

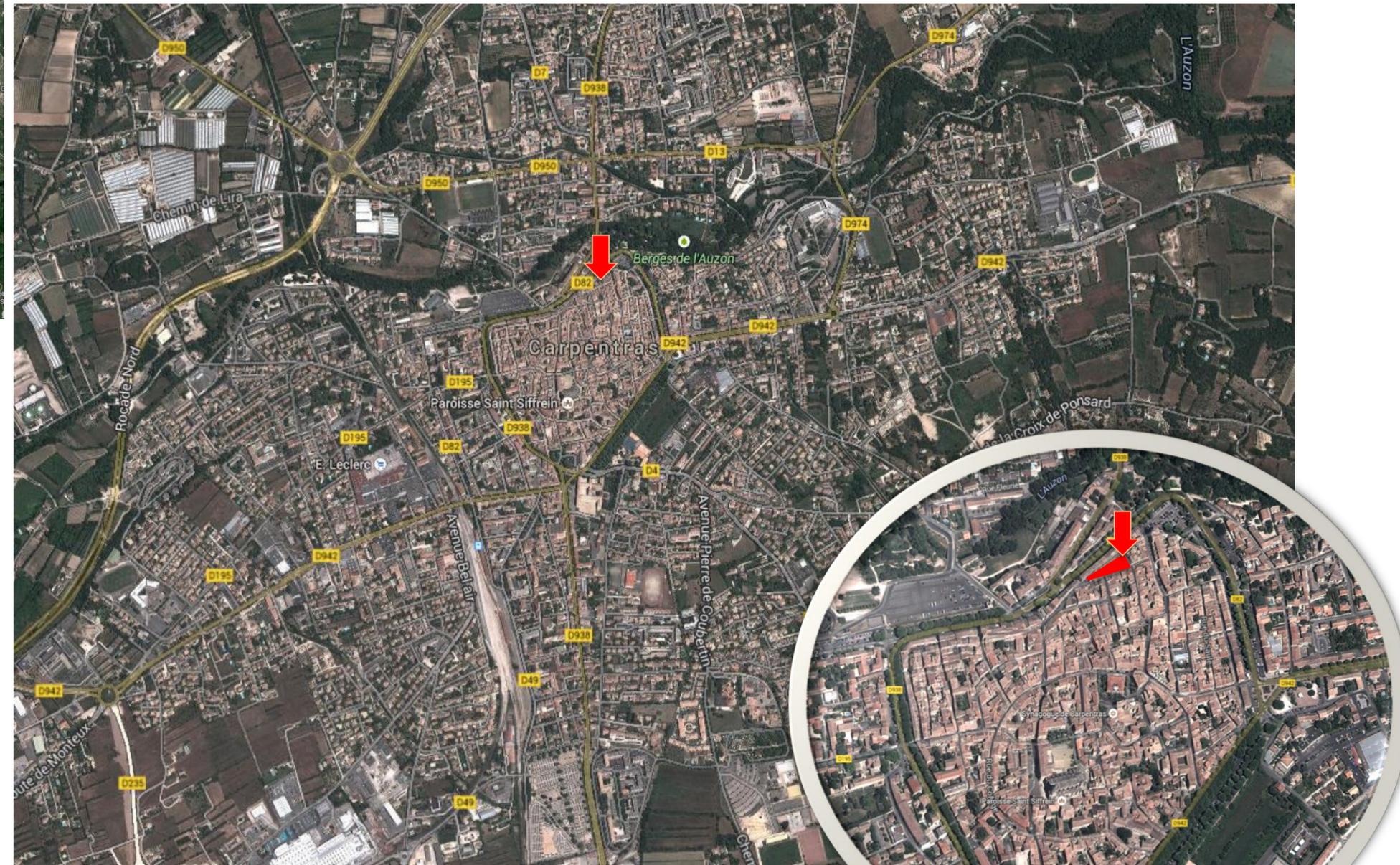


Webinaire sur la stratégie foncière  
22/09/2021

# CARPENTRAS

# L'ILOT MOUTON

# LOCALISATION



Capitale du Comtat Venaissin, Carpentras est située à une trentaine de kilomètre au NE de la préfecture de Vaucluse, au pied du Mont Ventoux.

Sa population comprend près de **30.000 habitants**.

L'îlot Mouton se situe au cœur de la cité comtadine, au nord du centre ancien.

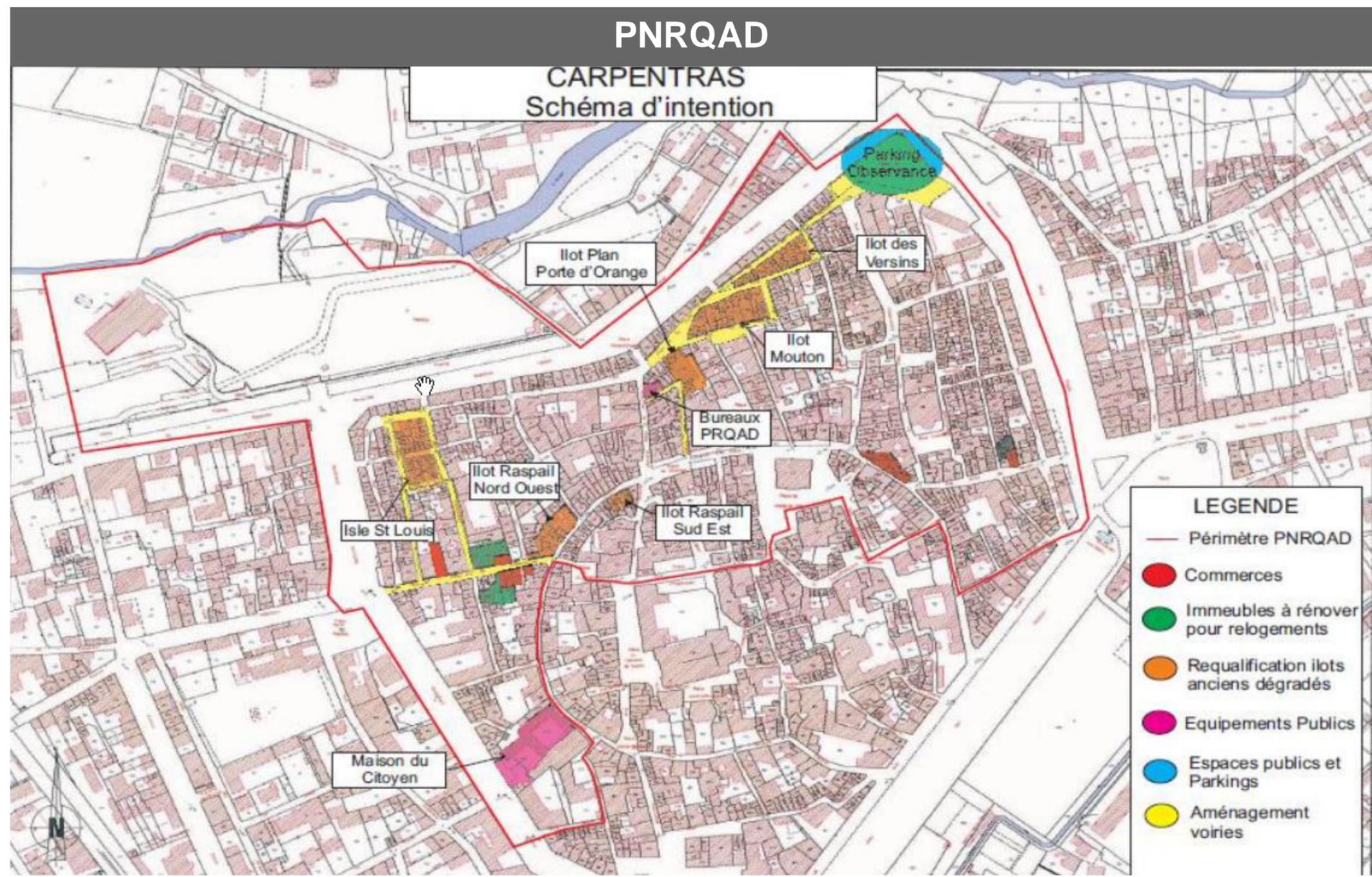
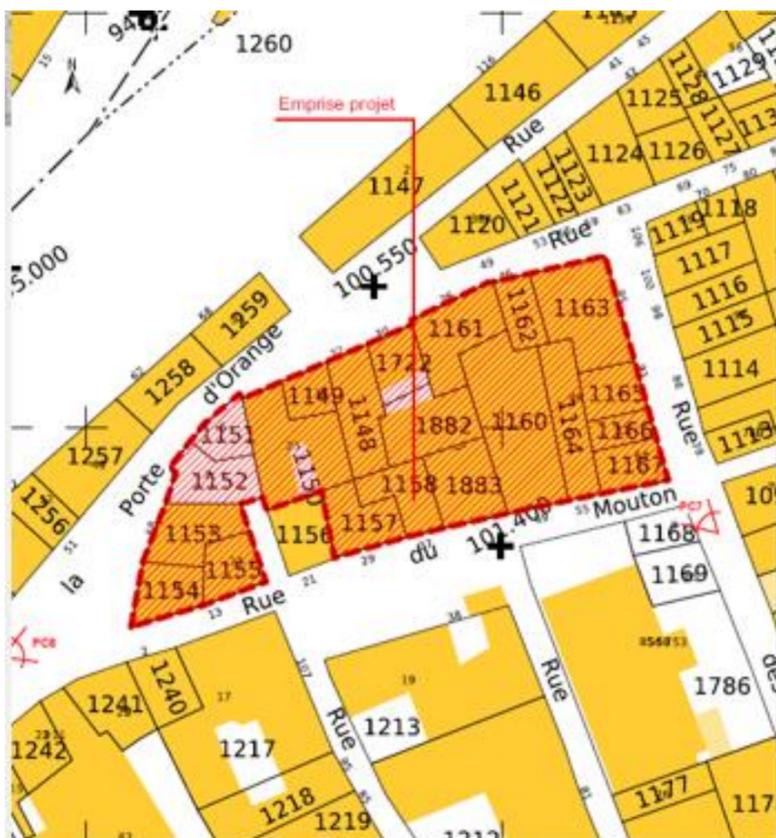
# SITUATION

La ville a été retenue par le gouvernement en décembre 2009, dans le cadre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

Ce programme visant le Nord du centre ancien, riche en patrimoine et architecture afin de lutter contre la dégradation du bâti.

Ce périmètre comprend 6 îlots dont « l'îlot Mouton », face à la porte d'Orange.

Ce secteur était marqué par la paupérisation de ses habitants, et la présence d'immeubles fortement dégradés.



# CONTEXTE

Dans le cadre de sa **politique de valorisation et de redynamisation commerciale de son centre ancien**, la Ville visait un double objectif :

- Le développement d'une offre de **logements de qualité répondant à un besoin d'habitat attractif** en cœur de ville (recherche de confort, **d'ensoleillement**, mobilités douces, **stationnement**, calme...), permettant l'éradication de taudis (marchands de sommeil).
- le **maintien des caractéristiques propres du centre ancien de Carpentras** sur laquelle la **procédure ZPPAUP** était en cours.

Ce projet devait initialement consister en:

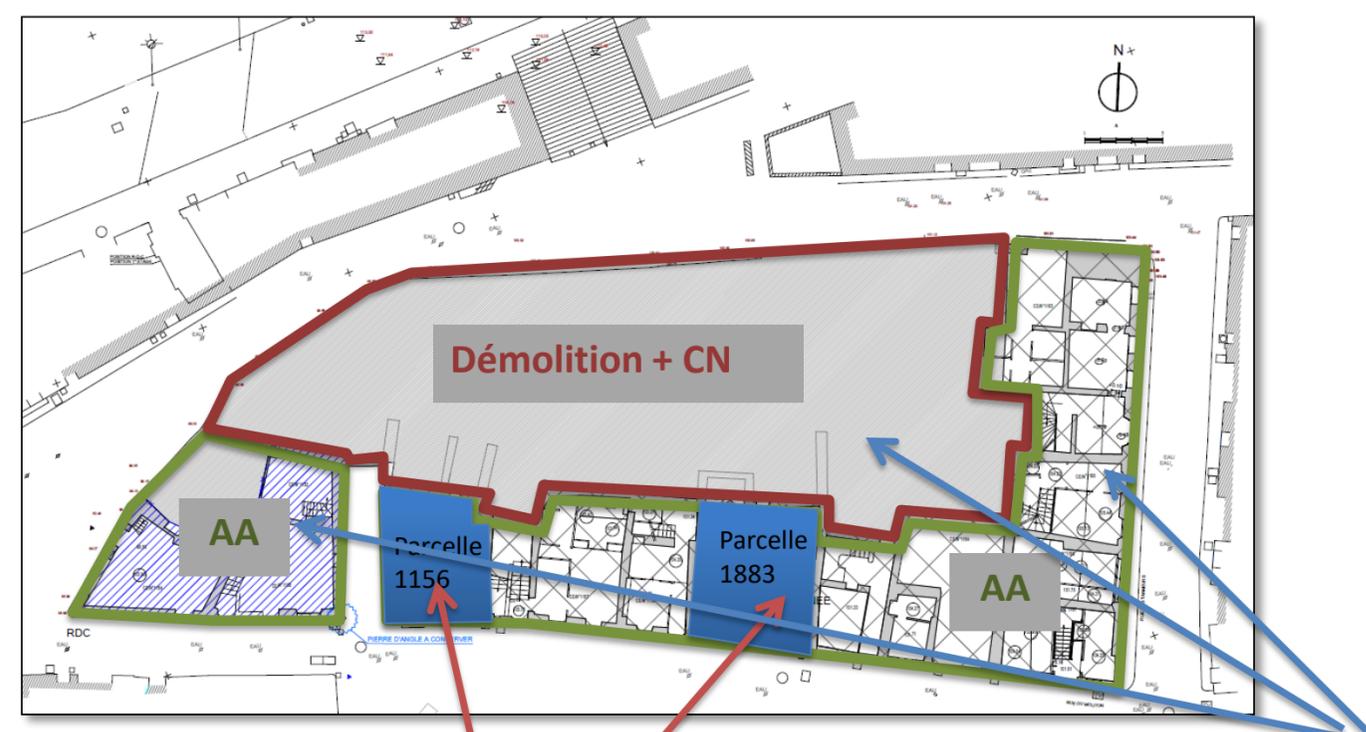
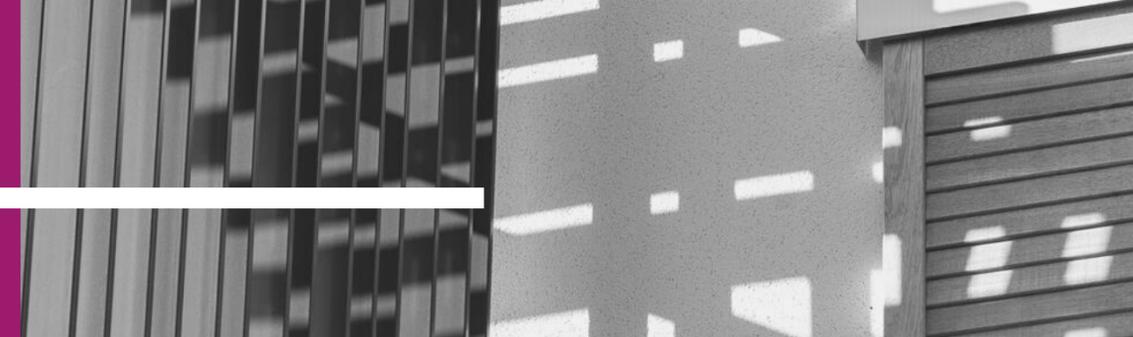
1 / **la démolition de l'ensemble des immeubles situés en façade de la rue des Versins** et la reconstruction en lieu et place d'un minimum de 13 logements collectifs sociaux locatifs sur les parcelles cadastrées. Ces logements neufs devaient s'intégrer dans un collectif R+2 dont le RdC serait consacré au stationnement privatisé (une place de parking collectif par logement).

2 / **la réhabilitation des immeubles en façade de la rue du mouton, de la Porte d'Orange** et de la rue des tanneurs en un minimum de 19 logements collectifs sociaux.

Conception du projet : volonté de s'intégrer à l'architecture existante en respectant les façades pour la partie réhabilitation et en respectant les variations de hauteurs et de volumes du quartier pour la partie neuve.

Des acquisitions d'immeubles ont été réalisées auprès de Citadis (SEM d'Avignon et du Département du Vaucluse) pour une superficie cadastrale totale de 1 300 m<sup>2</sup> parmi lesquelles 729 étaient dans le périmètre de l'opération de restauration immobilière et le restant dans l'opération de démolition reconstruction. L'ensemble pour un montant de 285 656 €.

# PROJET D'ORIGINE



BATIMENTS ACHETES PAR GDH

PROPRIETAIRES PRIVES hors périmètre opération



## Projet initial

PC INITIAL obtenu en Juin 2012

- 13 LOGT CN - RT 2005 - label Habitat & environnement
- 19 LOGT EN AA

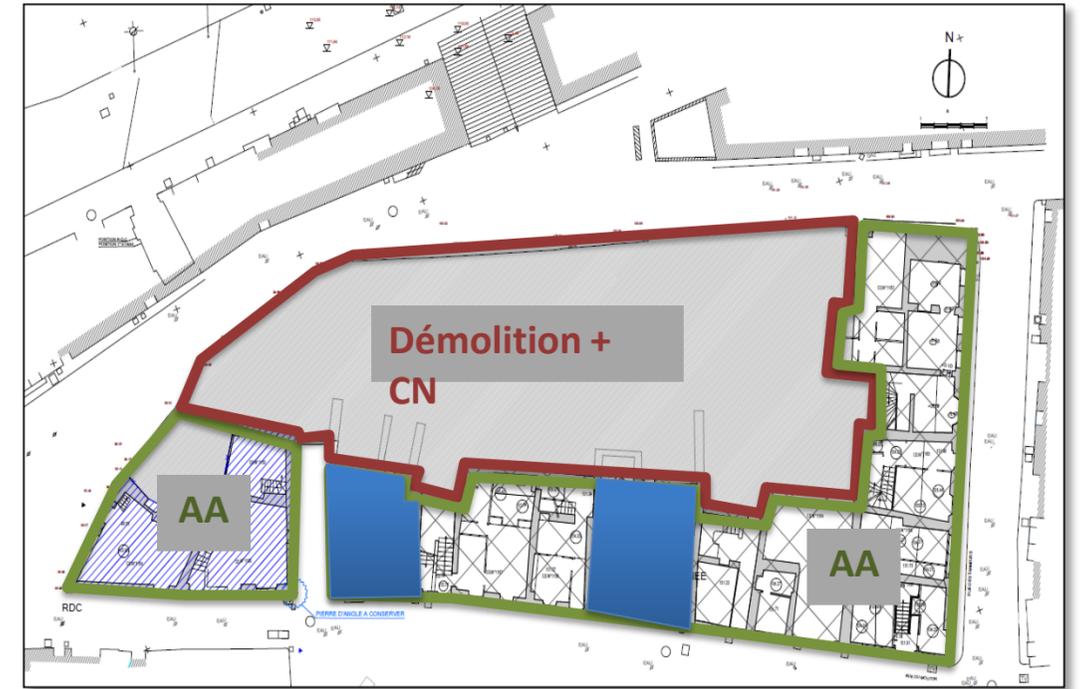
Suite à la démolition partielle de l'îlot qui a **mis en évidence des problèmes de stabilité de l'existant**, Grand Delta Habitat a demandé l'autorisation de réaliser des démolitions complémentaires.

**Un permis de construire modificatif a été déposé et obtenu** le 8 octobre 2014 – modifiant le programme de 21 logements en Acquisition Amélioration en 13 logements neufs.

- Lors de la cellule Architecturale du 10 décembre 2014 ; Grand Delta habitat démontre que le projet tel qu'envisagé engendre des **surcoûts très importants (détériorant l'équilibre financier)** et demande la démolition totale des bâtiments.
- Validation de l'option de démolition des bâtiments GDH portant le projet à 35 lgts neuf (cellule architecturale du PNRQAD 01/2015)

En parallèle,

- Janvier 2015, la ville via Citadis signe un compromis de vente avec la propriétaire du bien cadastré 1883
- GDH l'acquière en contrepartie d'une dation d'un local à la mairie en rdch d'environ 80m<sup>2</sup>.



FACADES CONSTRUCTION NEUVE



FACADES ACQUISITION AMELIORATION

## Le nouveau projet de démolition reconstruction de 35 logements neufs



PATIO

Les 35 logements se développent sur 6 entrées. Ils sont traversant et ouverts sur un **patio central végétalisé**.

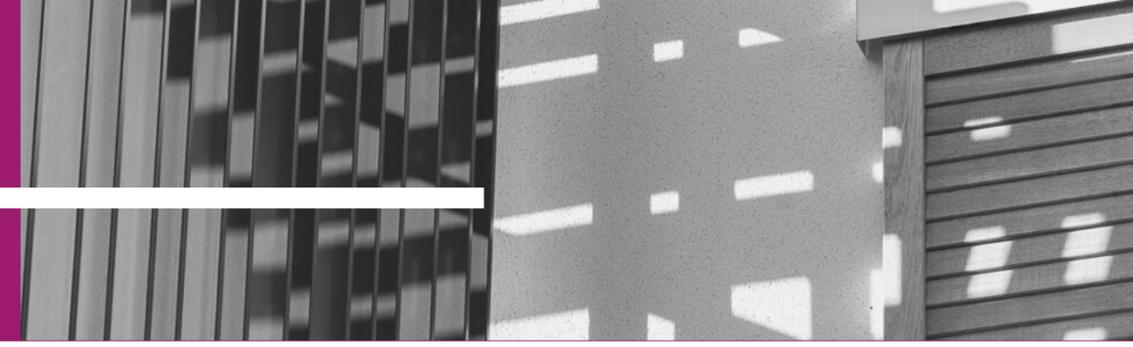
Un ascenseur dessert le RdC depuis le sous sol ainsi que 6 logements en R+2 qui sont adaptables selon la réglementation handicapés.

Chaque appartement en RdC dispose d'un accès dit « PMR » depuis le patio  
**35 places de stationnements sont installés sous le patio.**

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par des chaudières Gaz Individuelles à ventouse.

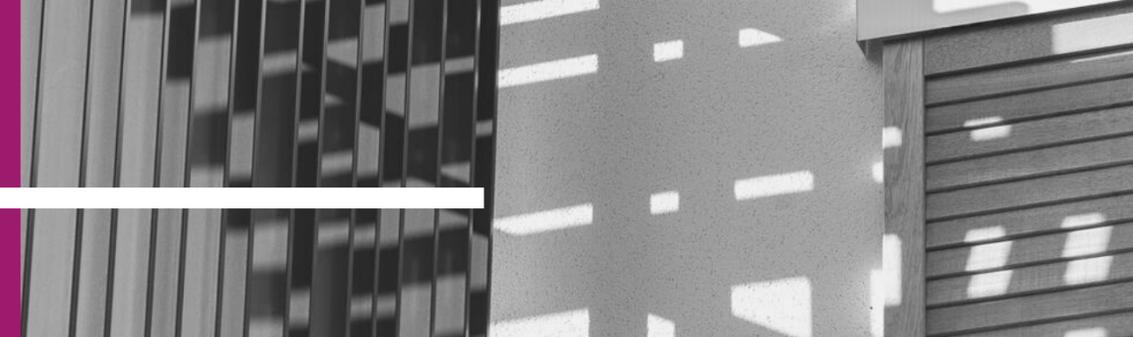
2 commerces complètent les RdC en face de la porte d'Orange. Ils sont financés sur fonds propres et n'apparaissent pas dans le dossier de financement





- **1<sup>er</sup> mars 2017** : OS de démarrage des travaux
- **Mars à décembre 2017** : chantier arrêté. La démolition de nos bâtiments mitoyens à la parcelle bâtie « Obeidi » s'avère plus complexe que prévue.
- **Novembre 2017** : la ville décide d'acquérir le bâtiment de M. Obeidi (échange de biens).
- **Décembre 2017** : démarrage du terrassement suite au déblocage « Obeidi »
- **Mars 2018** : la ville a déposé un permis de démolir sur la parcelle, complété par le PCM de GDH
- **Juillet 2018** : Démarrage du chantier gros œuvre et phasage du chantier en deux tranches pour démarrer le gros œuvre malgré le blocage liée à l'immeuble Obeidi. Face à ce constat, l'entreprise de GO s'oriente vers un phasage en 2 tranches
- **Novembre 2018** : acquisition de la parcelle Obeidi par la commune, relogement des occupants et démolition de l'immeuble par GDH

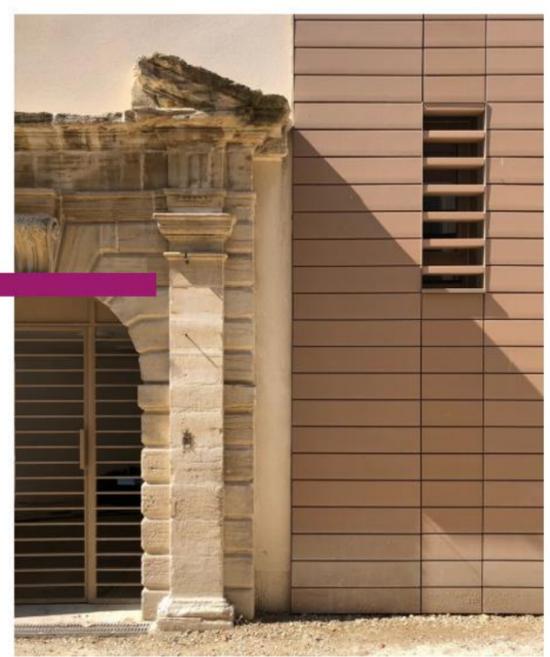




■ 23 Septembre 2020 : Date de livraison et entrée des locataires

# PORTFOLIO

DÉCOUVERTE & PERSPECTIVES



| TYPLOGIES | SURFACES                  | LOYERS H.C     |
|-----------|---------------------------|----------------|
| 10 T2     | de 40 à 52 m <sup>2</sup> | de 230 à 333 € |
| 17 T3     | de 59 à 66 m <sup>2</sup> | de 341 à 559 € |
| 7 T4      | de 70 à 78 m <sup>2</sup> | de 456 à 492 € |
| 1 T5      | 90 m <sup>2</sup>         | 539 €          |

## DES PARTENAIRES INVESTIS

En amont des financements liés à la construction, l'intervention de la ville a permis d'assurer la maîtrise foncière du projet pour un montant de plus de 2 millions d'euros. L'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine) a financé cette première étape du projet à hauteur de 830 000 €.

En 2019, la coopérative Grand Delta Habitat a investi 102,6 millions d'euros dans la construction et la réhabilitation de son patrimoine. Sur l'opération "Îlot Mouton" 34 % du coût est porté sur les fonds propres de la coopérative.

## LE COÛT TOTAL DE LA RÉSIDENCE ÎLOT MOUTON S'ÉLÈVE À 6 302 177 €

Fonds propres 2 127 741.82 €

Prêts contractés

Emprunts :

- Banque des Territoires (CDC) 3 263 868 €

Ces prêts ont été garantis par la ville (à hauteur de 10 %), la COVE (50 %) et le Département (40 %)

- Action Logement : 420 000 €

Subventions :

- Etat : 84 200 €
- Région : 152 855 €
- COVE : 138 000 €
- CD84 : 42 000 €
- Action Logement : 50 000 €
- ENEDIS : 23 512.24 €



## LES PARTENAIRES

### La maîtrise d'œuvre

- Architecte : ARPEGE ARCHITECTURE
- OPC : B.E.T 2ICA
- Bureau d'étude : TPF INGENIERIE
- SPS : ARAMIS
- Bureau de contrôle : APAVE
- Géotechnicien - Etude de sol : ALPHASOL
- B.E. Structure : INGENIERIE 84
- Maître d'œuvre bâtiment : TPF Ingénierie

### Les entreprises

- Clos Couvert : SUD Bâtiment, Avignon (84) avec sous-traitance façade : Laugier à Jonquières (84), charpente : Jimenez à Carpentras (84), étanchéité : SAB étanchéité à Avignon (84)
- Menuiseries Extérieures : Menuiserie Pierre VINCENT, Carpentras (84)
- Serrurerie : MASFER, Le Thor (84)
- Menuiseries Intérieures : Menuiserie Pierre VINCENT, Carpentras (84)
- Cloisons Doublage : SOLELEC, Avignon (84)
- Revêtement de sol : SPVC, Carpentras (84)
- Revêtements de sols, peinture Nettoyage : BY PEINTURE, Carpentras (84)
- Électricité : REBOUL-COTTE, Montélimar (26)
- CVC : SELMAC EXPLOITATION, Avignon (84)
- Ascenseur : SCHINDLER, Marseille (13)

