

COMPTE RENDU REUNION EXTRA-MUNICIPALE « LES CEDRES »
Jeudi 6 septembre – 18h

Etaient présents : M. Blanc - M. Bonet - H. Cherubini - G. Colombet – MP. Daillan - V. Desplats - C. Dourdin – J. Guenot - A. Ingoglia - P. Lacoste - G. Mathon – G. Mazuy - H. Milan - Y. Nègre - A. Pascal - P. Poix - F. Pons - V. Weschler

Excusés : F. Guinieri - V. Oulet - E. Quintana – G. Ravez

Assistaient également à la réunion : S. Borel (DGS) – Bertrand Bourel (EPF) - R. Leclercq (DR de l'EPF) - A. Vallée (Directrice du service Urbanisme) – M. Van (EPF)

H. Cherubini remercie les membres pour leur présence et notamment les porteurs de projet, (PRIMOSUD) les architectes et les représentants de l'EPF. Il excuse Frédéric Guinieri qui n'a pu se libérer et le remercie pour tout l'investissement dont il a fait preuve dans le cadre de l'animation de cette commission et pour la qualité de ses interventions, unanimement appréciées.

Il présente l'ordre du jour de la réunion et les trois points qui seront examinés : 1- rappel de la chronologie d'élaboration du projet 2- présentation du projet par les opérateurs et architectes 3- interventions.

A. Ingoglia s'interroge sur la réunion conjointe de la commission aménagement et de la commission des Cèdres.

H. Cherubini lui répond que c'est la procédure qui avait été arrêtée en amont.

P. Lacoste compte tenu de l'absence de Frédéric Guinieri, demande le report de cette réunion.

MP Daillan suggère qu'un tour de table soit réalisé pour que toutes les personnes assistant à la réunion se présentent.

- *Tour de table* -

A Vallée présente la chronologie des étapes d'élaboration du projet :

- le plan de zonage
- en 2017 : un cabinet a été mandaté pour réaliser une étude spécialisée
- Cette étude a servi de cadre au cahier des charges (CDC) du projet dans lequel ont été intégrés tous les invariants arrêtés par la commission des Cèdres, ainsi qu'à l'OAP du PLU.
- Ce CDC a ensuite été transmis par l'EPF aux opérateurs

R. Leclercq rappelle qu'une première consultation avait été lancée en 2014 mais avait été déclarée infructueuse en raison de la trop forte urbanisation des projets présentés. Une nouvelle étude urbaine a été engagée et a conduit à la définition du nouveau projet.

Mme Nadjari (Primosud) présente le groupe Primosud qui propose la construction de logements résidentiels de qualité, jusqu'à 500 logements par an dans le département des Bouches-du-Rhône et du Var. Les caractéristiques des projets sont similaires : des immeubles de qualité insérés dans un site comme à St Rémy à proximité du Centre-Ville. Le groupe a reçu quelques prix et Nexity vient d'entrer au capital.

Primosud a voulu pour St Rémy un projet dont la qualité architecturale se rapprocherait de celle du centre-ville pour que les logements soient véritablement intégrés. Pour ce faire, une équipe a été spécialement constituée pour être en capacité d'appréhender le site. Deux architectes participent au projet (le cabinet de M. Tessier et celui de M. Bosc) et une société spécialisée dans la restauration de monuments historiques a été sollicitée pour réaliser une pré-étude. Une attention particulière a été apportée aux matériaux pour retrouver l'esprit du village, reconstituer les trames, les aires de promenades et de repos (avec la création de placettes). L'objectif étant que les St Rémois retrouvent « ce qui est beau » dans leur ville et en même temps leur apporter un confort moderne (avec des terrasses, des loggias...). Des paysagistes ont également été associés au projet (l'équipe Marcel Michel) pour leur connaissance des lieux et pour ainsi parvenir à une concordance du projet avec le site.

Par ailleurs, St Rémy est une ville très convoitée et manque de logements pour ses propres habitants. Ce projet comporte une partie de logements sociaux et des logements pour les anciens.

Ils seront proposés à des prix maîtrisés : entre 10 et 15% moins chers que les prix du marché et leur attribution sera liée à des conditions de revenus - ce qui aidera les jeunes actifs qui ne peuvent pas s'offrir un logement sur St Rémy.

Une partie de la résidence sera réservée au logement libre.

Jean et Arthur Bosc ont été les « inspireurs » du projet et Michel Tessier a apporté toute son expertise et sa maîtrise des grands programmes.

Cette collaboration permettra de rendre cette opération « esthétique » et économiquement viable.

Jean Bosc (architecte) décrit le projet architectural et explique qu'à côté du site, il existait un « petit clos charmant », l'ancêtre des maisons en bande de St Rémy. Des recherches ont permis d'en trouver d'autres pour s'en inspirer, à Maussane et à St Rémy (derrière les arènes Coinon).

Les petits jardins en rez-de-chaussée avec des treilles permettront de créer de l'intimité.

Un travail sur ces clos a été réalisé avec des éléments de chaînes d'angles, les loggias ainsi que la recherche d'une forme d'éclectisme. Dans le même esprit, ont été intégrés des éléments de corniche ou de génoise, que l'on retrouve au centre de St Rémy.

Mme Nadjari (Primosud) ajoute que les immeubles n'auront pas beaucoup de hauteur, un extérieur pour chacun et au-dessus une loggia avec de la profondeur et l'étage bénéficiera d'une terrasse ombragée. Les loggias permettent de « casser » la verticalité sans apporter d'éléments en surplus sur les façades. Le projet comportera également des éléments plus

contemporains comme des baies plus larges. En aucun cas cet ensemble ne sera de style « néo provençal ». Le « clos » au centre de cet ensemble constitue le « fil » du projet.

M. Tessier (architecte) explique que le choix a été fait de réaliser un cours Nord-Sud avec des zones piétonnes de part et d'autre, ombragées par des arbres. En partie centrale, l'espace est élargi avec une partie minérale agrémenté d'une fontaine pour créer une ambiance. Dans le prolongement de cette place, on retrouve un jardin paysager avec un lieu de rencontre abrité par une tonnelle métallique agrémentée de végétaux ; cet espace aura la forme d'un forum, qui sera un vrai lieu de convivialité.

A l'est de ce jardin, seront aménagés les logements en R+1 avec une diminution de la hauteur du Nord-Ouest vers le Sud Est (RDC).

Les logements sont pourvus de parkings situés sous les ces logements et de parkings couverts en RDC qui seront destinés aux maisons à proximité.

La grande partie des parkings se situera en sous-sol, les autres parkings seront « latéraux ». L'opération comptera 2 parkings par logement soit environ 290 places de stationnement. Par ailleurs les 40 logements sociaux seront pourvus de plus d'une place de stationnement par logement.

P. Lacoste indique qu'il a compris que pour 150 logements (110+40), 230 places de parkings seront aménagées en sous-sol, 30 à 35 en extérieur et 11 garages seront fermés (pour les 6 maisons individuelles). Quid des places pour le programme dédié aux seniors ?

Primosud : La demande de la Ville portait sur des petites structures : 30% des logements seront occupés par des ménages. Pour les 2 pièces, ils bénéficieront de 1,5 place et pour les 3 pièces et plus, ils auront 2 places.

H. Milan souhaite savoir si les places extérieures seront payantes ou gratuites.

H. Cherubini répond qu'elles seront certainement gratuites, mais si elles devaient devenir payantes, le macaron coûte 15€/an pour les résidents St Rémois.

P. Poix demande des précisions sur le nombre de logements sociaux. **Primosud** répond que l'opération comptera 40 logements sociaux (20 dédiés aux seniors et 20 en accession à prix maîtrisé). Il souhaite savoir comment garantir que dans 10 ans, ce ne sera pas un lieu « ubérisé » par Airbnb ? **Primosud** répond que personne ne sait ce que deviendra un logement dans 10 ou 15 ans. Pour les logements en accession à prix maîtrisé, la charte passée avec la ville pourra être reportée dans l'acte notarié avec l'interdiction pour les acquéreurs de vendre pendant 10 ans (sauf accident de vie). Il faut noter que dans d'autres Villes, cette interdiction ne porte que sur une durée de 5 ans.

MP Daillan rappelle que même si une clause interdit la revente, le droit de propriété est « sacré » et au bout de 5 ans, les gens peuvent choisir de reprendre un parcours résidentiel.

M. Bonet observe aujourd'hui une évolution différente du rapport à la voiture. A Saint-Rémy, 60% des gens habitent et travaillent dans la Ville. De nouveaux aménagements sont indispensables pour favoriser les déplacements doux.

MP. Daillan interroge l'opérateur sur les aménagements vélos prévus dans le projet, car les gens se sentent en danger.

M. Tessier (architecte) explique que la loi impose la création de parkings à vélos, qui seront donc intégrés dans le projet. **Primosud** ajoute qu'il s'agit ici de l'avant-projet qui répond à l'appel d'offre.

P. Lacoste regrette qu'aucun membre n'ait été invité à participer à la conception du projet. Il ajoute qu'on ne peut pas circuler en vélo à St Rémy, les voitures ne devraient pas stationner sur les boulevards mais sur le parking des Cèdres.

P. Poix indique que la piste cyclable de l'Avenue de la Libération peut être empruntée par les véhicules.

P. Lacoste estime qu'il faudrait organiser une consultation des citoyens.

H. Cherubini répond qu'il s'agit ici de la 8^{ème} réunion de la Commission des Cèdres et que le projet est la résultante de cette réflexion.

V. Wechsler souhaite avoir des précisions sur les logements sociaux : l'opération n'en compte que 25% au lieu de 30% : 40 en LLS et seniors. Or, il en aurait fallu 40+40. **Primosud** précise que 35 logements seront proposés en accession à prix maîtrisé.

A. Pascal, constate que la voie est à double sens. Or, il était convenu que pour des raisons de sécurité, il ne fallait pas de double-sens.

H. Cherubini rappelle que l'aménagement de la Ville est construit autour d'un sens unique.

R. Leclercq précise que l'EPF n'a pas encore toute la maîtrise foncière du secteur mais dispose des outils pour y parvenir.

A. Pascal, demande à l'opérateur où sera la sortie. **Primosud** répond que la sortie se fera dans le Chemin Saint Joseph.

Mme Nadjari ajoute qu'elle est St Rémoise et qu'elle n'a pas envie de voir sa ville changer. C'est pourquoi ce projet joue la carte de « l'apaisement architectural ».

Agence Martel et Michel – Paysagistes le projet préservera le grand mail et intégrera des haies régénérées, un champ d'amandiers et des oliveraies dans les espaces paysagers tramés.

H. Milan apprécie ce projet qu'il qualifie de « remarquable ».

Agence Martel et Michel – Paysagistes poursuit en indiquant qu'il est également prévu dans le projet l'aménagement de jardins publics avec des bassins et un espace de repos. Dans l'espace public, on retrouve une place avec treille et une fontaine moussue.

MP Daillan demande si les espaces privés seront rétrocédés. **Primosud** répond que le sujet n'est pas encore tranché.

P. Poix souhaite connaître le % des surfaces imperméabilisées par rapport aux surfaces perméabilisées. **Primosud** répond que le calcul existe mais que le chiffre n'est pas encore connu.

Agence Martel et Michel – Paysagistes précise que le système des noues est réintégré dans le projet.

H. Milan souhaite savoir quelles sont les obligations en matière du risque d'inondation.

H. Cherubini répond que dans la carte « risque hydraulique », le risque pour cette zone est « normal ».

R. Leclerc précise que la dimension environnementale est prise en compte dans la démarche éco-quartier.

Agence Martel et Michel – Paysagistes ajoute que pour ce faire la trame arborée avec des micocouliers sera notamment conservée.

P. Poix demande si des aménagements ont été prévus en cas de canicule.

Agence Martel et Michel – Paysagistes répond que le site bénéficiera d'une climatisation naturelle avec une surface perméable et une gestion de l'eau en surface et des fontaines ainsi que des haies brise vent et une treille.

H. Milan souhaite savoir si les logements seront équipés de climatiseurs.

Primosud répond que ces installations ne sont pas prévues dans le cadre d'un projet éco-quartier. En revanche, des pompes à chaleur pourront être installées, sur les maisons individuelles.

G. Mathon interroge l'opérateur sur le dispositif d'irrigation.

Agence Martel et Michel – Paysagistes répond que l'existant sera maintenu à l'identique et à ciel ouvert.

H. Milan demande des précisions sur les fouilles archéologiques et sur la répartition des missions de l'EPFR.

Primosud répond que les fouilles seront réalisées sur la partie Sud avec un diagnostic après que le permis ait été déposé.

R. Leclerc précise que l'EPF vend le terrain à l'opérateur et ce sont les services de la Ville qui vont instruire le PC, qui sera ensuite délivré par le Maire.

MP Daillan constate que la promesse de vente n'est pas encore réalisée et souhaite savoir ce que deviendra la parcelle, propriété de la Ville ?

H. Cherubini explique que la parcelle sur laquelle se trouvent les jardins familiaux sera cédée à l'opérateur puis rétrocédée à la Ville gratuitement.

MP Daillan souhaiterait avoir communication du power point et de la trame du financement de l'opération.

H. Cherubini rappelle que le montant fixé est de 100€/m², pour permettre d'offrir à la population des logements à des prix maîtrisés.

H. Milan demande si la vente se fait sous condition d'obtention du permis purgé ? Une réponse positive est apportée par **R. Leclerc**. Par ailleurs, l'opérateur payera une taxe d'aménagement à la collectivité. **H. Cherubini** précise que la Taxe d'aménagement est majorée à 10% (vote en Conseil municipal).

G. Mazuy demande où se fera le raccordement des réseaux. **R. Leclerc** répond que leur connexion se fera à l'extérieur du site.

P. Lacoste estime que ce prix de 100/m² va profiter à l'acquéreur et demande où est l'intérêt général ?

R. Leclerc répond que l'objectif de cette opération est, dans le cadre d'une anticipation foncière, de construire des logements dont pourront bénéficier des personnes à faibles revenus tout en préservant la qualité architecturale. 150 logements maximum seront construits dans un éco-quartier. Cette opération et ces contraintes ont un coût.

Mme Nadjari souhaite communiquer une information arithmétique : 100€ investi par m² coûte 200€ pour la construction auxquels il convient d'ajouter la TVA.

P. Lacoste reconnaît que c'est un projet remarquable. Mais il voudrait revenir sur les chiffres : le projet occupera 1,8ha sur 3,7ha. La Ville est propriétaire de 2ha. Donc la Ville ne cèdera pas d'autres parties.

MP Daillan souhaiterait que les projets de cession soient clarifiés.

H. Cherubini répond que le projet sera réalisé sur les terrains appartenant à l'EPFR et la Ville ne cèdera pas d'autres parcelles (hors jardins familiaux). Les 400 places de parking seront aménagées sur les terrains communaux. Il précise par ailleurs, que ce projet ne va pas coûter un centime aux St Rémois. La Taxe d'aménagement majorée permettra de reprendre les réseaux. Ce projet permettra surtout de proposer un logement à plusieurs dizaines de familles saint-rémoises.

Pour **P. Lacoste**, toute la population saint-rémoise est opposée à ce projet. Et pour **P. Poix**, ce projet met en danger la vie économique de Saint-Rémy.

P. Lacoste estime qu'il fallait offrir un parking aux habitants de St Rémy même si il est vrai que le projet va au-delà de ce qui est obligatoire en termes de places de stationnement.

G. Mathon interroge le Maire sur le parking.

H. Cherubini rappelle que ce sujet a été évoqué en Conseil municipal dans le cadre de l'adoption de l'OAP du PLU. **G. Mathon** précise que la sortie du parking sur le Chemin Saint Joseph n'est pas précisée. H. Cherubini propose de joindre au compte-rendu de cette réunion le plan du parking.

M. Labry (13 Habitat) précise la répartition des logements sociaux : parmi les 40 logements sociaux du projet : 20 seront dédiés aux seniors et 20 autres relèvent d'une mixité de produits (PLI-PLS...). Le loyer sera corrélé à un niveau de revenus. Le Département financera ces logements par le versement d'une subvention (35%), par une garantie d'emprunt (20%). L'Etat interviendra également dans le financement du projet (à hauteur de 30%). Les 15% restants seront pris en charge par 13 Habitat. Priorité sera accordée aux saint-rémois. 20 logements en PLSA seront gérés par 13 Habitat.

G. Mazuy souhaite savoir si les logements sociaux seront séparés des autres logements.

M. Labry (13 Habitat) répond qu'ils seront positionnés sur la partie la plus au nord mais il n'y aura pas de distinction architecturale.

H. Milan suppose que les « marges » seront réalisées sur les ventes libres (environ 4 000 m²).

G. Mathon demande s'il est possible de réglementer le logement saisonnier ?

Primosud, explique que pour la partie privée, elle sera proposée en priorité aux saint-rémois lors d'une réunion d'information en « avant-première » durant laquelle seront proposés :

- Des logements en « prix maîtrisés » vendus en résidence principale,
Ces acquéreurs signeront une charte encadrant les conditions de revente.
Prix de vente : entre 10 et 15% inférieurs aux prix en accession libre, entre 3300 et 3600€/m².
- Des logements en accession libre seront vendus à des occupants et des investisseurs.
La communication sera dirigée pour capter un maximum de Saint rémois et de jeunes actifs. Ils seront proposés avec une moyenne de 4000€/m².

Pour ce qui concerne la location saisonnière, le règlement de copropriété peut l'interdire. Une précision est apportée concernant les 110 logements « libres » : 35 le seront à prix maîtrisés et 20 seront en PSLA.

Primosud rappelle qu'une réunion publique sera organisée pour présenter le projet aux saint-rémois.

V. Wechsler demande des précisions sur la parcelle qui appartient à la Ville.

H. Cherubini répond qu'elle n'est pas constructible.

MP. Daillan demande au Maire si une consultation de la population est prévue.

R. Leclercq rappelle qu'il n'est pas possible d'organiser une réunion publique 6 mois avant les élections mais il peut y avoir une information.

P. Lacoste indique que ce projet va être un sujet pour les élections municipales et rappelle que la délibération du 4 décembre 2017 prévoit une consultation.

Primosud explique que ce projet se construit en flux continu et qu'il n'est pas possible de toujours consulter. Il faut faire confiance à l'opérateur. Quand le permis sera un peu plus abouti, on pourra réunir les administrés.

R. Leclercq précise que le projet ne fait pas l'objet d'une concession d'aménagement et il n'existe pas d'obligation de consultation dans ce cadre.

H. Cherubini rappelle qu'à l'origine du projet en 2005, il était envisagé de réaliser plus de 300 logements. En 2014, la commission des Cèdres a été constituée et les invariants définis par cette commission ont été repris dans le projet, que certains ont qualifié de remarquable.

MP. Daillan demande que le cadre juridique soit suivi et qu'une concertation de la population soit organisée.

H. Cherubini répond que le projet sera présenté aux saint-rémois et qu'une concertation sera organisée.

Fin de réunion – 20h