

Améliorer la qualité des logements et du cadre de vie

Permettre la mixité fonctionnelle

CRÉATION DE LOCAUX À VOCATION MIXTE EN CENTRE-VILLE À ST-DENIS-DE-PILE

LE CONTEXTE

Commune : Saint-Denis-de-Pile

Département : Gironde

Population : 5 277 habitants

Densité de population : 201,2 habitants/km²



Source : Cerema

LE PROJET

Création de deux résidences en centre-ville (Résidence du Tilleul, puis résidence Lucie Aubrac) dont l'une propose au rez-de-chaussée des locaux d'activité commerciale et des services administratifs. L'objectif de la ville était d'améliorer les conditions d'accueil du public, d'optimiser et de rationaliser l'action publique en regroupant sur un même lieu des services et des habitants.

- **Résidence du Tilleul**
 - Maîtrise d'œuvre : BYAA Architectes
 - Maîtrise d'ouvrage : Gironde Habitat
 - Ensemble résidentiel de 58 logements individuels et collectifs
- **Résidence Lucie Aubrac**
 - Maîtrise d'œuvre : BPM Architectes
 - Maîtrise d'ouvrage : Gironde Habitat
 - Ensemble résidentiel de 31 logements dont deux individuels
 - En rez-de-chaussée de locaux d'activités où sont logés des services municipaux -police municipale, CCAS, pôle aménagement, des associations et des commerces.

Contact : www.gironde-habitat.fr

CALENDRIER

Jusqu'en 2005 : acquisitions foncières par Gironde Habitat avec l'appui de la commune

2007 : dépôt du PC pour la résidence des Tilleuls

2009 : livraison de la résidence Les Tilleuls

2014 : 1ères réflexions pour le projet Lucie Aubrac

2015 : 1ères esquisses du projet

2015-2017 : nombreux échanges entre Gironde Habitat, la mairie et l'ABF

oct. 2017 : lancement du chantier

2017-2019 : 23 mois de chantier

2019 : livraison

ÉLÉMENTS FINANCIERS

- Coût à la livraison : 1872 €/m² SHAB (bâtiments, VRD, espaces verts cumulés)
- Coût des bâtiments à la livraison : 1552€ HT/m² SHAB (ratio > au ratio actuel)

Chiffres données à titre indicatif pour la résidence Lucie Aubrac.

TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

DENSITÉ : 38 LOGEMENTS/HECTARE POUR CES DEUX PROGRAMMES

L'acceptation du projet s'explique pour plusieurs raisons :

- une prise en compte des usages des locataires, des bâtiments voisins et des contraintes climatiques (logements transversaux, création d'îlot de fraîcheur) acquise par l'expérience de l'opérateur
- une bonne intégration paysagère du projet en lien avec le paysagiste et l'ABF : perméabilité piéton, travail de lien physique avec la résidence voisine, "un projet urbain et pas seulement un projet architectural"
- des "astuces" architecturales (travail sur les couleurs de façades, travail sur les corniches pour limiter l'effet de hauteur)
- un nombre de logements créés relativement faible au regard de la taille de la parcelle et des programmes livrés antérieurement (150 logements construits en centre-ville avant le lancement de ces résidences)
- un besoin important en offre locative sociale sur la ville (ville carencée au sens de la loi SRU)



Source : Cerema

ZOOM SUR...

LES OAP PERMETTANT LA DENSIFICATION DU SECTEUR

Pour **favoriser** l'implantation de programmes de logements de cette ampleur (89 logements pour ces deux programmes) dans ce secteur, la commune avait au préalable **anticipé** ce projet politique dans son PLU. Pour ce faire, **trois OAP centre ville** ont été prévues, et ont guidé par la suite les projets des aménageurs, puisque sur ces secteurs, il est envisagé de "créer des logements en respectant des minimas de densité et de logements sociaux, d'implanter des commerces et des services, d'aménager les espaces publics et de renouveler l'ensemble de l'îlot correspondant au centre ancien de la commune". Les formes urbaines, les densités et la multi fonctionnalité des secteurs y sont précisées.



Principe de fonctionnement de l'ensemble des 3 phases envisagées dans le périmètre de l'OAP Centre Ville 1

Source : extrait du PLU de St Denis de Pile, OAP, février 2013, P.12

ATOUTS

Vision des enjeux de densification du centre ville sur le long terme

Bonne intégration des projets dans le site existant

Une réponse aux besoins en logements locatifs sociaux identifiés sur la commune

DIFFICULTES

Un projet souvent modifié en raison du secteur (archéologie, ABF), de la volonté des élus (OAP), ce qui explique le délai d'exécution (23 mois entre le début des études et la mise en chantier au lieu de 13 en moyenne)

Un projet complexe mêlant de nombreux enjeux (logements sociaux, intégration urbaine, revitalisation, offre commerciale, présence de services publics)