



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PROVENCE-ALPES-  
CÔTE D'AZUR

Liberté  
Égalité  
Fraternité



AGENCE RÉGIONALE  
BIODIVERSITÉ  
ENVIRONNEMENT  
*Naturellement Sud*

# LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

## MISE EN ŒUVRE À TRAVERS

# 14 OPÉRATIONS EXEMPLAIRES

## EN PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR

PREMIÈRE ÉDITION  
DE LA BANQUE DE PROJETS RÉGIONALE  
« SOBRIÉTÉ FONCIÈRE »

MARS 2024





# **LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE**

## **MISE EN ŒUVRE À TRAVERS**

# **14 OPÉRATIONS EXEMPLAIRES**

## **EN PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR**

Cette première publication rassemble 14 fiches de présentation d'opérations d'aménagement de la région qui illustrent, sous des formes diverses et contextualisées, la mise en œuvre d'une gestion économe du foncier.

MARS 2024



En Provence-Alpes-Côte d'Azur, une quinzaine de partenaires régionaux\* se sont réunis pour écrire une feuille de route 2021-2024 intitulée **"Accompagner les territoires pour concilier développement et sobriété foncière"**.

Elle traduit l'engagement de ce collectif d'acteurs à accompagner les territoires dans la mise en œuvre de la sobriété foncière, notamment au regard des orientations de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

L'idée d'une **banque régionale de projets exemplaires en sobriété foncière** est née de cette initiative. Elle vise à inspirer les territoires en leur donnant à voir **des exemples d'opérations de Provence-Alpes-Côte-d'Azur conciliant à la fois sobriété foncière, développement territorial et qualité du cadre de vie**.

Initiée par la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'Agence Régionale de la Biodiversité et de l'Environnement (ARBE), **cette première édition présente quatorze opérations** déjà réalisées, issues de métropoles, de villes moyennes, de zones rurales ou périurbaines.

*\*Partenaires de la feuille de route régionale sobriété foncière :  
Etat, Ademe, Agence de l'eau, Conseil régional, Établissement public foncier, Safer, Agences d'urbanisme de la région, Cerema, réseau des CCI, Chambre régionale de l'union nationale des aménageurs, l'Agence régionale de la biodiversité et de l'environnement.*



Ces opérations proposent une **application contextualisée des objectifs de sobriété foncière, avec une densité adaptée** (optimisation foncière, limitation de l'impact en matière d'artificialisation) **et une réponse urbaine localement pertinente**. Si le recyclage d'espaces artificialisés et la densification d'opérations déjà bâties ont été privilégiées, des interventions en extension sont aussi valorisées avec des conditions exigeantes sur la qualité et la densité proposée par les projets. L'ensemble de ces opérations parvient à concilier sobriété foncière et réponse aux enjeux de développement local, notamment par la production de logements, l'accueil de surfaces économiques, de services ou d'équipements.

Un critère de sélection a porté sur la **qualité du cadre de vie** proposé, à travers la conception des espaces publics, et la qualité des formes urbaines et architecturales. Bien souvent, ces opérations présentent également une intégration des sujets environnementaux et de transition écologique, que ce soit à l'échelle du bâti (écoconception et performance énergétique) ou de l'aménagement (traitement de l'espace public, gestion de l'eau ou des déchets, ressources énergétiques, etc.).

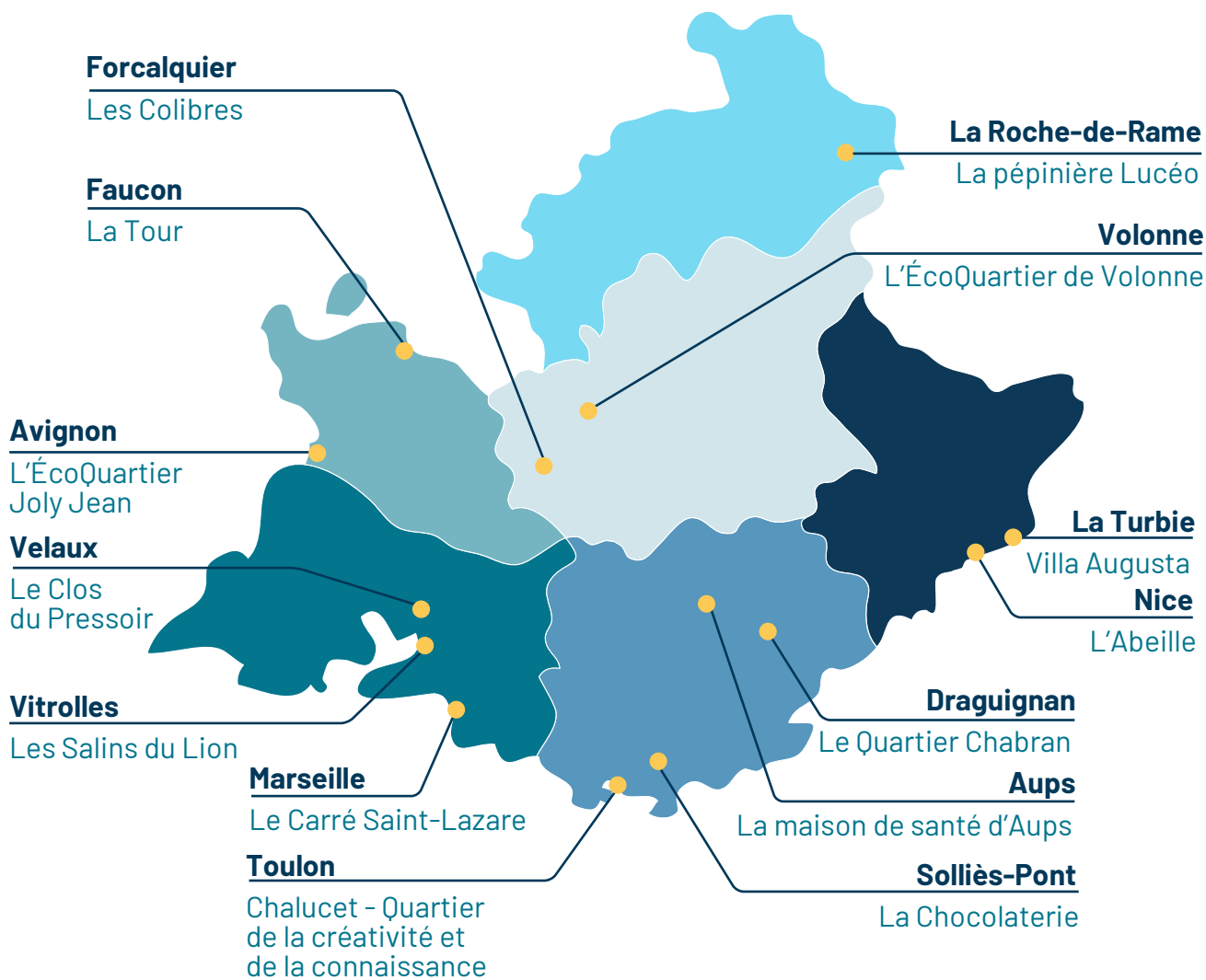
Ces projets de sobriété foncière illustrent enfin la **grande diversité des modes de faire et des réponses territoriales** apportées, démontrant qu'un projet réussi est toujours conçu sur-mesure, que ce soit par son montage économique et partenarial, son écriture urbaine et architecturale, ou son processus opérationnel.

\* \* \*

Ces 14 opérations initient une dynamique amenée à perdurer, avec une alimentation au fil des mois et des années de cette banque de projets régionale « sobriété foncière ».

Vous pouvez retrouver l'ensemble des opérations repérées et proposer d'autres projets à valoriser sur le site de la DREAL :

<https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/constitution-d-une-banque-de-projets-vertueux-en-a15011.html>



- **LES COLIBRES** *Forcalquier (04)* 6  
Sortir du modèle pavillonnaire avec un habitat groupé écologique

# Logement      # Extension maîtrisée      # Petite ville et milieu rural
- **L'ÉCOQUARTIER DE VOLONNE** *Volonne (04)* 10  
Recréer du lien en cœur de village

# Mixité fonctionnelle      # Recyclage de l'existant      # Petite ville et milieu rural
- **LA PÉPINIÈRE LUCÉO** *La Roche-de-Rame (05)* 14  
Reconvertir une maison de maître en pépinière d'entreprises

# Activité      # Recyclage de l'existant      # Petite ville et milieu rural
- **L'ABEILLE** *Nice (06)* 17  
Surélever un immeuble pour créer des logements touristiques

# Logement      # Surélévation      # Métropole et ville
- **VILLA AUGUSTA** *La Turbie (06)* 20  
Construire du logement collectif en zone tendue

# Mixité fonctionnelle      # Extension maîtrisée      # Petite ville et milieu rural
- **LE CARRÉ SAINT-LAZARE** *Marseille (13)* 23  
Redessiner un îlot multifonctionnel et intergénérationnel

# Mixité fonctionnelle      # Recyclage de l'existant      # Métropole et ville
- **LE CLOS DU PRESSEUR** *Velaux (13)* 27  
Développer du logement collectif en zone pavillonnaire

# Logement      # Recyclage de l'existant      # Petite ville et milieu rural
- **LES SALINS DU LION** *Vitrolles (13)* 30  
Réinvestir les rives de l'étang de Berre

# Mixité fonctionnelle      # Recyclage de l'existant      # Métropole et ville
- **CHALUCET - QUARTIER DE LA CRÉATIVITÉ ET DE LA CONNAISSANCE** *Toulon (83)* 33  
Transformer un ancien hôpital en ÉcoQuartier

# Mixité fonctionnelle      # Recyclage de l'existant      # Métropole et ville
- **LA CHOCOLATERIE** *Solliès-Pont (83)* 37  
Revitaliser le centre-bourg par le logement social

# Logement      # Recyclage de l'existant      # Métropole et ville
- **LA MAISON DE SANTÉ D'AUPS** *Aups (83)* 40  
Accueillir un nouvel équipement sur un site artificialisé

# Équipement      # Recyclage de l'existant      # Petite ville et milieu rural
- **LE QUARTIER CHABRAN** *Draguignan (83)* 44  
Reconquérir une friche militaire pour créer un nouveau quartier

# Mixité fonctionnelle      # Recyclage de l'existant      # Métropole et ville
- **L'ÉCOQUARTIER JOLY JEAN** *Avignon (84)* 47  
Réaliser une couture urbaine entre quartiers en renouvellement urbain et ceinture verte

# Mixité fonctionnelle      # Extension maîtrisée      # Métropole et ville
- **LA TOUR** *Faucon (84)* 51  
Reconfigurer le patrimoine pour accueillir du logement abordable

# Logement      # Surélévation      # Petite ville et milieu rural

# LES COLIBRES

## Sortir du modèle pavillonnaire avec un habitat groupé écologique



© <https://lescolibres.jimdofree.com/>

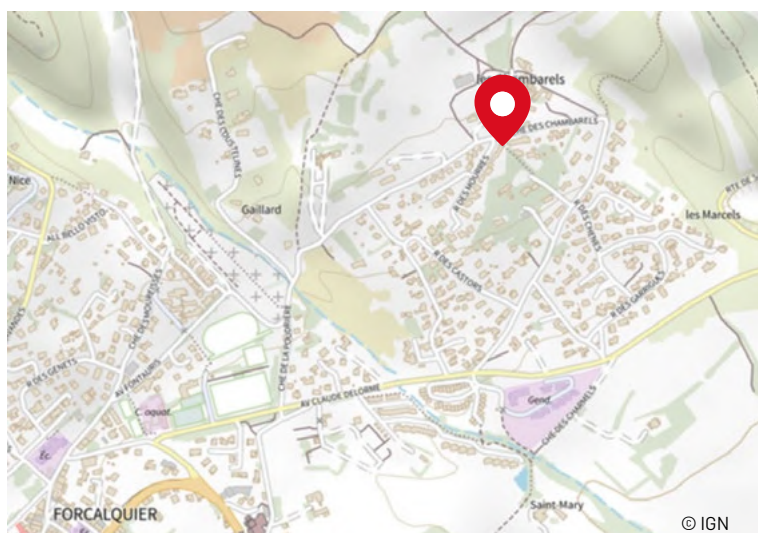
- Forcalquier
- Alpes-de-Haute-Provence (04)
- 5 500 habitants

le site

- Une parcelle au cœur d'un tissu urbanisé diffus

les + du projet

- Qualité environnementale
- Qualité de la construction





# PRÉSENTATION DU PROJET

L'Eco-hameau des Colibres, situé à proximité du centre-ville de Forcalquier, est né d'une réponse à un appel à projets lancé par la municipalité en place, pour créer du logement. Ce projet participatif a pris la forme d'une Société civile immobilière par attribution (SCIA) associant une dizaine de familles pour l'acquisition du lieu puis la construction de 12 logements bioclimatiques. Au-delà de ses aspects participatifs et écologiques, **les Colibres est un projet d'habitat relativement dense au milieu d'un tissu pavillonnaire**. En effet, la forme compacte des bâtiments et les équipements partagés entre plusieurs familles ont permis d'optimiser l'emprise foncière ainsi que les quantités de matériaux et d'énergie nécessaires pour les produire.

*“ Il est important de comprendre que l'on peut vivre bien dans un espace à la densité pensée et choisie ”*

Architecte et habitante



07/2016

Acquisition  
du foncier

09/2016

Démarrage du  
chantier

11/2017

Livraison du  
projet



## acteurs

### Maîtrise d'ouvrage :

- SCIA Les Colibres

### Maîtrise d'œuvre :

- Ostraka Ateliers et  
Sylvie Detot Architecte

### Exploitant :

- SCIA Les Colibres



## programmation

- 12 logements

### • Des espaces partagés :

un potager, une buanderie, un garage à vélos deux chambres d'amis, des sanitaires, une salle commune, des rangements, deux ateliers (menuiserie et mécanique).



Emprise  
foncière

**3 339 m<sup>2</sup>**



Surface plancher  
du bâti

**1 008 m<sup>2</sup>**



Densité de  
l'opération

**35 log/ha**

# LES (+) DU PROJET

## → Un habitat partagé et participatif

Il aura fallu de nombreuses séances de travail à la SCIA, pour répondre à l'appel à projets de la commune et présenter les premières esquisses de l'éco-hameau. **La solidarité et le maintien du lien entre les habitants font partie intégrante du projet.** Aujourd'hui, les habitants s'organisent pour la mutualisation de services (covoiturage, garde d'enfants, présence auprès des personnes âgées), la gestion collective du site (jardin, buanderie, salle commune, chambre d'amis, abri vélos, ateliers) et le partage d'activités et de moments conviviaux (répétitions musicales, spectacles, conférences, etc.).



*“ Grâce au décalage de niveaux, chacun se sent chez lui et nous bénéficions tous de grands espaces ”*

Architecte et habitante

## → Un habitat écologique

**Les Colibres constitue un véritable îlot de fraîcheur** notamment grâce au maintien des espaces boisés (les chênes ont été conservés et de nouveaux arbres plantés), à l'entretien naturel des espaces extérieurs (végétalisés et non clôturés) et à l'imperméabilisation minimale des sols. Une attention particulière a été portée sur l'adaptation du projet au terrain avec 8 niveaux de plateformes permettant d'épouser au mieux le dénivelé naturel. Chaque logement est équipé de panneaux photovoltaïques installés sur les toitures. Enfin, selon les calculs du volume biosourcé par surface, le site atteindrait le niveau 3 du « label biosourcé ».



*“ Quand on arrive côté Nord, les façades peuvent paraître austères, mais en général, les gens sont très surpris quand ils entrent à l'intérieur, tous ceux qui viennent adorent ! ”*

Architecte et habitante



## € coûts

### Coût total de l'opération TTC :

- 2 600 000 €

### Coût d'acquisition terrain TTC :

- 340 000 €

### Coût des travaux de construction TTC :

- 2 004 327 €



labels

**bcdm**

Batiments Durables Méditerranéens

Niveau or avec le score de 98/100

## 🔧 outils

- **Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite au PLU** et prévoyant 8 à 12 logements sur ce terrain ;
- **Appel à projet communal** permettant l'acquisition du terrain pour 340 000 € ;
- Création d'une **SCIA** pour porter l'opération et en assurer sa gestion.



© <https://lescolibres.jimdofree.com/>



**ALLER PLUS LOIN**

<https://lescolibres.jimdofree.com/>

Un exemple issu de la Banque de Projets sobriété foncière

Réalisation ARBE - DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur  
2024



# L'ÉCOQUARTIER DE VOLONNE

## Recréer du lien en cœur de village



© DREAL PACA

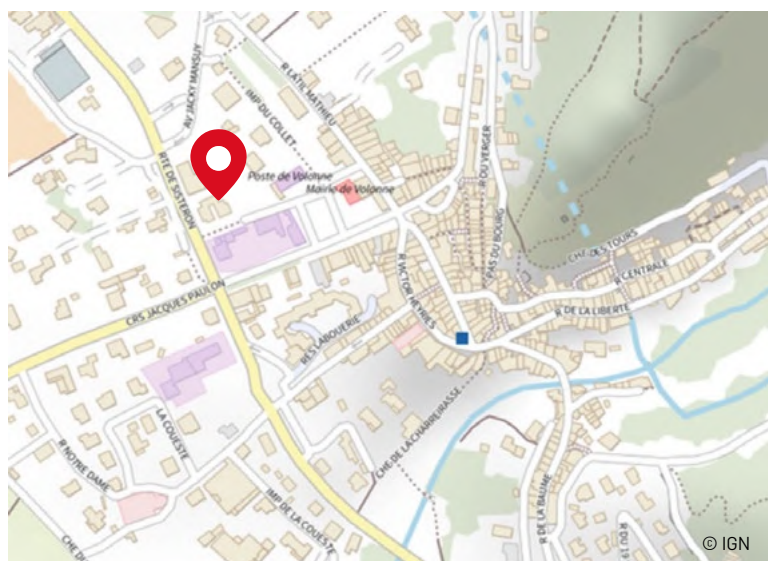
- Volonne
- Alpes-de-Haute-Provence (04)
- 1 600 habitants

le site

- Parcelles urbanisées en cœur de village (dont un parking)

les + du projet

- Espaces publics qualitatifs
- Mixité sociale
- Qualité environnementale
- Qualité de la construction



© IGN



# PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet de redynamisation du centre-bourg de Volonne, village situé dans la vallée de la Durance entre Manosque et Sisteron, comprend à la fois des éléments de réhabilitation de bâtis anciens, d'intégration de nouveaux bâtiments dans le tissu villageois et de renaturation d'un espace artificialisé (ancien parking). Au-delà de la création de logements, **c'est la notion de lien social qui a été au cœur du projet avec la volonté de renforcer les services aux publics et de créer des espaces de vie attractifs, conviviaux et intergénérationnels.**

*“ Offrir à tous des espaces de vie et valoriser le lien social ”*

La maire



**2012-2015**

phase d'émergence et de conception

**2016-2019**

phase de travaux



## acteurs

### Maîtrise d'ouvrage :

- Commune de Volonne
- Bailleur social Habitations Haute-Provence

### Maîtrise d'œuvre :

- R+4 Architectes
- Paysagiste : Atelier le verre d'eau
- ADRET (BET fluides, SSI et Qualité Environnementale)
- MG Concept (BETVRD)



Emprise foncière

**40 000 m<sup>2</sup>**



Surface plancher du bâti

**1 800 m<sup>2</sup>**



## programmation

**Espace enfance** : Écoles, crèche, cantine  
**Mairie**

**Maison de santé**

**Résidence sénior**

**Espace public** : Jardins, bibliothèque, équipements sportifs, salle polyvalente

**22 logements sociaux**

**Commerces**

- Mise en place d'un réseau de chaleur bois
- Mise en place d'une gestion innovante des déchets
- Création d'un réseau de fibre optique

## LES (+) DU PROJET

### → **La restructuration complète d'un espace central**

L'intention du projet est d'agir sur le cadre de vie du village, jusque là dominé par l'usage de la voiture, en proposant une programmation vecteur d'animation et de lien social, et répondant aux besoins identifiés localement (logements sociaux, résidence senior, maison de santé, extension de la crèche et du restaurant scolaire, espaces publics et lieux de convivialité). **Le centre du village a ainsi été réorganisé à la place d'un ancien parking, les espaces publics requalifiés, les mobilités repensées et la question de l'accessibilité retravaillée** via la mise en conformité des bâtiments et l'amélioration de l'accès aux commerces de proximité.



### → **La prise en compte de la question du paysage dès l'origine du projet**

La paysagiste a travaillé en collaboration avec la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et en concertation avec les habitants de l'ÉcoQuartier. **La volonté a été de renaturer et de conserver autant que possible la végétation existante en l'intégrant dans la composition de l'espace public.** À la livraison du projet, la surface couverte par la canopée est passée de 15 à 37 % et les nouveaux bâtis (R+2 maximum) sont en harmonie avec la trame architecturale du village. Une fois les logements et les équipements réalisés, la **désimperméabilisation du parking a également permis de créer des cheminements doux perméables, une aire de jeux naturelle et des jardins pédagogiques.** Les espaces publics sont labellisés « refuge LPO » et bénéficient d'un suivi de la faune et de la flore.



*“ Les idées des uns et des autres ont nourri le débat et ont changé la forme de l'aménagement, par exemple avec le projet d'un jeu de boule sur la place de la mairie. ”*

*La maire*

### → **Une communication au service de l'acceptation sociale du projet**

Il a été nécessaire de rassurer la population, notamment sur la faisabilité financière du projet. Dans ce cadre, la collectivité a organisé de nombreuses réunions publiques et assuré une information continue sur l'ÉcoQuartier dans le bulletin municipal. **La communication perdure aujourd'hui via l'organisation de visites de site** qui ont réuni, entre 2018 et 2023, plus d'un millier de visiteurs (habitants, élus de la région, professionnels de l'aménagement et étudiants).



© Lisa Salvati - ARBE



## € coût & financement

### Coût total de l'opération HT :

- 6 M€

### Coût d'acquisition terrain HT :

- 165 000 €

### Coût des travaux de construction HT :

- 4 M€

### Subventions reçues (plus de 40 dossiers de demande) :

- 2 M€

## 🔧 outils

- **Projet urbain partenarial (PUP)** pour l'aménagement des espaces publics ;
- **Groupement de commandes ;**
- **Requalification du carrefour et recalibrage de la route départementale situés à l'entrée de l'écoquartier** (stationnement, sécurisation et optimisation des sens de circulation) permettant de favoriser les cheminements doux sur le site.



### labels



Prix catégorie « voirie et aménagement de l'espace public »



© DREAL PACA

l'ÉcoQuartier de Volonne



## ALLER PLUS LOIN

<https://www.mairie-volonne.fr/index.php/ecoquartier/>

Un exemple issu de la Banque de Projets sobriété foncière

Réalisation ARBE - DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur  
2024



# LA PÉPINIÈRE LUCÉO

## Reconvertir une maison de maître en pépinière d'entreprises



© TLC

- La Roche-de-Rame
- Hautes-Alpes (05)
- 840 habitants

le site

- Ancienne maison de maître

les + du projet

- Équipement public qualitatif
- Mixité des usages
- Valorisation patrimoniale



© IGN - DREAL PACA

ZNIEFF



# PRÉSENTATION DU PROJET

La Communauté de communes du Pays des Écrins a souhaité se doter d'un espace de soutien à l'économie du territoire et les élus se sont accordés pour réaliser ce projet en continuité directe avec le village. C'est ainsi que l'ancienne maison de maître située dans le parc du château de La Roche-de-Rame a été cédée à la commune puis à la Communauté de communes.

Le bâti existant a été réhabilité dans le respect de son architecture et une extension a été réalisée afin de créer un espace d'accueil avec accessibilité PMR. **Le site propose désormais différentes solutions d'espaces ou d'hébergement d'entreprises, des formules d'accompagnement réalisées en direct ou par des partenaires de la structure, et des animations économiques (réunion d'information, formation, etc.).**

*"Il y a eu la volonté de conserver le bâtiment historique"*

*Communauté de communes du Pays des Écrins*



**2013**  
Démarrage du chantier

**2015**  
Livraison du projet



## acteurs

- **Maîtrise d'ouvrage :**  
Communauté de communes du Pays des Écrins
- **Maîtrise d'œuvre :**  
LG Architecture
- **Exploitant :**  
Communauté de communes du Pays des Écrins



## programmation

- **16 postes de travail** équipés et répartis en bureaux modulables (individuels ou partagés)
- 1 salle de réunion modulable (**20 personnes** ou deux fois 10 personnes)
- Service de domiciliation
- Espace de coworking et bureaux nomades
- 1 espace de convivialité (la verrière)



Emprise foncière  
**270 m<sup>2</sup>**



Surface plancher du bâti  
**540 m<sup>2</sup>**

# LES (+) DU PROJET

## → Une mixité des usages souhaitée au sein de la pépinière

Au sein de ce même lieu, se côtoient à la fois le service développement économique de la collectivité, des dirigeants d'entreprises et leurs salariés ainsi que des acteurs économiques locaux proposant des permanences ou services aux entreprises du territoire.

*“ C'est un tiers-lieu économique au service des entreprises. ”*

*Communauté de communes du Pays des Écrins*



© Stéphanie Davin

## → Une connexion directe avec le cœur du village de La Roche-de-Rame

La pépinière Lucéo est intégrée au village et accessible en transports en commun.

Ainsi, au-delà du service rendu aux usagers, ce projet joue un rôle de dynamisation économique de ce territoire.



© TTC

## € coût & financement

### Coût total de l'opération HT :

- 1 545 800 €

### Avec les subventions suivantes :

- FNADT : 190 000€
- DDR : 135 414€
- FEDER : 413 204€
- CD 05 : 100 000€
- Conseil régional : 218 522€

## 🔧 outils

- Acquisition foncière par la Communauté de communes du Pays des Écrins - maître d'ouvrage et gestionnaire du projet ;
- Zone Ua ;
- Zonage ABF permettant d'assurer la valorisation patrimoniale.



label

**bdm**  
Bâtiments Durables Méditerranéens  
LA DÉMARCHE BDM

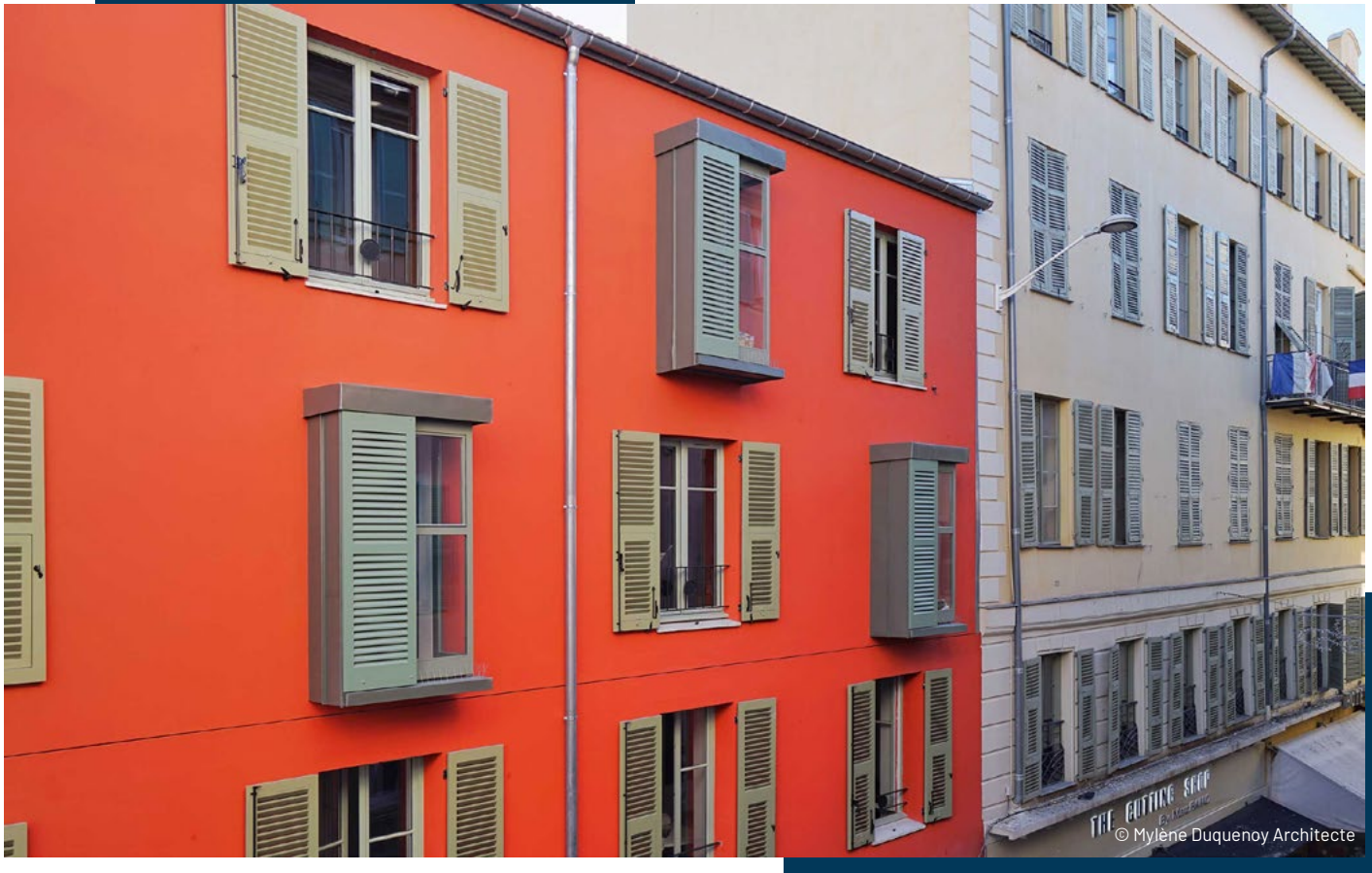
## 🔍 ALLER PLUS LOIN

<https://www.pole-luceo.com/>



# L'ABEILLE

## Surélever un immeuble pour créer des logements touristiques



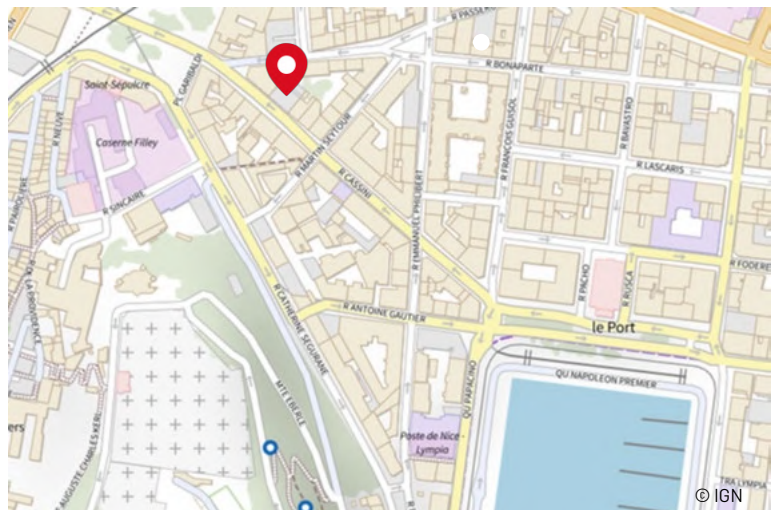
- Nice
- Alpes-Maritimes (06)
- 342 000 habitants

le site

- Immeuble désaffecté en R+1

les + du projet

- Qualité de la construction
- Qualité environnementale
- Valorisation patrimoniale



# PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet « Abeille » est situé dans le centre-ville de Nice, proche du port et de la vieille ville, au sein d'un quartier très animé et typique des ruelles niçoises. Un temps envisagé pour réaliser des places de stationnement, c'est la piétonisation de l'espace qui a permis de reconsidérer le devenir de ce petit immeuble désaffecté (R+1 avec un commerce en rez-de-chaussée). Afin de répondre au besoin en logements touristiques tout en limitant la consommation foncière, **le bâti a finalement fait l'objet d'une réhabilitation/surélévation en bois de deux étages passant ainsi de R+1 à R+3.**

*“ Pour concrétiser ce projet, la densification est apparue comme un moyen de le soutenir. Il est essentiel d'avoir des objectifs qui ne se limitent pas uniquement à des considérations financières. ”*

L'architecte



2017

Acquisition  
du foncier

2018

Démarrage du  
chantier

2019

Livraison du  
projet



## acteurs

- **Maîtrise d'ouvrage et exploitant :**  
Privé
- **Maîtrise d'œuvre :**  
Mylène Duquenoy Architecte



## programmation

- 9 appartements-hôtels
- 1 commerce  
en rez-de-chaussée

*“ Ce travail a eu pour résultat la réhabilitation d'un bâtiment abandonné, avec une forte ambition d'insérer harmonieusement cet édifice dans un environnement patrimonial. ”*

L'architecte



Surface totale  
recyclée  
**200 m<sup>2</sup>**



Surface plancher  
du bâti  
**510 m<sup>2</sup>**



Densité de  
l'opération  
**39 log/ha**



# LES (+) DU PROJET

→ **Qualités architecturales et environnementales au service d'un projet touristique**

Le projet se distingue par la qualité de sa construction, et notamment le choix de ses matériaux. L'ossature de la surélévation ainsi que divers aménagement du bâtiment (escaliers, fenêtres, volets, parquets et terrasses) ont été réalisés en bois, un choix audacieux pour une surélévation de deux étages. Les matériaux du site existant ont été réutilisés, que ce soit pour la façade du bâtiment ou son aménagement intérieur, à l'instar du marbre rose qui habillait l'ancienne façade et qui a été réutilisé pour l'assise des bow-window. Cette opération a demandé un travail sur mesure et a mobilisé de nombreux artisans locaux, que ce soit pour la menuiserie, la charpente, ou encore la ferronnerie.



*“ Nous avons apporté une attention particulière au travail sur les fenêtres niçoises, qui sont un élément distinctif du vieux Nice ”*

L'architecte

→ **L'évolution du PLU en faveur du projet**

Bien que ce projet d'investissement dans du logement touristique soit intégralement porté par des acteurs privés, sa réalisation n'aurait pas été possible sans la modification du PLU et l'abandon du projet de stationnement sur ce site. Depuis, la ville étudie les potentiels de surélévation des espaces urbanisés afin de multiplier ce genre d'opération.



## € coûts

**Coût total de l'opération HT :**

- 4 M€

**Coût des travaux de construction HT :**

- 2 M€

## 🔧 outils

- Modification du PLUm ;
- Qualification du site en zone remarquable ainsi que zonage ABF ayant permis d'assurer une insertion paysagère réfléchie du projet.



**prix**

**ArchiCOTE**

CONCOURS D'ARCHITECTURE  
CONTEMPORAINE

Prix Réhabilitation



**PRIX RÉGIONAL  
CONSTRUCTION BOIS**

2023 - Provence-Alpes-Côte d'Azur

## 🔍 ALLER PLUS LOIN

<https://md-architecte.com/L-Abeille-Nice-Immeuble-en-bois>

*“ L'implication des élus, même dans des projets privés, qui parfois ne peuvent pas être pris en charge par le secteur public en raison des coûts financiers, devrait être encouragée. ”*

L'architecte

Un exemple issu de la Banque de Projets sobriété foncière

Réalisation ARBE - DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur  
2024

# VILLA AUGUSTA

## Construire du logement collectif en zone tendue



© DREAL PACA

- La Turbie
- Alpes-Maritimes (06)
- 3 000 habitants

Le site

- Une dent creuse

les + du projet

- Mixité sociale
- Qualité de la construction
- Qualité environnementale



© IGN - DREAL PACA

NATURA 2000



# PRÉSENTATION DU PROJET

La Turbie subit une pression foncière intense en raison de sa proximité immédiate avec la principauté de Monaco, mais également de sa situation géographique stratégique en connexion avec les bassins d'emplois azuréens (Nice, Monaco, l'Italie) par l'autoroute A8. Pour autant, le tissu urbain de ce village médiéval est essentiellement composé de maisons individuelles et de résidences secondaires (29 % en 2017). **Afin d'attirer et de maintenir sur son territoire une population de jeunes actifs, la commune a sollicité l'Établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur pour l'acquisition de terrains permettant la construction d'une opération mixte de logements collectifs (35 % de locatif social et 23 % en accession sociale)**

*“ Ce projet a permis de désenclaver des fonciers, de les rendre envisageables ”*

Établissement public foncier



## acteurs

### Portage préalable du foncier :

- Établissement public foncier

### Maîtrise d'ouvrage :

- Promogim/Habitat 06

### Maîtrise d'œuvre :

- D'Hauteserre Architecture

### Bailleur social :

- Habitat 06



## programmation

- 116 logements dont 41 logements sociaux et 27 en accession sociale
- Locaux d'activités (275m<sup>2</sup>)
- Création d'une voirie de desserte
- Place publique
- Parking public (178 places en sous-sol)



Emprise foncière

**8 000 m<sup>2</sup>**



Surface plancher du bâti

**7 877 m<sup>2</sup>**



Densité de l'opération

**145 log/ha**

## LES (+) DU PROJET

→ **Un nouveau quartier en lien direct avec le cœur du village**

**Les gabarits de la Villa Augusta (2 à 4 étages) répondent à la trame villageoise et proposent une architecture à la fois moderne et provençale.**

Directement connectée au village via des cheminements piétons, l'opération constitue un nouveau lieu de vie multifonctionnel (logements, activités, espaces verts). La place du Mont Bataille, lieu de passage et de rencontres, offre aux habitants du quartier un belvédère donnant sur le Trophée d'Auguste et l'église Saint-Michel.



→ **Des bâtiments construits dans le cadre d'une démarche qualité**

Les résidences bénéficient d'une **performance énergétique améliorée de 20 % par rapport à la RT 2012** et sont équipées de chauffe-eau solaires. La majorité des logements sont traversants et composés de loggias (favorisant la récupération de chaleur en hiver) et de volets battants persiennés à la française permettant une ventilation naturelle. L'arrosage des espaces verts est réalisé sur pluviomètre et par récupération des eaux pluviales grâce à l'installation de bassins paysagers.



### outils

- **Convention opérationnelle** signée entre L'EPF, la commune et la CARF (Communauté d'agglomération de la Riviera française) ;
- Intervention de **L'EPF pour la maîtrise du foncier** : acquisition amiable pour 80 % du foncier et **déclaration d'utilité publique** pour les 20 % restant ;
- **Lancement d'un appel à projets** pour répondre aux besoins de la collectivité en matière de mixité sociale.

*“ Le fait de maîtriser le foncier, en accord avec la collectivité, a permis à la commune d'être exigeante sur la qualité des produits attendus ”*

*Établissement public foncier*



### ALLER PLUS LOIN

<https://www.epfprovencealpescotedazur.fr/wp-content/uploads/2020/10/Fiches-projet-06-Detras-LA-TURBIE-Projet-densemble-ou-dam%C3%A9nagement.pdf>

Un exemple issu de la Banque de Projets sobriété foncière

Réalisation ARBE - DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur  
2024



# LE CARRÉ SAINT-LAZARE

## Redessiner un îlot multifonctionnel et intergénérationnel



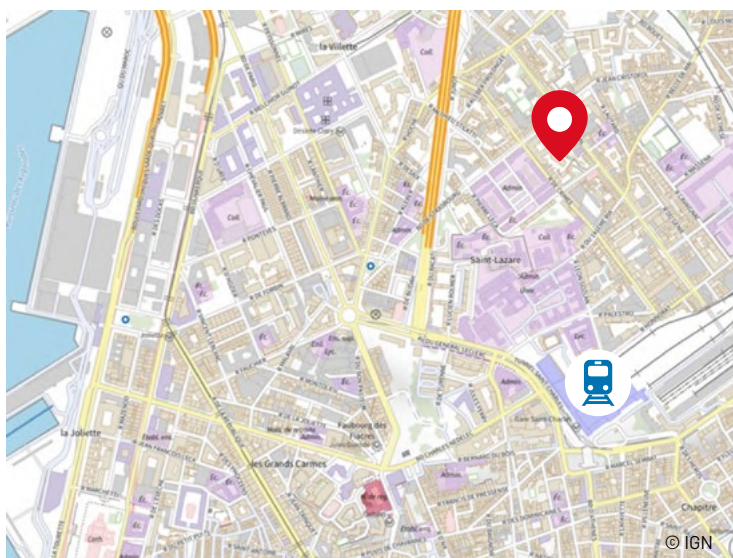
- Marseille
- Bouches-du-Rhône (13)
- 866 000 habitants

le site

- Ancien bâtiment de la Banque postale en friche

les + du projet

- Mixité sociale
- Équipements publics qualitatifs
- Qualité de la construction

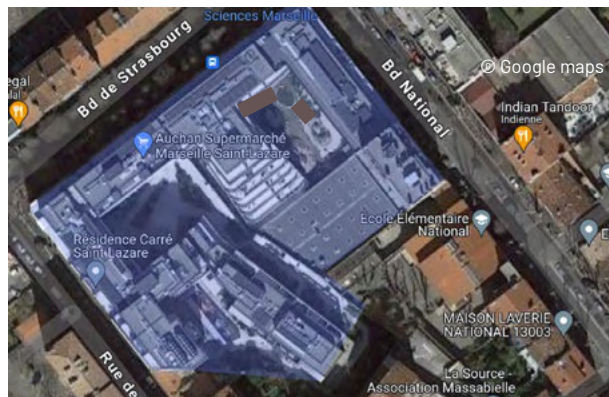


# PRÉSENTATION DU PROJET

Le Carré Saint-Lazare se situe au sud du 3ème arrondissement de Marseille, à proximité de la gare Saint-Charles et du campus universitaire. Historiquement industriel et ouvrier, ce quartier est au cœur d'importantes opérations de rénovation urbaine. Dans ce secteur qui abrite une population précaire, **le projet du Carré Saint-Lazare propose une programmation multifonctionnelle et intergénérationnelle qui répond à la diversité des besoins des habitants du quartier.**

*“ Ce projet est porteur en termes de sobriété foncière, nous avons réussi à allier mixité générationnelle et fonctionnelle sur 8 000m<sup>2</sup> de terrain sans que l'on ressente une forte densité ”*

Logirem



**2014**

Démarrage  
du chantier

**2016-2017**

Livraison  
du projet



## acteurs

### Maitrise d'ouvrage :

- Logirem, Groupe Habitat en Région

### Maitrise d'œuvre :

- Architecte mandataire du groupement : Daniel Deluy (M2DC)
- Architecture logements locatifs privés, seniors et étudiants : Rémy Marciano
- Paysagiste : Marc Richier

### Exploitants :

- Logements sociaux : Logirem, Groupe Habitat en Région
- Crèche : Association « l'île aux enfants »
- Espace d'accueil et d'activités : Conseil départemental des Bouches-du-Rhône



## programmation

### 470 logements dont :

- 72 logements sociaux
- 66 logements en accession aidée à la propriété
- Une résidence senior de 66 logements
- Une résidence étudiante de 197 logements intégrant un restaurant-cafétéria ouvert sur le quartier

**Un espace d'accueil et d'activités ouvert aux seniors et à des structures associatives**

**Une crèche de 42 berceaux**

**Un commerce alimentaire**

**Un parking souterrain de 370 places**



Emprise  
foncière  
**8 000 m<sup>2</sup>**



Surface plancher  
du bâti  
**27 000 m<sup>2</sup>**



Densité de  
l'opération  
**337 log/ha**



## LES (+) DU PROJET

→ **La culture contemporaine au cœur d'un espace partagé**

**Au sein de la cour intérieure et espace partagé du Carré Saint-Lazare a été installée « Incidences », une œuvre du plasticien marseillais Etienne Rey. Cette composition vitrée qui joue sur les notions d'espace et de lumière enrichit l'environnement et favorise les échanges entre les habitants.**

Dans un objectif d'appropriation des lieux et afin d'encourager l'implication des habitants, l'association de médiation culturelle « En italique » a fait participer les écoles du secteur au processus de construction de l'œuvre



© DREAL PACA

*“ Nous avons toujours eu une appétence pour la culture. En nous associant avec le Fonds régional d'art contemporain nous avons pu créer « Incidences », une œuvre fantastique qui est très appréciée des habitants ”*

Logirem

→ **Des résidences envisagées dans le cadre d'une démarche qualité**

Les constructions sont aux normes BBC (bâtiment basse consommation) notamment grâce à des installations permettant d'assurer le confort d'été (climatisation naturelle, protections solaires fixes et mobiles) et à des solutions d'isolation thermique renforcées. Les logements traversants ont été favorisés et des détecteurs de présence et de lumière naturelle ont été mis en place afin de limiter les consommations électriques des parties communes et extérieures.



© DREAL PACA



© DREAL PACA

## € coût & financement

### Coût total de l'opération HT :

- 55 M€

### Coût d'acquisition terrain HT :

- 10 M€

### Coût des travaux de construction HT :

- 35 M€

### Coût d'aménagement HT :

- 10 M€

## 🔧 outils

- **Acquisition du foncier par Logirem à la Banque postale.**
- **Réalisation de l'ensemble du programme par Logirem puis revente d'une partie :** commerces, logements locatifs privés, résidences étudiants et seniors.
- **Un permis de construire en volume** qui apporte une certaine flexibilité en cas d'affectation tardive d'usages aux surfaces envisagées à la construction.



## labels



Certification Cerqual BBC Effinergie pour les Logements sociaux



Certification Promotelec pour les Logements en accession sociale



© DREAL PACA



## ALLER PLUS LOIN

<https://www.logirem.fr/acteur-de-la-ville/grand-projet/carre-st-lazare/>

Un exemple issu de la Banque de Projets sobriété foncière

Réalisation ARBE - DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur  
2024



# LE CLOS DU PRESSEIR

Développer du logement collectif  
en zone pavillonnaire



© DREAL PACA

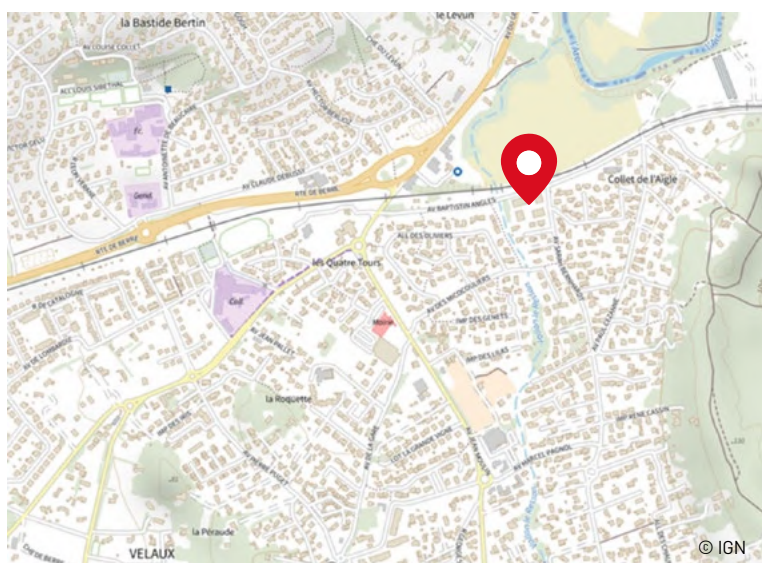
- **Velaux**
- **Bouches-du-Rhône (13)**
- **8 600 habitants**

le site

- **Une ancienne cave de coopérative vinicole**

les + du projet

- **Mixité sociale**
- **Qualité environnementale**
- **Qualité de la construction**



© IGN

# PRÉSENTATION DU PROJET

La commune de Velaux, située à l'ouest de l'agglomération aixoise, a souhaité développer un programme de logements sur le site d'une ancienne cave coopérative vinicole implantée à proximité du centre-bourg. **Dans ce quartier essentiellement constitué d'habitats individuels, et sur un territoire déficitaire en logements sociaux, la commune a choisi de promouvoir la mixité sociale en réalisant une opération d'habitat collectif mixte qui comprend 50 % de logements sociaux.** Une belle coopération entre le bailleur social Erilia et le promoteur Villenova-Cetic signe ces quatre bâtiments répartis de façon équivalente entre logement social et logement en accession libre.



2020

Démarrage  
du chantier

2022

Livraison  
du projet



## acteurs

### Portage foncier :

- Établissement public foncier

### Maîtrise d'ouvrage :

- Erilia (logements sociaux),  
Villenova-Cetic (logements libres)

### Maîtrise d'œuvre :

- 3A Architectes



## programmation

- 63 logements dont 32 logements sociaux
- 24 places de stationnement en extérieur
- 81 places de stationnement en souterrain



Surface totale  
recyclée  
**6 265 m<sup>2</sup>**



Surface plancher  
du bâti  
**3 900 m<sup>2</sup>**



Densité de  
l'opération  
**100 log/ha**



# LES (+) DU PROJET

→ **Un projet inscrit dans une démarche de qualité architecturale et environnementale**

Suite à la démolition de l'ancienne coopérative, les matériaux ont été triés et orientés vers d'autres chantiers. La nouvelle résidence, qui comprend quatre petits immeubles de deux étages, est parfaitement intégrée dans le tissu pavillonnaire existant.

**La composition architecturale des nouveaux bâtiments, une entrée unique avec des circulations intérieures et des cheminements piétons, favorise les rencontres entre les habitants du Clos du Pressoir.**

Les platanes historiques ont été maintenus et le vaste jardin situé au centre de la résidence a fait l'objet d'une végétalisation accentuée, propice à la fraîcheur.

Enfin, la solution « Smart Avenir Énergies » qui permet aux nouveaux habitants de bénéficier du mix-énergétique (association électricité et gaz vert produit localement sur le territoire) a été proposée par Villenova-Cetic à ses acquéreurs.



## € coût

**Coût total de l'opération HT :**

- 6,9 M€

## 🔧 outils

- Acquisition du terrain par l'EPF en 2014 puis Cession à Villenova-Cetic et Erilia en 2019 ;
- Signature d'une convention-cadre métropole / EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur (2010 renouvelée en 2017 et en 2023).



## prix & labels



Prix de « l'Habitat dedans-dehors » 2021 organisé par la ville d'Aix-en-Provence



RT 2012 -10 %

## 🔍 ALLER PLUS LOIN

<http://www.3a-architectes-associes.fr/projet/145/1>

[https://www.epfprovencealpescotedazur.fr/wp-content/uploads/2022/11/EPF\\_Co-Productions\\_Foncieres\\_EDITION\\_2022.pdf](https://www.epfprovencealpescotedazur.fr/wp-content/uploads/2022/11/EPF_Co-Productions_Foncieres_EDITION_2022.pdf)

Un exemple issu de la Banque de Projets sobriété foncière

Réalisation ARBE - DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur  
2024

# LES SALINS DU LION

## Réinvestir les rives de l'Étang de Berre



© DREAL PACA

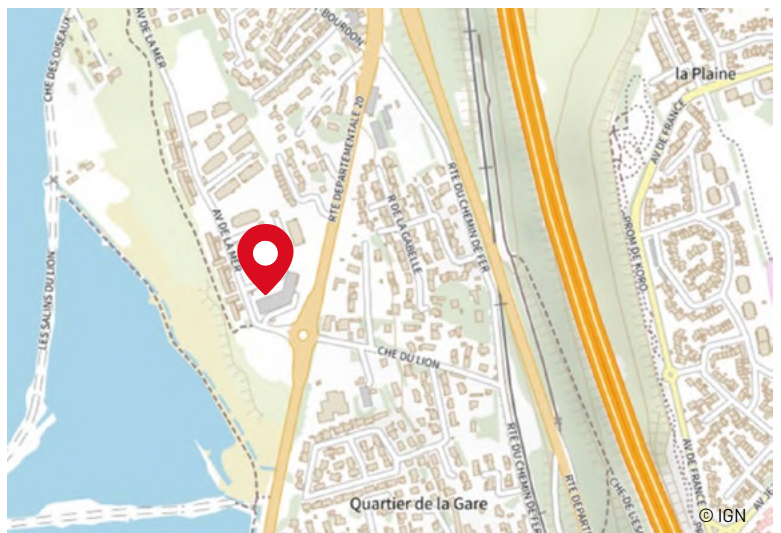
- Vitrolles
- Bouches-du-Rhône (13)
- 35 000 habitants

le site

- Anciens entrepôts industriels

les + du projet

- Mixité sociale
- Espaces publics qualitatifs
- Qualité environnementale
- Qualité de la construction



© IGN



# PRÉSENTATION DU PROJET

La commune de Vitrolles a réinvesti d'anciens entrepôts situés sur les rives de l'Étang de Berre pour répondre au besoin de logements et d'équipements publics de la ville. Le nouveau quartier, livré en 2023, est composé de logements, de commerces, d'équipements publics, d'un parc urbain et d'un sentier permettant de cheminer à pied jusqu'aux plages. Au-delà du projet urbain, **les rives des Salins du Lion sont dotées d'une exceptionnelle biodiversité dont la reconquête a constitué un axe majeur du projet dans son ensemble.**



2014

Acquisition  
du foncier

2017

Démarrage du  
chantier

2023

Livraison des logements,  
de la résidence sénior,  
du groupe scolaire  
et des commerces

2024-2025

Programmation et  
livraison du dernier lot



## acteurs

### Maîtrise d'ouvrage :

- Commune de Vitrolles
- Métropole Aix Marseille Provence (espaces publics)

### Maîtrise d'œuvre :

- Cogedim

### Exploitants :

- CDC Habitat (logements sociaux)
- API Résidence (résidence senior)



## programmation

### Logements :

- 498 logements (dont 112 logements sociaux)

### Équipements publics :

- 1 résidence sénior
- 1 groupe scolaire (maternelle et primaire)

### Activités :

- 8 commerces



Surface totale  
recyclée  
**75 000 m<sup>2</sup>**



Surface plancher  
du bâti  
**50 000 m<sup>2</sup>**



Densité de  
l'opération  
**66 log/ha**

# LES (+) DU PROJET

## → **La désimperméabilisation puis la restauration écologique d'un site initialement pollué**

- Dépollution et désimperméabilisation des sols ;
- Restauration de corridors écologiques, d'habitats humides et de prairies à papillons en tenant compte des conditions pédologiques du sol pour que les plantes et les fleurs puissent s'y développer ;
- Plantation de 200 essences adaptées au climat.

## → **La qualité de la construction**

- Réemploi de 80 % des gravats du chantier pour la construction du projet ;
- Réalisation de la structure du bâti en béton recouverte de briques pour offrir un coefficient thermique de bonne qualité ;
- Obtention de la labellisation BDM (bâtiment durable méditerranéen) niveau or pour le groupe scolaire Anne Sylvestre.

## → **La prise en compte des enjeux de mobilité au-delà du quartier des Salins**

Le nouveau quartier est desservi par une ligne de bus permettant de rejoindre le centre-ville en quelques minutes et se situe à proximité de la gare SNCF TER « Vitrolles-Aéroport-Marseille-Provence ».

Des itinéraires dédiés aux déplacements doux ont été planifiés pour permettre aux résidents de rejoindre facilement le centre-ville. Les voies douces relient également le site à une étendue naturelle de 67 000 m<sup>2</sup>, abritant 139 espèces d'oiseaux.



© DREAL PACA



© DREAL PACA

## **outils**

### **Le PLU :**

- a permis de définir les orientations stratégiques et la programmation du projet d'aménagement dans le cadre de son PADD et des OAP.

### **Un Projet urbain partenarial (PUP) :**

- initié en 2014, ce partenariat public/privé a permis de financer le projet avec une répartition des coûts entre la collectivité et les promoteurs immobiliers en échange d'exonération des taxes d'aménagement.



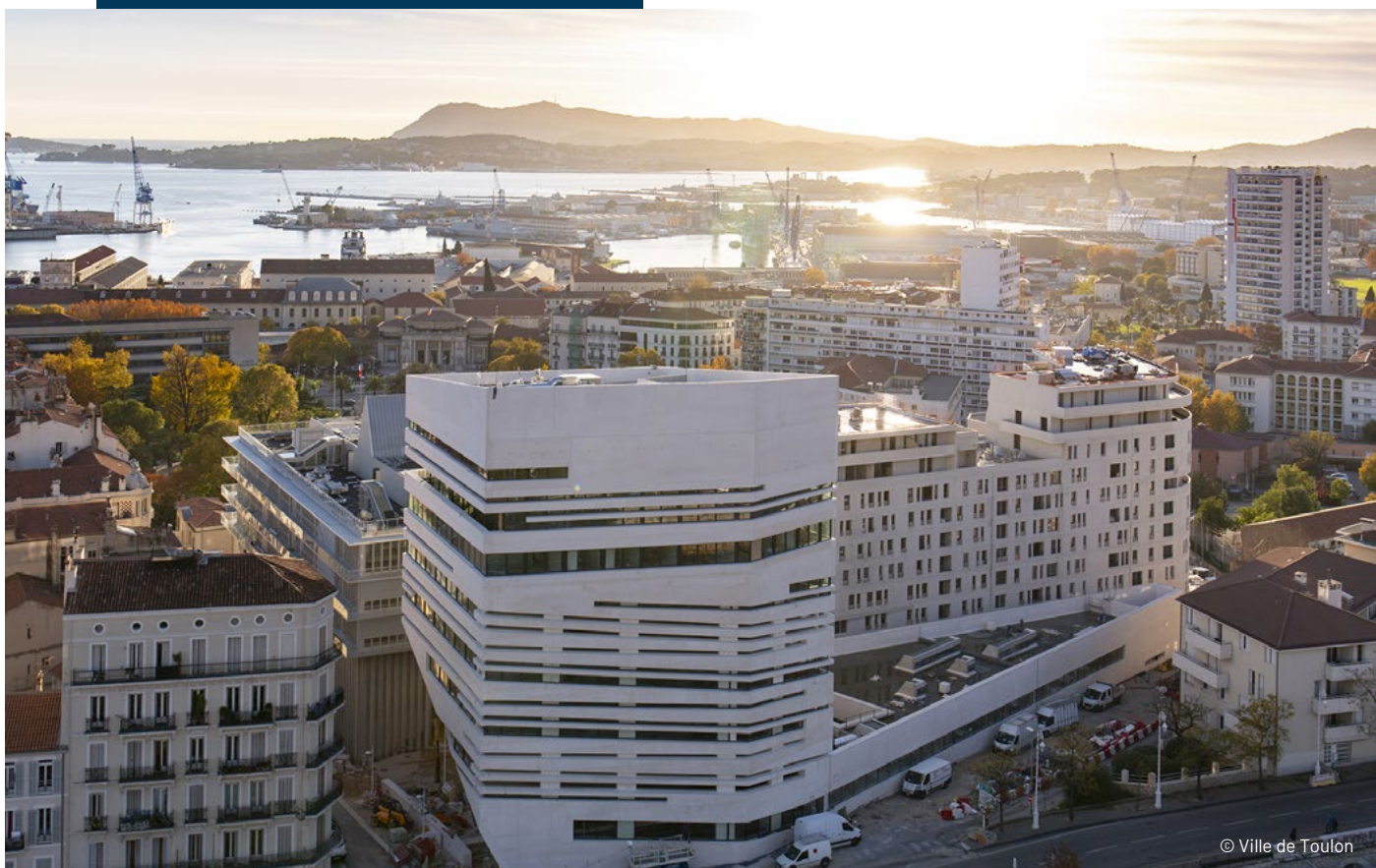
### **labels**





# CHALUCET - QUARTIER DE LA CRÉATIVITÉ ET DE LA CONNAISSANCE

Transformer un ancien hôpital en ÉcoQuartier



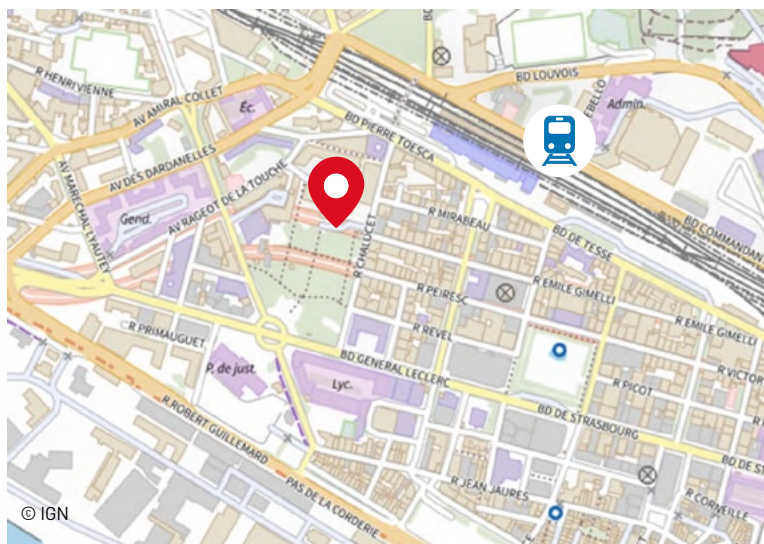
- Toulon
- Var (83)
- 180 000 habitants

le site

- Une ancienne friche hospitalière et un jardin

les + du projet

- Équipement public qualitatif
- Qualité environnementale
- Mixité sociale
- Qualité de la construction



# PRÉSENTATION DU PROJET

Le nouveau quartier, situé à proximité immédiate de la gare, est bâti sur l'ancien site de l'hôpital Chalucet dont les activités ont été transférées au Centre hospitalier intercommunal Toulon Sainte-Musse. **Le projet s'est inscrit dans la démarche ÉcoQuartier**, avec pour objectif de recréer des continuités entre le cœur de ville et le pôle d'échange multimodal. En définitive, il aura fallu quatre années d'études et deux années de travaux pour mener à bien ce projet. **Ce quartier est aujourd'hui tourné vers le développement numérique, les nouvelles technologies et l'accueil d'activités d'enseignement supérieur et d'entreprises.**

*“ La volonté dès 2014 a été de travailler sur une boucle verte dans cette ville dense qu'est Toulon. La friche hospitalière de Chalucet représentait un maillon important et crucial dans cette réflexion ”*

Toulon Provence Méditerranée



© DREAL PACA

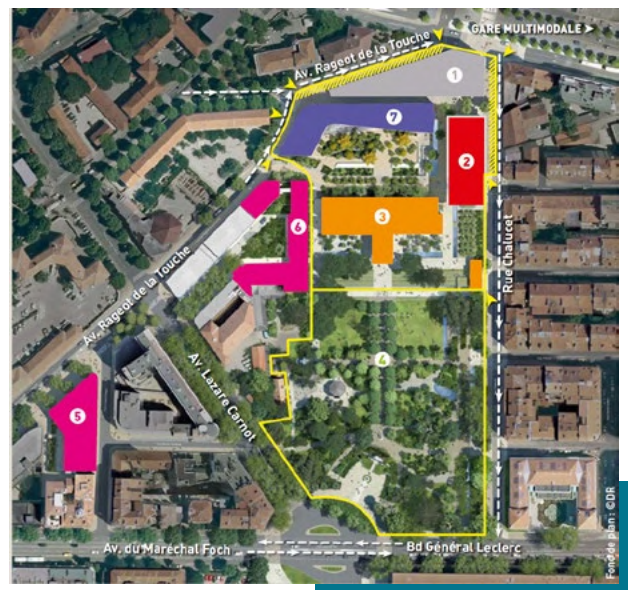


**2014**

Lancement des études

**2019**

Livraison du projet



## acteurs

### Maîtrise d'ouvrage :

- Métropole Toulon Provence Méditerranée
- Conseil départemental du Var
- Ville de Toulon
- CCI du Var
- Icade

### Maîtrise d'œuvre :

- Architecte : Corinne Vezzoni / Devilliers et associés
- Paysagiste : HYL
- Structures : Ingénierie 84 / Cerreti VRD
- Eco/OPC : CEC
- Géotechnique : CEBTP
- Acoustique : Fontanez
- Éclairage : 8'18

### Portage foncier :

- Établissement public foncier (EPF)

### Exploitant :

- Toulon Habitat Méditerranée : Logements sociaux



## programmation

- 1.** École Supérieure d'Art et de Design (ESAD). Pépinière d'entreprises dédiée à l'innovation et aux nouvelles technologies - TPM
- 2.** École d'architecture d'intérieur et de design CAMONDO – École de commerce KEDGE
- 3.** Médiathèque Chalucet - Ville de Toulon
- 4.** Jardin Alexandre 1er - Ville de Toulon
- 5/6.** Conseil départemental du Var (pôle social - CD83)
- 7.** 164 logements dont 30 % de logements sociaux - Icade



Surface totale recyclée  
**35 000 m<sup>2</sup>**



Surface plancher du bâti  
**34 696 m<sup>2</sup>**



Densité de l'opération  
**47 log/ha**



## LES (+) DU PROJET

### → **L'organisation de la gouvernance au service d'un projet commun**

La bonne gouvernance de l'opération a été facilitée par la mise en œuvre d'outils et de stratégies de coordination des acteurs du projet, notamment via les rôles joués par la Métropole et l'EPF. La forte mobilisation des élus et de leurs équipes techniques, dans le cadre de comités de pilotage avec prise de décisions collégiales, a également été un facteur de réussite du projet.



*“ Cette approche a permis à chaque partie prenante d'exprimer ses préoccupations tout en travaillant à trouver un consensus autour d'une programmation et d'une thématique commune solide ”*

*Établissement public foncier*

### → **Une mixité programmatique vecteur de mixité sociale**

- 164 logements dont 30 % de logements sociaux ;
- Des appartements innovants dédiés à la colocation étudiante ou saisonnière ;
- Une terrasse au dernier étage accessible à tous avec vue sur mer.

### → **La création d'une trame verte en cœur de ville**

Coupé en deux pendant plusieurs siècles par un jardin ouvert en point bas (50% de la parcelle) et un hôpital fermé en point haut, le site est désormais un quartier ouvert avec des parcours traversants. Des cheminements piétons qui favorisent les modes de déplacement doux permettent une connexion directe à la gare et à l'hypercentre. Le stockage des eaux de toiture et des eaux de voirie est assuré via un système de rétention à ciel ouvert et par des bassins enterrés.



*“ Sur la partie architecturale, le jardin constitue une centralité qui fait vivre le quartier et qui crée une continuité urbaine ”*

*Toulon Provence Méditerranée*



## € coûts

### Coût total de l'opération HT :

- 94 798 500 €

### Coût d'acquisition terrain HT :

- Négociation de l'assiette de vente avec chaque maîtrise d'ouvrage. Vente du foncier viabilisé à ICADE pour un montant de 350€ / m<sup>2</sup>.

### Coût des travaux de construction HT :

- 85 280 833 €

### Coût d'aménagement HT :

- 9 517 667 €



## outils

### Rôle de chef de projet et de coordinateur de la Métropole :

- Lancement des concours de maîtrise d'œuvre ;
- Groupement des commandes.

### Rôle de l'Établissement public foncier :

- Acquisition des terrains, déconstruction partielle (à hauteur de 80%) et dépollution.



## labels



© DREAL PACA

Chalucet



## ALLER PLUS LOIN

<https://toulon.fr/avenir-se-construit/dossier/l-ecoquartier-de-chalucet>

Un exemple issu de la Banque de Projets sobriété foncière

Réalisation ARBE - DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur  
2024



# LA CHOCOLATERIE

## Revitaliser le centre-bourg par le logement social



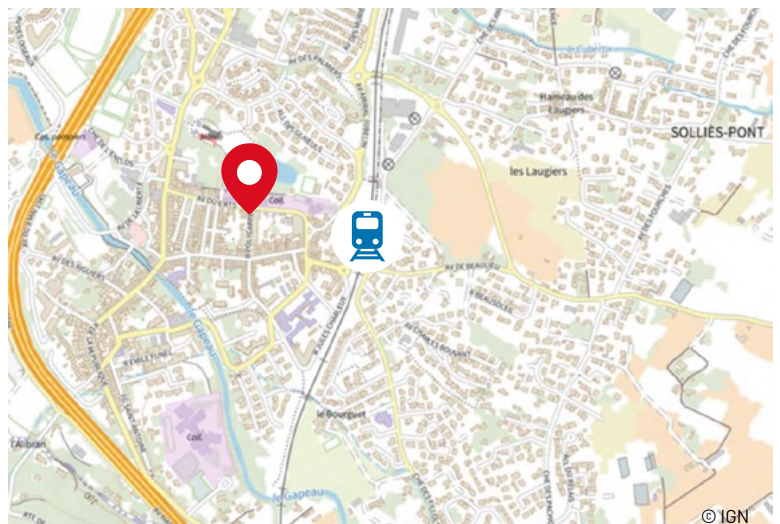
- Solliès-Pont
- Var (83)
- 12 000 habitants

le site

- Ancienne mairie et chocolaterie Teisseire

les + du projet

- Mixité sociale
- Qualité environnementale
- Qualité de la construction



# PRÉSENTATION DU PROJET

Solliès-Pont est une commune du Var située dans l'aire d'attraction de la métropole toulonnaise. Le projet de l'îlot Chocolaterie intervient dans le cadre d'un plan immobilier lancé en 2008 par la Ville pour répondre à un objectif ambitieux de construction de 500 nouveaux logements, dont 50 % à vocation sociale. **Cette opération de 61 logements sociaux intervient sur l'emplacement de l'ancienne mairie et d'une chocolaterie Teisseire traditionnelle.** Elle participe à une stratégie globale de redynamisation du centre-ville qui vise à répondre aux besoins des familles, des jeunes actifs et des personnes âgées.

*“ Le but de notre opération est de créer un centre-ville innovant et fédérateur ; les maires n'ont pas le choix, le changement s'impose pour que la ville continue de vivre ”*

*Le maire*



2014/2015

Maîtrise du foncier

2016

Démarrage du chantier

2018

Livraison du projet



## acteurs

### Portage foncier :

- Établissement public foncier

### Maîtrise d'ouvrage :

- Logis familial varois

### Maîtrise d'œuvre :

- Architecte BLM Atelier
- BEC Construction Provence



## programmation

- **61 logements locatifs sociaux** dont 3 HandiToit Provence et 9 Habitats senior service
- **76 places de parking**



Emprise foncière

**2 486 m<sup>2</sup>**



Surface plancher du bâti

**3 961 m<sup>2</sup>**



Densité de l'opération

**245 log/ha**



# LES (+) DU PROJET

## → Un projet d'habitat 100 % social et solidaire

La mobilisation du fonds SRU par l'Établissement public foncier (EPF) et la réalisation d'une décote importante sur les terrains communaux ont permis d'assurer l'équilibre financier de cette opération de logements 100 % sociaux. Ce programme comprend neuf logements Habitat senior service (dispositif de maintien à domicile complet pour les personnes de plus de 65 ans) et trois logements HandiToit Provence adaptés aux personnes à mobilité réduite.

## → Une résidence réalisée dans le cadre d'une Démarche qualité

**Cette construction moderne à l'architecture provençale a été réalisée dans une logique de développement durable.** Les bâtiments bénéficient d'une haute performance énergétique : étiquette énergétique « A », installation de systèmes d'économie d'eau et d'électricité, isolation acoustique renforcée et bonne qualité de l'air intérieur. Enfin, **l'implantation en peigne des bâtiments, qui favorise l'intimité et la bonne insertion paysagère de la résidence, participe à la réussite de cette opération de logement dense en centre-ville.**



© DREAL PACA

## € financement

### Subventions mobilisées :

- État
- Région
- GRDF
- Action logement CILMED
- Caisse des dépôts et consignations
- Logis Familial Varois



## 🔧 outils

- **Partenariat avec l'Établissement public foncier** depuis 2009 dans le cadre d'une opération de reconquête sur tout le territoire ;
- **Convention « multi-sites habitat » incluant l'îlot Chocolaterie (Communauté de communes Vallée du Gapeau/ EPF) :** acquisition de parcelles par l'EPF puis cession au Logis familial varois (en complément du foncier communal).

*“ Les bâtiments sont vraiment réussis, nous avons voulu rénover le centre-ville et y attirer notamment une population de jeunes actifs ”*

*Le maire*

## 🔍 ALLER PLUS LOIN

[https://www.epfprovencealpescotedazur.fr/wp-content/uploads/2022/11/Hors-serie\\_Parteneriat\\_historique\\_EPF\\_SOLLIES-PONT.pdf](https://www.epfprovencealpescotedazur.fr/wp-content/uploads/2022/11/Hors-serie_Parteneriat_historique_EPF_SOLLIES-PONT.pdf)

Un exemple issu de la Banque de Projets sobriété foncière

Réalisation ARBE - DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur  
2024

# LA MAISON DE SANTÉ D'AUPS

Accueillir un nouvel équipement sur un site artificialisé



© DREAL PACA

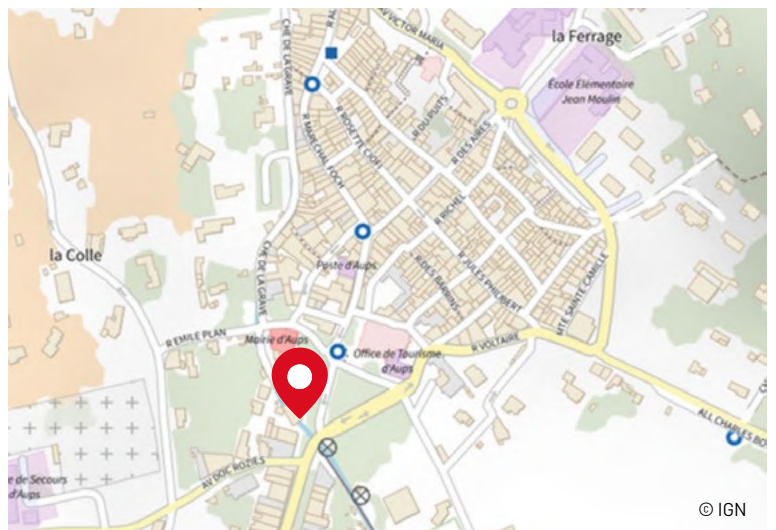
- Aups
- Var (83)
- 2 300 habitants

le site

- L'ancienne piscine municipale

les + du projet

- Équipement public qualitatif
- Qualité environnementale
- Qualité de la construction



© IGN



# PRÉSENTATION DU PROJET

En 2012, l'Agence régionale de santé (ARS) place la commune d'Aups en Zone d'Intervention prioritaire face à la problématique de désertification médicale en milieu rural. **La commune décide alors de créer une Maison de santé pluridisciplinaire (MSP) en lieu et place de l'ancienne piscine municipale.** Le projet étant de compétence communautaire, il est transféré en 2014 à la Communauté de communes Lacs et Gorges du Verdon (CCLGV).

La MSP voit le jour 6 ans plus tard et accueille désormais **24 professionnels de santé** :

3 généralistes, 4 spécialistes (psychiatre, dermatologue, rhumatologue) et 17 professionnels paramédicaux (soins infirmiers, kinésithérapeute, ostéopathe, diététicienne, psychologue, orthophoniste et podologue). Dans la pratique, les espaces sont envisagés de façon optimale par la mise en place d'un secrétariat commun aux professionnels de santé et la mutualisation de certaines salles de consultation.

Le site est accessible, via une passerelle, depuis la place principale du village (Pl. Martin Bidouré).



*“ Un projet exemplaire en termes de revitalisation du centre du village ”*

*Chargée de mission Petites villes de demain*



## acteurs

### Maîtrise d'ouvrage :

- Communauté de communes Lacs et Gorges du Verdon
- Commune d'Aups

### Maîtrise d'œuvre :

- Mandataires : NSL Architectes (membre de la démarche BDM) ; BET fluides
- Thermique et QE : Solair
- BET structure : I2C
- BET VRD Hydraulique : InnovInfra
- BET acoustique : SERIAL Acoustique

### Propriétaire du foncier :

- Communauté de communes Lacs et Gorges du Verdon

### Exploitant :

- La MSP : Communauté de communes Lacs et Gorges du Verdon
- L'espace public (jardin) : commune d'Aups



## programmation

- **Une maison de santé pluridisciplinaire** composée de locaux pouvant accueillir du personnel de santé.
- **Un jardin méditerranéen** à vocation thérapeutique et une aire de jeux.

Démarrage du chantier

**2017**

Livraison du projet

**2020**



Surface totale recyclée  
**3 700 m<sup>2</sup>**



Surface plancher du bâti  
**2 100 m<sup>2</sup>**



Capacité d'accueil  
**96 pers**

## LES (+) DU PROJET

### → **La mobilisation des professionnels de santé dès la phase de préfiguration du projet**

La participation du maire d'Aups, pharmacien de profession, a été déterminante pour la mise en relation et l'identification des acteurs clés du secteur médical et paramédical au sein du projet. La création d'une association de préfiguration a permis, dès le début, de déterminer la typologie de professionnels et les besoins en surface correspondants. Aujourd'hui, les professionnels sont organisés sous la forme d'une société interprofessionnelle de soins ambulatoires (sisa), pour gérer l'exploitation commune du lieu.



### → **La création d'un espace public de convivialité grâce à la renaturation du site**

La désimperméabilisation de l'ancien parking goudronné de la piscine a permis de créer un jardin thérapeutique composé d'une palette végétale méditerranéenne et de mobilier urbain. Ce nouveau parc public qui entoure la MSP accueille également une aire de jeux pour enfant conçue avec des matériaux naturels.



### → **Un bâtiment bioclimatique permettant d'assurer le confort d'été**

La construction du bâtiment a été pensée pour résister aux fortes chaleurs grâce à son noyau en béton et à sa structure en bois. La toiture débordante (permettant de créer de l'ombre) et les petites fenêtres (qui protègent du soleil en été et laissent pénétrer la lumière en hiver) complètent l'approche bioclimatique du bâtiment.





## € coûts & financements

### Coût de l'opération de construction :

- 1 600 000€ HT (Communauté de communes)

### Coût d'aménagement des espaces publics :

- 600 000€ HT (Commune d'Aups)

### Avec les subventions suivantes :

- Département : 300 000€ HT
- Région : 245 000€ HT
- État : 371 000€ HT

## 🔧 outils

- Création d'une **association de préfiguration**
- **Transfert de propriété** de la commune à la communauté de communes
- **Location** des espaces professionnels par l'intercommunalité



*“ Ce projet n'a pu voir le jour qu'avec la participation active des professionnels de santé qui ont été associés à toutes les étapes ”*

Le Maire



La maison de santé d'Aups

## 🔍 ALLER PLUS LOIN

<https://www.santeaups.com/>

Un exemple issu de la Banque de Projets sobriété foncière

Réalisation ARBE - DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur  
2024



# LE QUARTIER CHABRAN

Reconquérir une friche militaire  
pour créer un nouveau quartier



© DREAL PACA

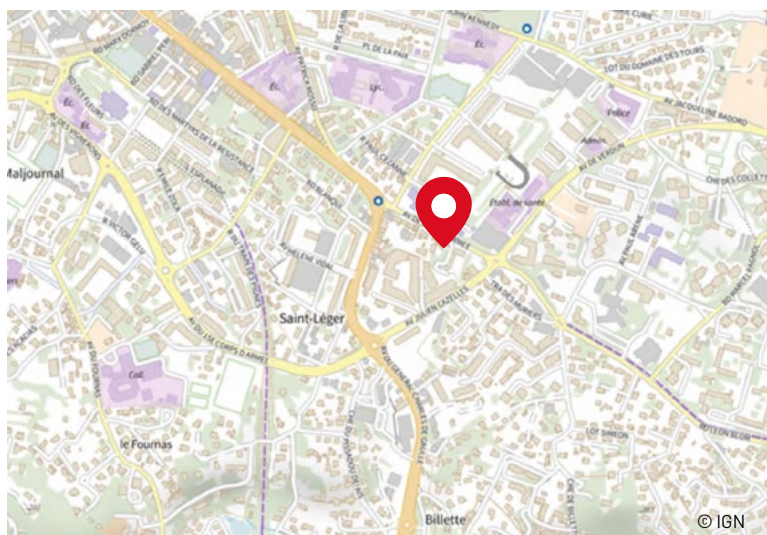
- Draguignan
- Var (83)
- 40 000 habitants

le site

- Une ancienne friche militaire (caserne)

les + du projet

- Mixité sociale
- Équipements publics qualitatifs
- Valorisation patrimoniale



© IGN



# PRÉSENTATION DU PROJET

L'agglomération Dracénie-Provence-Verdon a souhaité réinvestir cette ancienne friche militaire de 12 hectares pour la transformer en véritable lieu de vie. La création d'une Zone d'aménagement concertée (ZAC) sur cette vaste emprise a ainsi permis d'envisager une programmation variée entre logements, activités et équipements publics. **Le nouveau quartier Chabran constitue à la fois un véritable poumon vert et une extension du centre-ville.**

*“C'est un projet qui repose sur l'économie du foncier. On a des bâtiments dans un parc et il y a eu une idée de continuité entre les espaces plantés publics et les espaces plantés privés”*

SAIEM Draguignan



2004

Démarrage du chantier

2012

Fin des travaux



## acteurs

### Maîtrise d'ouvrage :

- SAIEM de construction de Draguignan

### Maîtrise d'œuvre :

- Atelier Amédéo, architecte-urbaniste
- Agence Guillermin, Architectes Paysagistes
- Coumelongue, BET

### Propriétaire du foncier :

- Dracénie-Provence-Verdon Agglomération (DPVa)



## programmation

### Logements :

- 500 logements  
(dont 165 logements sociaux)

### Équipements publics :

- hôtel de police, gymnase, pôle culturel

### Activités :

- Une pépinière d'entreprises, un cinéma multiplexe, un centre de rééducation fonctionnelle, une maison de l'économie et de l'emploi, un immeuble de bureaux



Surface totale  
recyclée  
**120 000 m<sup>2</sup>**



Surface plancher  
du bâti  
**72 000 m<sup>2</sup>**



Densité de  
l'opération  
**41 log/ha**



Densité de l'opération  
hors espaces publics  
**58 log/ha**

# LES (+) DU PROJET

## → Un nouveau quartier ouvert sur la ville

Après avoir acquis les terrains en 2002, la Communauté d'agglomération a fait tomber le mur de 3 mètres de haut qui entourait cette enceinte militaire depuis 150 ans. Les bâtiments historiques ont été conservés côté Est et l'ancienne place d'armes a été transformée en un parc urbain de 35 000 m<sup>2</sup>. Grâce aux équipements culturels et économiques dont il est doté, **le quartier Chabran apporte une nouvelle dynamique au centre-ville.**



## → Un pôle culturel réalisé dans le cadre d'une démarche « Qualité »

Le pôle culturel Chabran comprend quatre espaces : une médiathèque, les archives départementales du Var, une artothèque et un conservatoire de musique, de théâtre et de danse. Ce nouvel équipement multi-usage a été conçu dans un souci de qualité environnementale : réalisation d'une charte « Chantier vert », récupération des eaux de pluie, installation de 230m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques.



## outils

- Acquisition du terrain militaire par l'agglomération
- Zone d'aménagement concertée (ZAC)

## coût

**Coût total de l'opération d'aménagement (HT) :**

- 15 500 000€

**Coût total de construction du pôle culturel (HT) :**

- 31 000 000€



## ALLER PLUS LOIN

<https://www.calameo.com/read/000211530d5bb7ef9061e>



# L'ÉCOQUARTIER JOLY JEAN

## Réaliser une couture urbaine entre quartiers en renouvellement urbain et ceinture verte



© Grand Avignon Aménagement

- Avignon
- Vaucluse (84)
- 90 600 habitants

le site

- Délaissés urbains et friches agricoles au cœur d'un tissu urbanisé

les + du projet

- Mixité fonctionnelle
- Espaces publics qualitatifs
- Qualité environnementale



# PRÉSENTATION DU PROJET

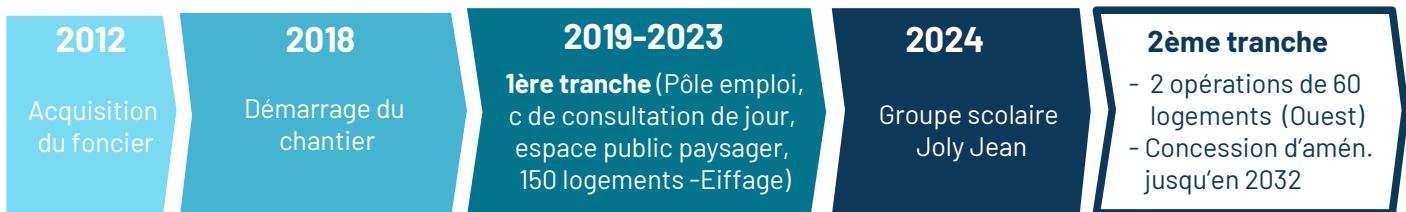
Le plan de composition de l'opération Joly Jean a été guidé par un objectif de transition et de couture urbaine entre des quartiers en renouvellement urbain autour de la Rocade et la ceinture verte de la Durance. L'écoquartier a une vocation principalement résidentielle tout en permettant une mixité fonctionnelle avec des activités et des services. Le projet s'organise ainsi autour d'un grand parc urbain apaisé et du groupe scolaire Joly Jean, école inclusive et ouverte sur le quartier (salle polyvalente accessible aux associations, café des parents...). La programmation se déploie avec la volonté de favoriser les espaces verts qui représentent près de 50 % de la surface totale de l'écoquartier.

*“ Bien que ce projet fasse partie d'une extension maîtrisée, dans un souci de sobriété foncière, des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation et à préserver les sols ont été mises en œuvre.”*

Ville d'Avignon



## Ecoquartier Joly-Jean : Etat d'avancement



### acteurs

**Maîtrise d'ouvrage :**

- La Ville d'Avignon

**Aménageurs :**

- Citadis jusqu'en 2022 puis Grand Avignon Aménagement (concession de 13 ans pour développer la 2<sup>ème</sup> partie)

**Maître d'œuvre :**

- Territoires Urbains : architecte urbaniste
- Sandrine Lefèvre Reliefs paysage : paysagiste
- ADRET : BET Environnement
- PRESENT : BET Technique VRD
- CEREG : Environnement et hydraulique

### programmation

- **1 000 logements :** dont 20 % de logements sociaux et une coopérative avec une grande typologie d'habitat (individuel, collectif, intermédiaire) ;
- **Un groupe scolaire ;**
- **Des services publics, équipements, commerces ;**
- **De vastes espaces publics** articulés autour d'une trame verte.



Emprise foncière  
**420 000 m<sup>2</sup>**



Surface plancher du bâti  
**105 000 m<sup>2</sup>**



Densité de l'opération  
**24 log/ha**



Densité de l'opération hors espaces verts  
**48 log/ha**



## LES (+) DU PROJET

→ **Un lieu de rencontre qui favorise l'implication des habitants**

Dans sa conception, « Joly Jean » intègre des espaces publics généreux adaptés à chaque génération et propices aux rencontres et aux échanges entre les habitants.

La charte environnementale de l'Écoquartier a été élaborée, dans le cadre d'un comité de pilotage, par un groupe de résidents actifs et un ancien architecte. Aujourd'hui, le groupe de résidents inclut de nouveaux arrivants ainsi que certaines structures implantées sur le site (Pôle emploi et le centre de soins et d'hébergement).



**“ Le projet réussit à allier une utilisation efficace des terrains avec une mutualisation des fonctions ”**

Ville d'Avignon

→ **Des cheminements doux structurants**

L'Écoquartier a pour ambition d'être un pôle urbain relié au centre historique par des cheminements piétons et cyclables. **Les circulations et les nouvelles habitations s'articulent autour de la trame verte qui parcourt le quartier sur un axe est-ouest de près de 2 kilomètres.** Ce couloir écologique a été rendu possible grâce à la volonté de la ville de conserver la trame paysagère de ces anciennes terres agricoles dotées de canaux d'irrigation.



→ **De l'énergie produite sur site et une gestion collective de la ressource**

**Le site produit une partie de son énergie grâce à l'utilisation de panneaux solaires et de la géothermie.** Dès 2027, les programmes immobiliers seront raccordés au réseau de chaleur urbain alimenté à 80 % en énergies renouvelables. Le groupe scolaire Joly Jean sera 100 % autonome avec une centrale photovoltaïque en autoconsommation collective et un système de géothermie/géocooling branché sur la nappe. Des dispositifs de compostage collectifs et individuels sont installés pour une bonne gestion des déchets valorisables et pour favoriser la fertilisation des sols à dominante végétale. En ce qui concerne la gestion de la ressource en eau, les espaces verts sont équipés de systèmes de pompage et de distribution d'eau brute par gravité.



**“ L'un des grands principes fondateurs de cet EcoQuartier concerne l'aménagement d'une grande trame verte et bleue de 15 ha s'étirant d'Est en Ouest et qui sera le support de multiples usages : gestion des eaux pluviales, itinéraire modes actifs, lieu de loisir, îlot de fraîcheur. Ce grand parc urbain doit être un vecteur de vivre ensemble. ”**

Ville d'Avignon

## € coûts & financements

### 1<sup>ÈRE</sup> tranche :

#### Coût d'acquisition terrain HT (22 ha) :

- 4,33M€

#### Coût d'aménagement :

- 6,3 M€

### 2<sup>ÈME</sup> tranche en cours d'aménagement :

- 18M€ (prévisionnel)

#### Subventions mobilisées :

- FEDER
- Région (réseau de chaleur urbain)

## 🔧 outils

- **Zone d'aménagement concerté (ZAC)** créée en 2009 qui intègre deux secteurs de la **Zone franche urbaine (ZFU)**.



## labels



Les constructions de la phase 1 :  
Or (groupe scolaire), Argent (centre pédo-psychiatrique) et Bronze (pôle emploi et les 150 logements Eiffage)



## 🔍 ALLER PLUS LOIN

<http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/operation/1893/>

Un exemple issu de la Banque de Projets sobriété foncière

Réalisation ARBE - DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur  
2024



# LA TOUR

## Reconfigurer le patrimoine pour accueillir du logement abordable



© HK CAUE

- Faucon
- Vaucluse (84)
- 450 habitants

le site

- Bâti ancien en friche
- Ancien four à pain communal

les + du projet

- Mixité sociale
- Valorisation patrimoniale



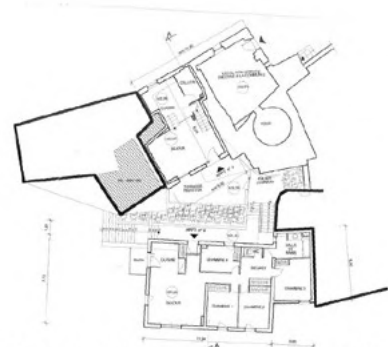
© IGN

# PRÉSENTATION DU PROJET

La commune a souhaité créer des logements abordables et qualitatifs en cœur de village tout en valorisant le patrimoine. C'est ainsi qu'a été menée une opération de démolition-reconstruction de deux petits immeubles, complétée par une surélévation et la réhabilitation du « four banal » communal. **Les nouveaux logements ainsi créés sont parfaitement insérés dans la trame paysagère de l'ancienne citée fortifiée et donnent à voir sur le panorama du massif des Baronnies.**



© HK CAUE



Plan du R+1 extrait du dossier de PC. Mairie de Faucon.



## acteurs

- **Maître d'ouvrage et exploitant des logements :**  
Mistral habitat
- **Maître d'œuvre :**  
Frédéric Chabert,  
Christian Mendez architectes



## programmation

- **5 logements locatifs abordables :**  
3 T3 / 1 T4 / 1 T5, incluant garage, cave et terrasse pour chaque logement
- **Restauration du four à pain communal**

## € coût

- Coût total de l'opération HT :**
- 690 000 € (hors four à pain)



## outil

Mise à disposition du foncier par la commune par un bail emphytéotique de 55 ans.



© HK CAUE



Réalisation : DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur (Anne-Catherine Legroux, Brigitte Vautrin), ARBE (Agnès Hennequin) avec l'appui d'EGIS pour la collecte d'informations sur les opérations.  
Comité de sélection des opérations : DREAL, ARBE, EPF, Région Sud, AUPA (repr. des agences d'urbanisme)  
Mise en page : DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur

