

AMELIORER LA QUALITE DES LOGEMENTS ET DU CADRE DE VIE

Lutter contre l'habitat insalubre

DÉMOLITION-RECONSTRUCTION D'UN ÎLOT INSALUBRE À AGEN

LE CONTEXTE

Commune : AGEN
Département : Lot-et-Garonne
Population : 32 602 hab.
(INSEE 2019)
Densité de population :
2 937 habitants/km²



Source : AROSHA

LE PROJET

Démolition - reconstruction d'un îlot insalubre situé dans le centre-ville d'Agen (Tour Marmande) permettant la création aux étages de 15 logements (14 logements sociaux et un logement non conventionné) et de locaux professionnels en rez-de-chaussée. L'opération a dû intégrer un vestige classé de la muraille d'Agen.

La gestion locative des logements et du local commercial est assuré par Domofrance.

- **Maîtrise d'ouvrage** : DOMOFRANCE
- Ilot racheté par la ville d'Agen
- Création de **15 logements** et de **bureaux** : 8 logements T1/T2 et 7 logements T3/T4

Contact : domocontact@domofrance.fr

CALENDRIER

- **2004** : Acquisition de l'îlot par la ville
- **2005** : Echec de l'opération alors confiée à une SEM
- **2011** : Opération confiée à Ciliopée Habitat (ex-Domofrance)
- **2011-2013** : Étude de marché puis étude de faisabilité
- **2015** : Livraison de l'opération

BILAN FINANCIER (2015)

- **COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION** :
 - 2 232 443 EUROS TTC
 - SOIT 148 830 € /LOGEMENT
- **SUBVENTIONS MOBILISÉES** : 401 671 €
- **DÉTAIL DE L'OPÉRATION**
 - CHARGE FONCIÈRE : 11%
 - TRAVAUX 74%
 - HONORAIRES/DIVERS 15%

TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

La création de la résidence "Tour Marmande à Agen" créant 15 logements et des bureaux en centre-ville d'Agen n'a pas posé de difficulté d'acceptation car le projet a été travaillé en ce sens : traitement architectural et paysager, hauteur des bâtiments conservée, travail sur les espaces publics pour permettre l'accessibilité, rénovation d'un îlot insalubre qui satisfait la population. La seule inquiétude des habitants résidait dans le manque de places de stationnement nouvelles. Pour palier cette difficulté, une convention a été passée avec le gestionnaire du parking voisin.



ZOOM SUR...

LES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION EN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le dépôt d'une **autorisation préalable** (soumise à l'accord de l'ABF) est obligatoire pour les travaux liés à l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, l'état des immeubles non bâtis, les éléments d'architecture et de décoration. L'accord de l'ABF peut être assorti de **prescriptions**.

Il tient un **rôle prépondérant** en amont de la réalisation des projets. Il est souhaitable de le **consulter** sur un avant-projet pour éventuellement **adapter le projet en fonction des enjeux patrimoniaux**.

<https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-Sites/Interventions-demarches/Travaux-sur-un-objet-un-immeuble-un-espace/Realiser-des-travaux-dans-un-site-patrimonial-remarquable>

ATOUTS

Une opération de lutte contre l'habitat insalubre en centre-ville d'Agen

Un travail d'intégration dans la ville pour en améliorer le cadre de vie (ordonnancement des parcelles conservé, travail sur les places publiques devant le bâtiment, travail sur le stationnement...)

Un partenariat fort entre la ville d'Agen et Domofrance permettant de requalifier le quartier

DIFFICULTES

Des contraintes architecturales (intégration vestige existant et découverte d'un égoût médiéval) liées au sol ou à l'ancienneté de la construction initiale, à l'origine d'une opération complexe techniquement et financièrement

Équilibre financier difficile à trouver pour l'opérateur (la vente d'un logement et d'un commerce, initialement prévue n'a pas eu lieu) dans un marché très détendu