



**PALMARÈS**  
RÉGIONAL DE L'HABITAT  
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

2017

RÈGLEMENT DU  
PALMARÈS RÉGIONAL DE L'HABITAT

2017

En 2015, l'État, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'AR Hlm PACA & Corse, l'Établissement Public Foncier PACA, la Caisse des Dépôts et l'Union régionale des maires ont lancé le premier Palmarès Régional de l'Habitat. Cette initiative partenariale a mis en avant neuf opérations lauréates intégrant du logement social, qui reflétaient à la fois la diversité des modes de faire de la région, et la qualité de projet en matière de conception et de cadre de vie.

Ce palmarès a été valorisé à travers la réalisation d'une exposition et d'un ouvrage largement distribué auprès des professionnels et des élus : autant d'images et de messages qui démontrent le savoir-faire de la région PACA en matière de logement social, saluant à la fois l'implication des maîtres d'ouvrages, des maîtres d'œuvre, et des élus.

Fort de cette première expérience, la deuxième édition de ce palmarès est aujourd'hui lancée afin de pérenniser la dynamique enclenchée par ce palmarès. La DREAL PACA, la Région, l'AR Hlm PACA & Corse, l'Établissement Public Foncier PACA, et la Caisse des Dépôts, qui se sont à nouveau réunis pour porter ce Palmarès 2017, ont souhaité reprendre l'esprit du Palmarès 2015, avec notamment la spécificité d'une candidature soutenue par un élu local, et appuyée par un témoignage d'habitants. Ils ont par ailleurs intégré, dans cette nouvelle édition, certains axes forts portés par les politiques publiques sur le territoire régional que sont le volet patrimonial, la diversité sociale et fonctionnelle, et le dynamisme territorial.

<b>1. QUELLES SONT LES OPÉRATIONS CONCERNÉES PAR CE PALMARÈS ?</b>	<b>3</b>
<b>2. DIFFÉRENTES CATÉGORIES EN FONCTION DES TERRITOIRES</b>	<b>3</b>
<b>3. DES CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ À RESPECTER</b>	<b>4</b>
<b>4. DES POINTS FORTS À METTRE EN AVANT</b>	<b>5</b>
<b>5. COMPOSITION DES CANDIDATURES</b>	<b>6</b>
<b>6. CALENDRIER ET MODALITÉS DE TRANSMISSION DES CANDIDATURES</b>	<b>6</b>
<b>7. COMPOSITION DU JURY ET CHOIX DES LAURÉATS</b>	<b>7</b>
<b>8. CONTACT &amp; RENSEIGNEMENTS</b>	<b>7</b>

## 1. QUELLES SONT LES OPÉRATIONS CONCERNÉES PAR CE PALMARÈS ?

Les candidatures à ce Palmarès s'ouvrent à toute opération récente de construction ou d'aménagement de Provence-Alpes-Côte d'Azur comprenant du logement social, et répondant aux critères suivants :

- l'opération doit comprendre **a minima 8 logements** ;
- son programme doit intégrer **une part significative de logements sociaux familiaux** (PLAI, PLUS et/ou PLS) en offre nouvelle, que ce soit en construction neuve ou en acquisition-amélioration ;
- elle doit avoir été **livrée récemment** (livraison entre le 01/09/2011 et le 01/09/2016) et être habitée au moment du dépôt de la candidature.

Tout type de maîtrise d'ouvrage est acceptée pour la partie « logement social » de l'opération (organismes Hlm, promoteurs, associations, SEM, ...).

### Sont exclues :

- les opérations de réhabilitation du parc social ;
- les opérations participant à un programme de renouvellement urbain (ANRU) ;
- les opérations dont la part de logement social repose uniquement sur des logements spécifiques (logements étudiants, personnes âgées, etc.) ;
- les 9 opérations lauréates du Palmarès Régional de l'Habitat 2015.

Les candidatures de ce palmarès peuvent être portées par tout professionnel, institution ou personne impliquée ou concernée par l'opération de logements, notamment :

- les maîtres d'ouvrage de l'opération ;
- les maîtres d'œuvre ou entrepreneurs ayant participé à la conception et/ou à la réalisation de l'opération ;
- les collectivités (commune, EPCI...) qui accueillent le projet ;
- les habitants (particulier, association...) concernés par l'opération.

## 2. DIFFÉRENTES CATÉGORIES EN FONCTION DES TERRITOIRES

L'opération présentée au Palmarès Régional de l'habitat 2017 s'inscrit dans une des trois catégories territoriales suivantes, selon le profil du territoire qui l'accueille :

### ● **LITTORAL**

Ce périmètre intègre l'ensemble du pourtour méditerranéen, et notamment les villes les plus importantes de la région.

### ● **PLAINES & VALLÉES**

Cette catégorie comprend les différentes vallées des cours d'eau qui structurent le territoire régional (vallée du Rhône, de la Durance, de l'Arc, du Var, de l'Argens, etc.), ainsi que les espaces de plaine, dans lesquels se sont développées de nombreuses petites et moyennes agglomérations.

### ● **ARRIÈRE-PAYS & TERRITOIRES ALPINS**

Ce territoire désigne l'arrière-pays, plus rural et éloigné des grands pôles urbains, ainsi que les territoires montagneux.

Le choix de la catégorie territoriale doit être unique et est laissé au libre arbitre du candidat.

### 3. DES CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ À RESPECTER

Les opérations candidates doivent répondre à quatre enjeux majeurs qui serviront de spectre d'analyse au jury afin d'évaluer les projets :

- l'opération doit s'inscrire dans un projet de territoire ;
- son montage partenarial, opérationnel et financier doit être adapté et/ou innovant ;
- l'opération doit apporter une réponse satisfaisante en matière de cohérence urbaine et de cadre de vie ;
- la conception des logements (notamment sociaux) et leurs caractéristiques doivent apporter une réelle qualité de vie dans l'habitat.

#### ● **INSCRIPTION DANS UN PROJET DE TERRITOIRE**

Le candidat devra montrer que l'opération s'inscrit dans un projet de territoire, et qu'elle est ainsi en cohérence avec les documents de cadrage existants que sont les SCoT, les SRCE, les PLU(i), etc. Il justifiera que le projet répond à des besoins identifiés sur le territoire (profil démographique, état du marché...), et aux perspectives de développement local (PLH, objectifs SRU, etc.). Le dossier mettra également en avant les objectifs globaux d'aménagement durable mis en œuvre dans l'opération (densification du tissu urbain, greffe urbaine, mixité, etc.).

#### ● **MONTAGE PARTENARIAL, OPÉRATIONNEL ET FINANCIER**

Le candidat devra expliciter le montage de l'opération immobilière : origine du foncier, association de la collectivité, travail collaboratif entre acteurs, mobilisation de compétences transversales, recherche de partenaires, concertation, équilibre économique, subventions, etc. Il est également attendu une présentation des outils opérationnels choisis pour la réalisation du projet, ainsi que les grandes lignes du bilan économique de l'opération. Il pourra être précisé, le cas échéant, les choix opérés à l'occasion d'un montage financier ou opérationnel innovant.

#### ● **COHÉRENCE URBAINE ET CADRE DE VIE**

Le candidat devra présenter en quoi les caractéristiques de l'opération participent à promouvoir un cadre de vie de qualité pour la ville et pour les habitants.

Les opérations en offre nouvelle pourront ainsi justifier du soin apporté à l'intégration urbaine et paysagère du projet, de l'imbrication pertinente des différents produits immobiliers, et de la place laissée à des espaces collectifs de qualité. Pour les opérations en acquisition-amélioration, il sera démontré comment il a pu être tiré parti d'un bâti existant pour intégrer un programme de logements, comment des espaces publics ont pu être réappropriés au sein de l'opération, et comment, de façon générale, ce projet en tissu urbain existant vient contribuer de façon qualitative au cadre de vie du quartier.

Dans tous les cas, les enjeux autour de la forme urbaine, la qualité de l'aménagement, et le souci d'un bien vivre ensemble (espace de voisinage, lieux de rencontre possibles, préservation de l'intimité, etc.) pourront être mis en avant.

#### ● **QUALITÉ DE L'HABITAT ET INNOVATION**

Le candidat démontrera en quoi la réponse architecturale et technique de l'opération permet une réelle qualité à l'échelle de l'habitat, propose des logements prenant en compte les pratiques des habitants (adaptation aux modes de vie, anticipation des charges, etc.), développant des fonctionnalités innovantes ou des performances intéressantes. Pourront être développés à la fois des argumentaires sur la conception des logements, le choix des matériaux, et l'adaptation architecturale au contexte géographique local (climat, pente, etc.). Les niveaux d'excellence technique (label, classification énergétique, etc.) seront précisés.

Au titre des deux derniers critères, le jury sera également attentif aux témoignages des habitants sur la qualité de vie au sein de l'opération et sur l'adaptation des logements (voir Composition des candidatures).

## 4. DES POINTS FORTS À METTRE EN AVANT

En plus de ces critères d'appréciation, il est demandé que l'opération intègre et développe une ou plusieurs des trois entrées suivantes, au choix du candidat.

### ● PATRIMOINE

*L'opération participe à la revalorisation d'un patrimoine urbain ou architectural.*

Cette dimension s'adresse notamment :

- aux opérations d'acquisition-amélioration ;
- aux interventions en centre ancien ;
- aux opérations mettant en avant une réinterprétation architecturale, une inscription dans un tissu patrimonial, un recours aux matériaux locaux, etc.

### ● DIVERSITÉ

*L'opération propose une programmation équilibrée ou participe à un ré-équilibre du territoire par une diversité sociale, typologique ou fonctionnelle.*

Cette thématique peut être développée notamment par :

- les opérations d'aménagement offrant une programmation diversifiée, susceptible de présenter une mixité fonctionnelle (commerces, logements, équipements ...) et / ou sociale ;
- les opérations qui mettent en avant la mixité sociale par la diversité des produits résidentiels proposés : opérations de promotion avec une partie « logements libres » et une partie « logement social » réalisée en VEFA, opération d'un bailleur social qui propose à la fois du locatif social et de l'accession sociale, etc. ;
- les opérations présentant une mixité générationnelle, avec une programmation qui fait cohabiter des publics de générations différentes par la programmation résidentielle ou celle des équipements intégrés à l'opération (crèche, EHPAD, logements familiaux, résidence étudiante, etc.)
- les opérations de logements sociaux qui s'inscrivent dans un territoire où la part de logements locatifs sociaux est particulièrement faible.

D'autres exemples de diversité, sur le plan social, typologique ou fonctionnel, pourront être mis en avant.

### ● DYNAMISME TERRITORIAL

*L'opération participe au dynamisme d'un territoire en s'inscrivant en cohérence avec des axes structurants de transport en commun, à proximité de pôles d'emplois existants ou à venir, ou en proposant des innovations technologiques motrices sur le territoire.*

Plusieurs profils opérations sont envisageables dans cette catégorie :

- des opérations s'inscrivant dans un quartier de gare, ou à proximité d'une infrastructure importante ou d'un accès à un pôle de transport en commun structurant sur le territoire (nœud multimodal, tramway, etc.), que ces équipements et infrastructures soient existants ou à venir ;
- des opérations réfléchies en concomitance avec la perspective de nouveaux emplois sur le territoire (implantation d'entreprises, développement d'un pôle d'emplois, etc.), et avec une réflexion sur les déplacements domicile-travail ;
- des opérations proposant des innovations (dans l'accès à certaines technologies ou certains équipements par exemple) qui offrent des perspectives intéressantes en matière d'attractivité et de fonctionnement territorial : desserte très haut débit de chaque logement, intégration d'un espace de co-working dans l'opération, mutualisation d'espaces ou d'équipements développant de nouvelles pratiques, etc.

D'autres caractéristiques de l'opération, dès lors qu'elles présentent un caractère innovant et moteur pour la vie du territoire, pourront être développées à travers cet axe-là.

## 5. COMPOSITION DES CANDIDATURES

La candidature comprend l'ensemble des éléments suivants :

- **le dossier de candidature** « Palmarès Régional de l'habitat 2017 » téléchargeable sur le site de la DREAL PACA, et qui reprend l'ensemble des critères développés ci-dessus, à remplir en format numérique (formulaire pdf);
- **des éléments de compréhension et d'illustration de l'opération**, à savoir : des photos de l'opération et des logements (prises de vue extérieures et intérieures), un plan de situation de l'opération (périmètre de l'opération de logements repéré sous fond de photos aériennes), et un plan masse de l'opération ;
- **une lettre de soutien d'un élu local** (maire, président de l'EPCI, ou un de leur représentant), mettant en avant le caractère exemplaire de l'opération et les bénéfices obtenus (sociaux, urbains, architecturaux, économiques...) pour le territoire ;
- **un témoignage des habitants de l'opération**, sous forme libre. Celui-ci doit rendre compte du point de vue des habitants sur la qualité des logements et sur celle de leur environnement immédiat (cadre de vie, espaces publics environnants, proximité des services, etc.). L'enquête de satisfaction des bailleurs sociaux peut être acceptée comme un témoignage d'habitants. Elle peut être complétée ou remplacée par d'autres formes de témoignages : extraits d'entretiens ou citations d'habitants, vidéo présentant des témoignages, etc. Toute méthodologie pour recueillir le point de vue des habitants (enquête porte à porte, micro-trottoir, témoignage écrit) est possible, et tout format numérique est accepté (format audio, vidéo, pdf, etc.).

Tout dossier incomplet sera refusé. Un complément d'information sur l'opération (plaquette ou autres documents de communication) peut être joint à la candidature.

## 6. CALENDRIER ET MODALITÉS DE TRANSMISSION DES CANDIDATURES

Le porteur de projet devra déposer son dossier de candidature en format numérique **avant le 1<sup>er</sup> septembre 2017 à midi**, à l'adresse suivante : [palmares2017.PACA@developpement-durable.gouv.fr](mailto:palmares2017.PACA@developpement-durable.gouv.fr)

Dès réception de l'ensemble des pièces constituant la candidature, un accusé de réception par retour de mail rendra compte de la recevabilité formelle du dossier et attestera de la participation de l'opération au Palmarès régional de l'Habitat 2017.

Les formats attendus pour les différentes pièces à fournir sont les suivants :

- **dossier de candidature** : celui-ci est téléchargeable sous la forme d'un formulaire pdf. Il est à renvoyer sous format pdf une fois les champs du questionnaire remplis ;
- **photos de l'opération** : le candidat pourra joindre entre 5 et 15 photos de l'opération (aménagements extérieurs, bâtiments, intérieur des logements, etc.). Il est conseillé d'envoyer un seul fichier .zip pour l'ensemble de ces photos, si possible n'excédant pas 1Mo ;
- **plan de situation de l'opération** : le périmètre du projet doit apparaître sur fond de photos aériennes et permettre de situer l'opération à l'échelle de la ville ou du bourg. Des éléments structurants alentours (équipements, lignes de transport en commun, ...) pourront être signalés sur ce même plan. Si opportun, deux plans de situation peuvent être joints à des échelles différentes (situation sur le territoire communal puis à l'échelle du quartier par exemple), sous format pdf ou jpg (max 1Mo chacun) ;
- **plan masse de l'opération** : ce plan est recentré sur le périmètre de l'opération candidate et doit faire apparaître de façon explicite l'ensemble du programme de l'opération par le repérage des bâtiments concernés, accompagné d'une légende. Il doit être envoyé sous forme pdf ou jpg (max 1Mo) ;
- **le témoignage des habitants** : le format est ici laissé libre, mais le poids des fichiers doit rester raisonnable.

À NOTER : Les projets qui auront concouru à ce palmarès seront susceptibles d'être valorisés sur des supports de communication. Tout dépôt de dossier de candidature engendre un accord du candidat quant à une libre utilisation de l'image des projets et réalisations remis aux organisateurs.

Le candidat est invité, dans la mesure du possible, à respecter la taille des documents indiquée. Il est précisé que le poids des messages recevables par la boîte électronique dédiée au palmarès est plafonné à 5 Mo par message. Aussi, en cas d'envoi dépassant ce seuil de 5 Mo, le responsable du dossier de candidature utilisera la plateforme suivante pour transférer ses éléments : <https://melanissimo.developpement-durable.gouv.fr>

## 7. COMPOSITION DU JURY ET CHOIX DES LAURÉATS

Un jury partenarial, rassemblant à la fois institutions, professionnels, et représentants de la société civile, se réunira au début de l'automne 2017 pour désigner 8 opérations lauréates parmi les 3 catégories Littoral / Plaines & Vallées / Arrière-pays & Territoires alpins.

La remise des prix aura lieu en décembre 2017 à la préfecture de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Chaque opération lauréate fera l'objet d'un reportage photo par un photographe professionnel, et sera valorisée dans une publication tirée à plus de 1000 exemplaires. Une exposition mettra en avant les huit opérations lauréates : elle sera inaugurée à l'occasion de la remise des prix en préfecture, et circulera ensuite dans différents lieux de la région.

L'institution ou la personne qui a porté la candidature pourra accueillir l'exposition dans un lieu public selon des modalités et un calendrier convenu avec la DREAL PACA.

Les autres opérations candidates qui n'auront pas été retenues seront citées dans la publication.

## 8. CONTACT & RENSEIGNEMENTS

Les modalités du Palmarès Régional de l'Habitat 2017 et toutes les pièces du concours sont à retrouver sur le [site internet de la DREAL PACA](#).

Toute question relative au palmarès est à envoyer à l'adresse suivante :

[palmares2017.PACA@developpement-durable.gouv.fr](mailto:palmares2017.PACA@developpement-durable.gouv.fr)

# PALMARÈS RÉGIONAL DE L'HABITAT PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

2017

Le Palmarès Régional de l'Habitat 2017 est le fruit d'une démarche partenariale réunissant plusieurs acteurs régionaux impliqués dans le logement.

