

LOGEMENTS

IMMEUBLES TRÈS DÉGRADÉS

- Recyclage / Reconversion** Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction Démolition / Renaturation

Résidence Marsanne

Saint-Pargoire (34)

Une vieille bâtisse réaménagée en logements sociaux



© @FDI Habitat

Au coeur du centre ancien du village de Saint-Pargoire, un bailleur social (FDI HABITAT) réalise une opération de 15 logements collectifs destinés au locatif social.

Le projet s'étend sur deux parcelles (qui appartenaient au même propriétaire) formant une unité foncière :

- une parcelle de 493 m² sur laquelle sera réalisée la réhabilitation d'un bâtiment existant et l'aménagement de 9 logements,
- dans la continuité, une autre parcelle de 432 m², sur laquelle FDI HABITAT réalisera un programme neuf de 6 logements, suite à une démolition et la mobilisation d'une dent creuse.

La livraison est prévue en février 2021.



OBJECTIFS

Pour la commune, ce projet s'inscrit dans un projet global de requalification du centre ancien. Outre la réalisation de logements sociaux, il favorisera l'accès piéton vers le cœur du village grâce à la réouverture à la circulation d'une voie jusqu'alors fermée par l'unité foncière, et permettra également une meilleure évacuation des eaux pluviales.

ENVIRONNEMENT URBAIN

L'opération s'inscrit en centre ancien villageois.

REPÉRAGE FONCIER

L'EPF (Etablissement Public Foncier) Occitanie a initié un diagnostic foncier sur maîtrise d'ouvrage EPF ; ce foncier a été détecté lors de la phase de repérage des gisements fonciers puis l'intérêt d'une intervention a été confirmé par la collectivité.

| | |
|----------------------------|---|
| PROPRIÉTAIRE | FDI HABITAT |
| MAÎTRISE D'ŒUVRE | FDI HABITAT |
| EXPLOITANT DU SITE | FDI HABITAT/ commune pour la réouverture de la circulade |
| EMPRISE BÂTIE | 840 m ² (surface plancher des 15 logements) |
| EMPRISE FONCIÈRE | 860 m ² |
| FINANCEURS / INVESTISSEURS | Banque des Territoires, CC Vallée Hérault, État, Région Occitanie, Conseil Départemental, Commune de Saint-Pargoire, dispositif de compensation de la surcharge foncière de l'EPF d'Occitanie, fonds propre de FDI HABITAT. |

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Intervention de l'EPF d'Occitanie par l'acquisition du foncier en 2016 suite à la signature d'une convention tripartite opérationnelle « centre bourg » (la Commune de Saint-Pargoire, la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault et l'EPF Occitanie) permettant d'acquérir trois parcelles bâties en vue de réaliser des logements locatifs sociaux.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

» Obtention du permis de construire en mars 2017 ; l'opérateur s'est appuyé sur le PLU existant.

SUBVENTIONS, AIDES

» CC Vallée Hérault, État, Région Occitanie, Conseil départemental, commune de Saint-Pargoire, dispositif de compensation de la surcharge foncière de l'EPF d'Occitanie.

MOBILISATION DES ÉLUS

» Forte implication de la commune qui a apporté des financements et a signé une convention tripartite opérationnelle « centre bourg » avec l'EPF Occitanie et FDI Habitat.

LABELLISATION

- » La résidence Marsanne 2 est labellisée NF HABITAT qui garantit une qualité supérieure notamment sur :
- la qualité du cadre de vie : sécurité et sûreté, fonctionnalité des lieux, qualité de l'eau et de l'air,
 - le respect de l'environnement : performance énergétique, réduction des consommations d'eau,
 - la performance économique : optimisation des charges et des coûts pour le locataire, coût d'entretien maîtrisé.
- » Opération primée : Médaille d'or au festival Fimbacte de Paris.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTES FINANCIÈRES

» Le montage financier rassemble 7 acteurs et a demandé une forte ingénierie financière, portée par un bailleur social et l'EPF Occitanie.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

| LES ATOUTS DU PROJET | LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">» La réalisation de logements sociaux dans une petite commune (non soumis à l'art.55 de loi SRU).» Réhabilitation d'une habitation existante sans modification des façades et préservation des éléments spatiaux et architecturaux.» Le projet favorise l'accès piéton vers le cœur du village et doit permettre une meilleure évacuation des eaux pluviales. | <ul style="list-style-type: none">» Mobilisation financière importante des partenaires |

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » L'emprise de l'opération est localisée de part et d'autre d'une voie périphérique enserrant le centre ancien de la commune de Saint-Pargoire.
- » Outre la réalisation de logements, cette opération participe à l'aménagement de l'espace public permettant la réouverture à la circulation d'une voie circulaire jusqu'alors fermée, améliorant ainsi la circulation piétonne et motorisée du village.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Cette opération en centre ancien rassemblant de la réhabilitation lourde et de la construction neuve suite à une démolition semble répondre à de nombreuses situations équivalentes dans les petites villes en PACA.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Repérage des bâtiments dégradés dans les centres anciens par la réalisation d'études spécifiques (diagnostics fonciers).

Sources

Dossier de presse du 18/07/19 :

http://www.ville-saintpargoire.com/wp-content/uploads/2019/07/DOSSIER-PRESSE-1ère-pierre-Saint-Pargoire_2.pdf

<https://ecomnews.fr/article/Saint-pargoire-fdi-habitat-lance-15-logements-destines-locatif-social>

Contact

Céline SIMOENS

Chargée de mission opérationnelle

EPF Occitanie

celine.simoens@epf-occitanie.fr

Tél : 04 99 54 91 22 - 06 34 19 46 08

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agam** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org