

Restructuration urbaine aux Maurettes



Article paru dans Le Moniteur le 25/03/2011

Le projet de renouvellement urbain (338 logements aidés avec commerces et espaces verts), piloté par l'établissement public foncier Paca, va concourir à l'appel à projets national Ecoquartier 2011.

L'établissement public foncier (EPF) Paca, avec la communauté d'agglomération Sophia Antipolis (Casa) et la commune, vient de boucler - secteur des Maurettes - sa plus importante opération de renouvellement urbain dans la région. Et ce, au terme d'un appel à projets lancé, en juillet dernier, sur 2,7 ha (englobant les anciens terrains Koni) acquis par l'opérateur foncier dès 2007. L'investissement total (études comprises) approche les 8 millions d'euros.

Au cœur d'une zone à enjeux (DTA, Scot) de 50 ha s'étendant de Marina Baie des Anges au parc de Vaugrenier, 30 000 m² Shon vont voir le jour sous forme d'habitat social locatif, d'accession sociale et maîtrisée (77 % des surfaces) et de commerces (23 %). Originalité de la consultation lancée par l'EPF et ses partenaires pour la cession des terrains et la réalisation d'un projet d'aménagement : elle a mis en compétition des groupements pilotés par un bailleur social, associés à des opérateurs immobiliers, des concepteurs et des BET. Avec un cahier des charges très exigeant, compte tenu de la revente à « prix coûtant » du foncier : label BBC/Effinergie a minima requis pour l'ensemble des constructions, démarche d'écoquartier, pas de surfaces alimentaires mais une offre culture-loisirs attendue pour les commerces, etc.

Favoriser les parcours résidentiels

Au total, cinq groupements (voir encadré) ont étudié un projet et, parmi ceux-ci, l'EPF vient de retenir l'équipe composée d'Erilia, du Logis familial, d'Icade et de l'architecte Jean-Philippe Cabane (BET : Setef, Osaiis, Aoc Paysage). « Nous sommes particulièrement satisfaits de cette consultation qui a mobilisé douze bailleurs sociaux de la région et permis de faire émerger des projets de qualité à même, grâce à l'accession sociale, de fluidifier les parcours résidentiels trop sclérosés dans la région », soulignent les responsables de la Casa sur le territoire de laquelle quatre appels à projets de ce type ont déjà été menés. « Nous travaillons sur le dossier depuis 2005 et l'intervention de l'EPF a été déterminante car le foncier dans ce secteur est entièrement privé », note le maire de Villeneuve-Loubet, Richard Camou.

Le projet lauréat prévoit au total 338 logements (214 en 1^{re} tranche), principalement des T3/T4 (70 %) : 159 logements locatifs conventionnés (126 PLUS, 33 PLAI), 169 en accession sociale et maîtrisée (à 3 300 euros/m² habitables avec parking), 10 logements en accession PSLA (2 910 euros/m²). Au niveau des commerces, 6 800 m² sont prévus avec l'enseigne Cultura pressentie (3 700 m²) ainsi que de l'hôtellerie-restauration. S'ajoutent 830 places de stationnement en sous-sol et la création de 8000 m² d'espaces verts publics et de cheminements piétons sous la forme d'une coulée verte empruntant le vallon des Maurettes. Divisé en cinq ensembles R 4 avec la partie commerciale placée en bordure de la RD 6 607, ce projet vise également des performances environnementales et énergétiques élevées : certification « Habitat et Environnement » profil A pour les logements, Certivea pour les locaux d'activités, bâtiment à énergie positive pour l'équipement hôtelier.

Début de la mutation en zone d'habitat d'un secteur périurbain très hétérogène, cette opération devrait se concrétiser en travaux, fin 2012, après le franchissement d'une série d'étapes : signature d'une promesse de vente avec l'EPF, acquisitions foncières complémentaires, modification du PLU de la commune, délivrance des permis de construire, etc.

« Les Maurettes » vont être présentées à l'appel à projets national Écoquartier 2011 qui vient d'être lancé par le ministère de l'Écologie, du Développement durable des Transports et du Logement.