture, du bâtiment et de l'exploitation de carrières dans l'histoire de l'économie locale, mais aujourd'hui, la part des services et du commerce est prédominante. L'attractivité touristique de la CoVe est également en fort développement, même si cela ne va pas sans poser des questions d'équilibre : les résidences secondaires, concentrées dans les reliefs, renforcent la difficulté à loger les populations locales. Les élus s'inquiètent également de la soutenabilité du tourisme de masse qui s'accroît ces dernières années.

➢ Objectif : maîtriser le développement des résidences secondaires

Une prédominance de logements individuels

- Le territoire s'est rapidement urbanisé.
- 56,70 % des habitants sont propriétaires, et 3 logements sur 4 sont des maisons individuelles : la consommation d'espaces naturels et agricoles est très importante.

➢ Objectif : réduire significativement le rythme de consommation des espaces, en recentrant le développement dans les centres bourgs et en réhabilitant les centres anciens

Un parc ancien fragile

Les centres anciens manquent d'attractivité et sont inadaptés à la demande actuelle. Ils accueillent des populations à faibles revenus, qui peinent à entretenir les logements. Pourtant, ils représentent un potentiel de logements important, et permettent une mixité de peuplement plus grande que dans le péri-urbain ou les zones rurales.

- 9,5 % du parc est vacant.
- 45,8 % du parc est antérieur à 1970.
- En 2013 : 2920 logements potentiellement indignes.
- Les élus « *ont de plus en plus de mal à attirer les bailleurs sociaux en centre ancien, alors que le besoin exprimé est important* ».

Projet en cours de validation

➢ Objectifs : redynamiser les centres bourgs en mixant l'offre de logements ; réduire la vacance et les logements indignes, et diminuer la précarité énergétique.

Un parc locatif public très concentré

- Les logements sociaux publics représentent 7% du parc de logements.
- 74% des logements sociaux publics se trouvent à Carpentras.
- L'écart entre la demande et l'offre est parfois très fort sur les communes où le parc social est très réduit : cette tension appelle une offre nouvelle.
- 2 bailleurs gèrent 92% du parc : Mistral Habitat (55%) et Grand Delta Habitat (37%).

➢ Objectifs : répartir les efforts de solidarité sur l'ensemble du territoire, et diversifier les bailleurs en capacité de porter de nouveaux projets.

De multiples fils à tisser pour assurer la déclinaison concrète de la stratégie politique

« *Les élus partagent la volonté d'apporter des solutions* » : c'est un point de départ indispensable, dont se félicite Gilles Vève, et cela permet de travailler sur les conditions de mise en œuvre. La première consiste à savoir articuler les thématiques (accueil de nouvelles populations, profils, typologie des logements, localisation, dynamiques économiques, consommation d'espaces…) et les temporalités des documents de programmation. La seconde, à assurer la déclinaison opérationnelle des objectifs.

C'est la charge qu'assume Audrey Guillier, Directrice du Pôle Aménagement du Territoire de la CoVe. De manière très claire et synthétique, elle explique comment croiser éléments de connaissance, programmation et outils pour transformer les objectifs en actions.

Pour cela, deux exigences :

- **Savoir utiliser l'imbrication des normes** : le socle législatif très dense exige une clé de lecture partagée avec les élus pour vérifier que les leviers sont bien mobilisables. En l'occurrence, le Plan Climat, en cours d'élaboration, permet cet exercice car il conduit à aborder tous les sujets.
- **Savoir se projeter et savoir ajuster** : un SCOT (Schéma de cohérence territoriale) à l'horizon 2035, un PLH (Programme local de l'habitat) sur 6 ans, des outils opérationnels de court terme (conventions avec l'EPF PACA –Établissement public foncier-, partenariats avec les communes et outils des PLU, études diverses…) : l'échelle de temps et le degré de précision des documents permettent de faire de la prospective. Il n'est pas interdit de se tromper… à condition de revoir les hypothèses pour les ajuster aux évolutions.

Questionnée sur la mise en musique de tous ces éléments, Audrey Guillier décrit « *un pilotage transversal et le fonctionnement en mode projet des équipes, qui permettent que l'ingénierie et la mécanique se déclinent sur toute la chaîne* ».

Un zoom sur le PLH 2014-2020 illustre le propos : à mi-parcours, en 2017, les élus ont décidé de rendre prioritaires les actions ayant pour objectif la redynamisation des centres anciens d'une part, et l'accueil et le maintien des jeunes actifs sur le territoire d'autre part. Cet ajustement a fait suite à plusieurs constats :

- La nécessité de densifier le tissu urbain existant pour limiter la consommation des espaces : de nombreuses dents creuses (386 ha) y contribuent.
- La remise sur le marché de 10% des logements vacants permettrait de loger 480 ménages.
- Les ressources des ménages du territoire orientent la production de logements sociaux sur les PLAI (minimum 30%) et les PLUS. Le PLS n'est plus souhaité car la part des ménages entrant dans les plafonds de revenus est trop faible. En revanche, l'Etat appelle de ses vœux le développement du PLAI adapté, aux nouvelles règles moins contraignantes.

Projet en cours de validation

- Le secteur résidentiel est le plus gros émetteur de gaz à effet de serre… mais il a aussi le plus fort potentiel de réduction de consommation d'énergie : les actions de rénovation énergétique prévues pour 900 logements par an doivent permettre une réduction de 48% des consommations.
- La clause d'insertion dans les marchés de la CoVe a concerné un quart de personnes de moins de 25 ans.

C'est donc en combinant ces éléments que l'accueil de nouveaux ménages, en particulier des jeunes, en centre ancien densifié et réhabilité apparaît comme un scénario souhaitable.

Mais si l'enjeu de réinvestir les centres anciens est une évidence, la réalisation présente de nombreuses difficultés. C'est pourquoi une étude de revitalisation des centres bourgs est lancée par 6 communes volontaires, à partir de l'exemple de Carpentras, pour élaborer un programme d'action opérationnel. La CoVe leur fournit un appui technique et co-pilote la mission, pour pouvoir partager l'approche avec les autres communes, mais aussi avec les EPCI voisins, le projet de Parc naturel régional et la Région dans le cadre du CRET (Contrat régional d'équilibre territorial).

Redynamiser les centres villes anciens : passer du PNRQAD à Action Cœur de ville

Carole Symonds, chef de projet PNRQAD (Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés) et Action Cœur de ville à Carpentras, retrace la préoccupation ancienne de la commune de revitaliser son centre ancien. Depuis 2012, la dynamique se décline en 5 objectifs :

- Requalifier durablement des bâtiments dégradés avec une forte vacance en valorisant le patrimoine.
- Favoriser la mixité sociale en proposant une offre de logements diversifiée.
- Dynamiser l'activité économique et commerciale.
- Améliorer le cadre de vie et les services (la Maison du Citoyen qui accueille cette journée en est un exemple).
- Accompagner la population et les habitants, à travers une gestion sociale et urbaine de proximité.

Une OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat – rénovation urbaine) conduite de 2013 à 2019 a permis de réhabiliter 117 logements, dont 107 locatifs vacants qui ont ainsi pu être remis sur le marché. Les objectifs initiaux ont été largement dépassés, et plusieurs avenants ont été passés avec l'opérateur Soliha Provence pour conserver et amplifier la dynamique.

Interrogée sur les conditions ayant permis ces bons résultats, Carole Symonds retient :

- Un bon diagnostic : les 463 entretiens conduits par l'OPAH-RU ont permis d'identifier finement les besoins.
- Un projet urbain sur un territoire précisément défini, mais qui peut dépasser le centre ancien : ainsi, Action Cœur de ville touche les quartiers de première couronne de Carpentras.
- Cibler quelques objectifs de court terme permet de « sortir » rapidement des résultats et de compléter les objectifs sur un plus long terme.
- Une politique de maîtrise du foncier par la commune facilite évidemment les opérations : la ville de Carpentras récupère ainsi des biens en régie pour servir sa stratégie de revitalisation.
- Une bonne articulation entre commune et intercommunalité, et plus largement avec les autres décideurs et partenaires, garantit une approche complète des thématiques concernées.

Projet en cours de validation

Dans ce contexte, il était naturel que Carpentras soit retenue au titre des villes moyennes sélectionnées par le programme Action Cœur de ville lancé fin 2017 par le gouvernement. Il se déploiera jusqu'en 2024 autour de 5 axes thématiques proches de ceux du PNRQAD, et est porté par un binôme Ville/CoVe sur un périmètre élargi, considérant que le centre de Carpentras est le centre de l'agglomération. D'ici fin 2019, une Opération de revitalisation des territoires (ORT) complètera, par des dispositifs juridiques et financiers, la palette d'intervention sur les centres bourgs de la CoVe.

Transformer une contrainte en opportunité : la clause d'insertion dans les marchés de la CoVe

L'obligation d'une clause d'insertion dans les marchés du PNRQAD, fraîchement accueillie par les élus dans un premier temps, est devenue un motif de fierté, de l'aveu même du Maire de Carpentras que nous avons pu interroger durant les visites d'opérations.

Dans un premier temps, pour « *lancer la machine* », les techniciens ont décidé d'élaborer une charte locale d'insertion en mobilisant tous les partenaires, en particulier le Service public de l'emploi, sur le périmètre du PNRQAD. Les obligations étant quantitativement faibles, « *l'insertion a été indolore pour les entreprises* » s'amuse Martine Caviggia, cheffe de projet Politique de la ville à la CoVe, qui a suivi ce dossier dès son origine.

Face au succès rencontré, les partenaires, réunis tous les deux mois en groupe-projet pour le suivi de la charte, ont proposé dès 2015 d'élargir la clause à la CoVe et de généraliser le principe dans les marchés publics.

A partir de l'estimation des marchés à horizon de 3 ans, les élus ont validé en 2017 l'application de la clause aux marchés comprenant une garantie d'emprunt de la collectivité, et ainsi « *on a pu embarquer les bailleurs sociaux* », ce qui a permis de tripler les volumes et d'optimiser la dépense publique en réinvestissant au profit de l'emploi les efforts faits en matière d'habitat.

Une facilitatrice anime le groupe de suivi et suit les 19 marchés actuellement en cours. Une enquête conduite en 2018 sur le mode « Que sont-ils devenus ? » auprès des 272 bénéficiaires montre un net effet-levier de la clause d'insertion : 52% de sorties positives vers l'emploi durable. 23% des bénéficiaires ont moins de 25 ans.

Selon Martine Caviggia, « *les entreprises jouent globalement bien le jeu* » et s'étonnent même des marchés non clausés. Elles dépassent régulièrement les objectifs qui leur sont fixés, et des rendez-vous annuels avec les élus permettent de valoriser leur engagement en le faisant connaître. La clause a été récompensée par le Conseil départemental en 2018.

Pour développer l'éventail de la clause d'insertion, les marchés de prestations intellectuelles sont actuellement en phase de test. L'objectif est double : viser les services et pas uniquement les travaux, et toucher plus de femmes, aujourd'hui minoritaires dans les publics concernés.

Des bailleurs sociaux impliqués… et très sollicités

Les interventions des bailleurs sociaux dans les centres anciens sont multiples, et les visites d'opérations témoignent de leur diversité… et de leur complexité. L'actualité récente est source d'interrogations pour Philippe Brunet-Debaines, Directeur général de Mistral Habitat, et Xavier Sordelet, Directeur général de Grand Delta Habitat (GDH), les deux bailleurs les plus importants du territoire.

Projet en cours de validation

Pour le premier, si la loi Elan permet d'élargir les possibilités d'intervention des organismes et de diversifier l'offre, la loi de finances pour 2018 fragilise les organismes, en particulier les offices publics. Mistral Habitat est impliqué dans les centres anciens et les communes rurales de longue date, et répond à des attentes très variées selon les communes. Son directeur estime que les organismes Hlm vont tendre à devenir des aménageurs, mais en tant que bailleur, il constate que l'occupation très sociale du parc de l'Office est un fait et interroge ses marges de manœuvre, tant financières qu'en matière d'occupation.

Pour illustrer l'implication des bailleurs sociaux en centres anciens, Xavier Sordelet balaie différents modes d'intervention et dispositifs expérimentés par son organisme, et interroge la diversification comme moyen de mieux remplir ses missions :

- L'acquisition-amélioration, couramment pratiquée, permet de loger notamment des jeunes ou des populations vieillissantes au cœur des bourgs : chez GDH, une attribution sur 10 se fait au profit d'une personne de plus de 65 ans. Il défend cependant, tout comme Philippe Brunet-Debaines, la nécessité d'équilibrer les opérations sur un territoire. En effet, des projets complexes et coûteux (comme l'ilot Mouton à Carpentras), qui présentent beaucoup d'aléas techniques non maîtrisables, ne sont réalisables que si une autre opération plus « *classique* » et mieux équilibrée vient en contrepartie de l'engagement. Les communes ayant la main sur le foncier, il défend auprès des élus une logique de « *gagnant-gagnant* ». Cette stratégie « *marche généralement… mais pas toujours* » !
- Par ailleurs, si l'acquisition-amélioration se développe à grande échelle, un participant attire l'attention sur le besoin de réguler pour ne pas faire monter le prix des travaux. Ce souhait de régulation fait écho à la Charte de la Métropole Nice Côte d'Azur qui régule les prix au m2 pour la Vefa
- Xavier Sordelet estime que les organismes Hlm peuvent également s'engager sur l'activité de syndic de copropriétés, y compris fragilisées, même si c'est un nouveau métier peu pratiqué.
- Le PSLA (Prêt social location-accession) en revanche est pour lui source de déception : GDH le pratique en individuel, mais il présente en collectif trop d'aléas pour vendre et dégager des marges permettant de réaliser d'autres opérations.
- L'accession sociale, plus largement, pâtit de la concurrence avec les promoteurs qui commercialisent des produits défiscalisés. Il note également la capacité des promoteurs à réaliser de petits immeubles à la place de vieilles maisons de ville, ce que pratiquent peu les organismes Hlm jusqu'ici.
- Il présente le mécanisme des Organismes de Foncier Solidaire (OFS), qu'il estime bien adapté aux zones très tendues, moins pour des territoires comme la CoVe. En revanche, il pointe la possibilité ouverte par la loi Elan de vendre des logements Hlm via les OFS. Cette formule, appliquée à des territoires où le foncier compte pour 20 à 25% du coût d'opération, pourrait dégager des marges suffisantes pour qu'une part plus importante des locataires puisse acheter son logement.
- Enfin, la loi Elan permet également de passer des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage entre collectivités et bailleurs. Ce montage peut intéresser des petites collectivités peu structurées, par exemple pour l'achat de petits immeubles, ou pour diversifier vers des locaux commerciaux ou des bureaux en centre ancien.

Des financeurs en appui… et en attente

Isabelle Brenot, Chargée de mission Financement du logement social au Conseil départemental de Vaucluse, confirme la difficulté de l'exercice demandé aux bailleurs qui interviennent dans les centres anciens… et valide l'idée de « *s'intéresser aux premières couronnes et aux coutures urbaines si l'on veut des bailleurs en centre ville, car il y des gisements fonciers à investiguer dans les faubourgs* ». Le logement est un sujet majeur pour le Conseil départemental, qui a approuvé en 2017 l'unique Plan départemental de l'habitat (PDH) de PACA. Les aides qu'il octroie aux opérateurs traduisent l'intérêt de la collectivité pour le logement, mais Isabelle Brenot ne masque pas les difficultés réelles

Projet en cours de validation

auxquelles sont confrontées les bailleurs, en particulier les nombreux aléas en cours de chantier, qui nécessitent des maîtres d'œuvre aux connaissances techniques relevant du « *mouton à 5 pattes* »…

Elle plaide pour « *la réhabilitation d'îlots entiers, qui permet une vraie mixité sociale et urbaine* » et estime qu'une opération est réussie lorsque « *le passant ne peut pas faire la différence entre social et marché libre* ». Verdict confirmé par les visites d'opérations.

Magali Labruyère, cheffe de service Ville, Logement et Habitat à la DDT 84, convient que l'exercice des bailleurs en centre ancien est difficile, mais elle appelle de ses vœux une implication renforcée non seulement des bailleurs, mais des collectivités territoriales sur cette question, et les invite à mieux investir le champ des copropriétés fragiles, voire dégradées. Le PLH est pour elle « *l'occasion d'impulser un POPAC (Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés), car on résoud beaucoup d'autres questions à travers le traitement des copropriétés* ».

Pour une implication plus forte des bailleurs sociaux en centre ancien, elle mise sur la loi Elan à divers titres : anticiper sur les périmètres ORT en Cœur de ville permettrait aux bailleurs d'avoir plus de visibilité sur les opérations possibles ; la vente d'immeubles à rénover (VIR) représente une autre piste, et les consignes de l'ANAH sur ce point sont attendues à brève échéance ; d'autres dispositifs de rénovation devront permettre d'améliorer la performance énergétique d'immeubles anciens et leur adaptation à des publics spécifiques (personnes vieillissantes ou handicapées).

Elle rappelle que les services de l'Etat accompagnent les collectivités et les opérateurs, et souligne à ce titre l'intérêt du comité des financeurs du Vaucluse. Fonctionnant de longue date et bien structuré, ce réseau permet de réunir tous les financeurs en réunion plénière en début d'année pour un tour d'horizon de l'actualité et des projets. Puis des comités bilatéraux se réunissent durant l'année avec chaque bailleur sur ses projets propres, en présence des EPCI afin d'assurer le lien avec les PLH. Ce fonctionnement a fait ses preuves : « *la transversalité ne m'inquiète pas* » dit Magali Labruyère, qui estime les échanges quotidiens « *plutôt fluides* ». Avis partagé par Aline Clozel, représentant Grand Avignon, pour qui le comité des financeurs et « *l'impulsion donnée par le PDH* » nourrissent les échanges indispensables entre responsables de l'Habitat, « *car il faut faire vivre les documents et les dispositifs, au-delà du PDH ou de la CIA (Convention intercommunale d'attribution), et nous avons besoin de nous serrer les coudes.* » Belle conclusion pour cette 9ème journée du Réseau…

*****

Les échanges se poursuivent durant les visites d'opérations qui rassemblent près de 40 personnes, et se poursuivront… lors de la dixième journée du Réseau régional des acteurs de l'habitat, organisée le 3 décembre 2019 à Draguignan avec l'agglomération Dracénie Provence Verdon.

Projet en cours de validation

Visites d'opérations en présence de Serge ANDRIEU, Maire de Carpentras

Logements individuels neufs à Aubignan
Hameau Saint Pierre I – 32 villas
Grand Delta Habitat

Projet à l'initiative de la commune et de l'EPF, le Hameau Saint Pierre I est situé dans un quartier résidentiel et composé de 32 villas : 28 en R+1, et 4 en rez-de-chaussée pour des personnes handicapées. Elles sont organisées autour de cours centrales qui accueillent l'entrée des villas, les garages et les places extérieures de stationnement.
Chaque villa possède un jardin privatif et l'insertion paysagère de la résidence est soignée : un arbre dans chaque jardin privé, des bosquets fleuris le long de la promenade, des haies d'arbustes au droit des séparatifs et des arbres d'alignement sur la voirie.
La résidence est labellisée BBC ; l'eau chaude sanitaire est produite par des panneaux solaires de toiture.
La deuxième tranche de l'opération, qui comprend 22 logements livrés en mai 2019, est équipée de ballons thermo-dynamiques pour l'eau chaude et de chaudières à condensation.

Les 32 villas sont financées en PLUS (19), en PLUS majoré (2) et en PLAI (11) :

- 14 T3 de 65 à 72 m² de 391 à 482 € (loyers hors charges et annexes)
- 14 T4 de 80 à 83 m² de 466 à 709 €
- 4 T5 de 102 m² de 583 à 661 €
- Coût total de l'opération : 5 786 046 €, soit 180 800 € / logt.

Démolition-reconstruction d'un îlot à Carpentras
Ilot Mouton (dans le cadre du PNRQAD) – 35 logements
Grand Delta Habitat

La démolition partielle de l'îlot ayant mis en évidence des problèmes de stabilité de l'existant, un permis de construire modificatif a été délivré à Grand Delta Habitat pour transformer les 21 logements en acquisition-amélioration en 8 logements neufs + 13 en acquisition-amélioration. Les logements seront réalisés en RT 2012 : qualité thermique, structurelle et fonctionnelle.
L'amélioration du cadre de vie en centre ville a présidé à cette opération complexe, inscrite dans le PNRQAD. Des places de parking en sous-sol sont prévues, et la valorisation des espaces naturels vise à embellir ce nouvel ilot, dont la livraison est prévue au 2eme semestre 2020. Le programme de GDH comprendra 35 logements :

22 logements neufs et 13 logements en acquisition-amélioration.

- 10 T2 6 PLUS 4 PLAI
- 17 T3 12 PLUS 5 PLAI
- 7 T4 7 PLUS
- 1 T5 1 PLAI

Soit 25 PLUS et 10 PLAI

Projet en cours de validation

Acquisition Amélioration Résidence Halles Archier à Carpentras
8 logements et un commerce
Mistral habitat (ex-Grand Avignon Résidences)

Grand Avignon Résidences avait été sollicité par Citadis en 2011 pour reprendre cette opération. Située dans le tissu dense du centre ancien, elle a nécessité plusieurs étapes préalables : référé préventif sur les avoisinants, désamiantage et curetage partiel pour tous travaux, consultation de l'architecte des bâtiments de France pour deux logements (plafonds et cheminées XVIIe et XVIIIe)…

Le rez-de-chaussée comprend un local commercial, un logement T3, les caves et local poubelle et les parties communes de l'immeuble.
Les 1er et 2e étages sont identiques avec 1 T3 et 2 T4 chacun, et le dernier T3 occupe le 3e étage.

La bâtisse a été restaurée en label Qualitel et Habitat et Patrimoine, et livrée au 2e trimestre 2016. Un double vitrage a été installé, et le gain énergétique fait accéder l'immeuble à la classe B+. Chauffage et eau chaude sanitaire sont assurés par des chaudières à gaz individuelles.

L'immeuble comprend :
- 4 T3 et 4 T4
- 3 logements en PLAI et 5 en PLUS
- Surface habitable totale : 653 m²
- Loyer hors charges entre 416 et 603 € - Loyers charges comprises entre 427 et 613 €
- Cave : 10 € Terrasse ou cour (T3 du RdC et T4 du 1e étage) : entre 5 et 15 €
- Coût de l'opération H.T. : 1 802 779 € (soit 225 350 €/logt)

Démolition Reconstruction - Résidence Sadolet à Carpentras
40 logements en centre ville
Grand Delta Habitat

Cette résidence à l'architecture contemporaine est intégrée dans la ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysagé) de Carpentras. Elle se compose de 40 logements ouverts sur un ilot traité en jardin intérieur. Des loggias ou balcons équipent tous les logements, sauf ceux du rez-de-chaussée. Les loggias sont occultées latéralement par des éléments de filtration en bois. Les stationnements semi-enterrés sont desservis par un ascenseur, et les 11 logements en RdC sont adaptés aux personnes à mobilité réduite.
La résidence est labellisée Habitat et Environnement THPE 20%.

La résidence comprend 28 logements en PLUS et 12 en PLAI :
- 10 T2 de 47 à 57 m² de 268 à 399 € (loyer hors charges et annexes)
- 18 T3 de 59 à 71 m² de 347 à 426 €
- 8 T4 de 75 à 86 m² de 384 à 506 €
- 4 T5 de 91 à 97 m² de 480 à 547 €
-
- Coût global de l'opération : 5 364 542 € (soit 134 113 €/logt)

Projet en cours de validation

Synthèse réalisée par Véronique Marciquet (Cabinet Panama Conseil)

PANAMA
Conseil

pour le compte de l'AR Hlm PACA & Corse

Le Réseau Régional des Acteurs de l'Habitat de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse
bénéficie du soutien de l'Union sociale pour l'habitat et de la Caisse des dépôts

Caisse des Dépôts

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Projet en cours de validation