Opération d'extension du centre-village
Versailleux (01)

~ Fiche d'identité du projet ~

Lieu :
Versailleux - Ain

Taille de la ville / commune :
336 habitants (recensement 2012)

Taille du territoire de référence :
Communauté de communes 7 000 habitants

Echelle du projet et type de projet :
Projet d'extension du centre-village

Surface de l'opération : 2 ha

Mode opératoire : Permis d'Aménager

Figure 1 : Croquis Architectures Barillot, source : LOGIDIA

Figure 2 : Photo logement social T4 , crédit photo Logidia

Figure 3 : Photo logement social T4 , crédit photo Logidia

Principaux Acteurs

Pilote : Commune de Versailleux

Maîtrise d'ouvrage :
Servim, Logidia

Appui à la commune de Versailleux :
CAUE01, EPF de l'Ain

Equipes de maîtrise d'oeuvre :
Barillot

Réseau National des Aménageurs

Sommaire

Fiche d'identité du projet 1

Plan masse du projet 3

Description du projet 4

L'économie du projet 6

Les principaux ratios issus de l'analyse 6

Dépenses 6

Recettes 6

Les acteurs du projet 7

Les partenaires 7

Les relations contractuelles 7

Outils et Montage opérationnel 8

Les outils de l'opération 8

Les temporalités 10

Enseignements 11

Ce qui a marché 11

Ce qui n'a pas marché 11

Les pistes d'améliorations 12

Sources 12

Plan masse

Figure 4 : Principe d'implantation des logements (sociaux en marron et vert, libre en grisé au sud de la zone), source Logidia

Figure 5 : Principe d'organisation du projet et réalisation effectuée en 2015, source CEREMA

Description du projet

Localisation

Versailleux se situe au Nord-Est de Lyon, distante de 37 kms de cette agglomération et de 30 kms de Bourg-en-Bresse. La commune compte environ 336 habitants (recensement 2012) et appartient à une communauté de communes d'environ 7 000 habitants. Cette communauté de communes est faiblement pourvue en ingénierie.

L'accès au village se fait par des routes départementales dont l'une est connectée à l'axe national Lyon-Bourg-en-Bresse. Il faut compter environ 40 min pour rejoindre le centre de Lyon, hors heure de pointe.

Le marché est plutôt détendu sur cette zone, bien que la démographie soit assez dynamique avec l'accueil de nouvelles populations de manière régulière. Cependant, la commune peine à attirer de jeunes ménages et le maire redoute l'effet d'un village-dortoir.

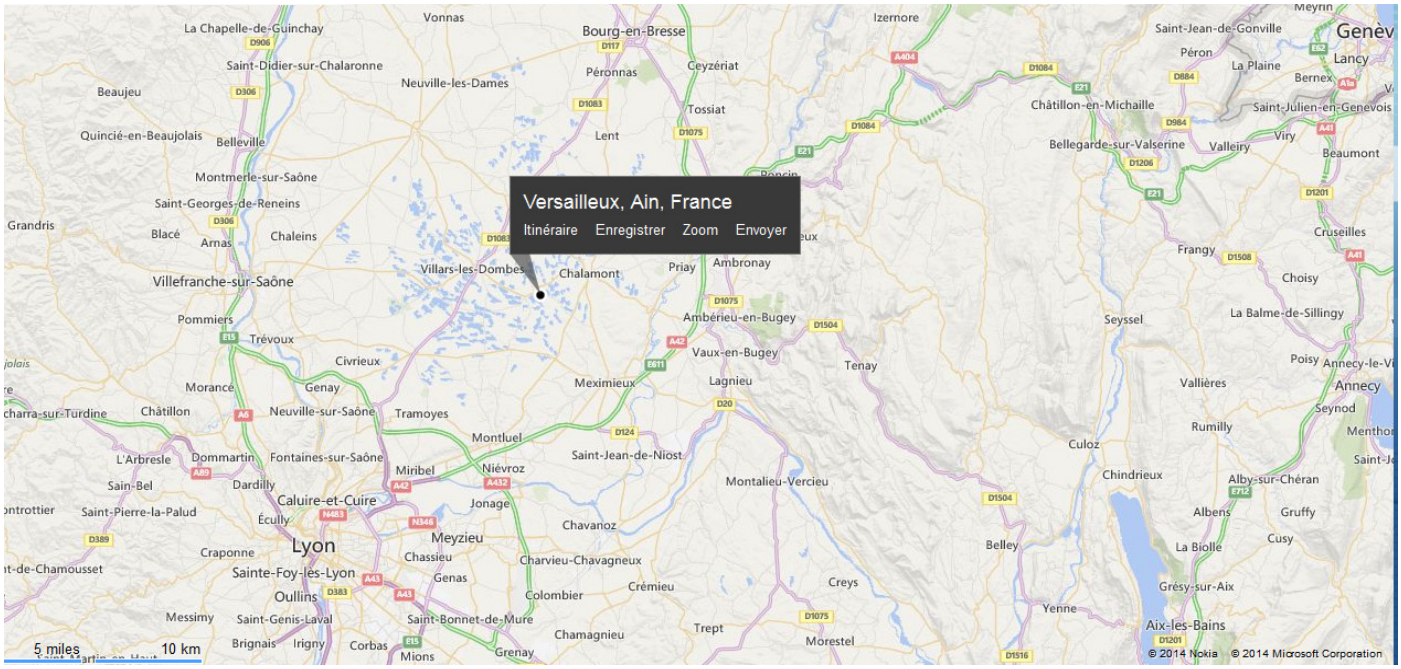

Figure 6 : Localisation, source CEREMA

Nature du projet

Le projet porte sur une extension du centre-village avec la construction de logements, dont des logements sociaux, la réalisation d'une place publique permettant de créer un véritable centre autour de la mairie (qui nécessite une extension de ses locaux) et l'école.

Un permis d'aménager sera déposé pour une construction en deux tranches d'une opération d'ensemble : 11 logements libres, 19 logements sociaux et la création d'une place publique avec accès piéton sécurisé à l'école.

La ferme jouxtant le projet a été réhabilitée et transformée en 6 logements, de manière spontanée par le propriétaire de la ferme.

Figure 7 : Ferme réhabilitée, crédit photo Logidia

Programmation

Le programme global consiste en la création d'une trentaine de logements en deux tranches :

- une première tranche de 12 logements sociaux (1 PLAI et 11 PLUS) et 11 libres (prix de sortie moyen 110 000€ le lot);

- une seconde tranche de 7 logements sociaux avec une majorité de T4 pour permettre l'accueil de familles.

La mairie a négocié une servitude, au Sud du projet, sur la partie logements libres afin de laisser une bande de 8 m, par anticipation d'une possible extension du lotissement.

En termes d'équipements publics, est prévue l'aménagement d'une place publique, derrière la rue principale permettant de desservir l'école et la mairie. A plus long terme, cet espace pourra aussi être partiellement construit pour recevoir une nouvelle mairie (la mairie actuelle étant composé de deux bureaux uniquement), une salle de cantine, un entrepôt communal et éventuellement un petit commerce pour revitaliser le centre bourg. L'aménagement de la place publique est en cours de définition avec le conseil municipal des jeunes. Plusieurs scénarios sont à l'étude avec la création d'une aire de jeux d'enfants, d'un terrain de pétanque ou d'une petite halle.

Pour la partie logement libre un seul permis d'aménager a été déposé par SERVIM, chaque preneur de lot devait ensuite déposer son permis de construire.

Pour la partie logement social, Logidia a déposé des permis de construire valant division, tenant compte de la future emprise des voiries, inscrites dans le permis d'aménager.

Les voiries internes au projet ont été financées via une convention pour voiries regroupant SERVIM, Logidia.

La mairie a fait le choix de ne pas imposer un cahier des charges au lotisseur SERVIM, faisant respecter uniquement le règlement du PLU. La zone étant dans un espace protégé (au milieu de la Dombe), l'architecte des bâtiments de France a émis des recommandations au sujet de la conservation d'arbres exceptionnels. SERVIM a alors établi des propositions d'implantation de bâti, intégrant l'ensemble des règles et contraintes d'urbanisme.

Aujourd'hui, la réalisation de ce projet montre un ensemble cohérent où on peine à distinguer logement social et logement libre.

Budget de l'opération

Coût d'acquisition du foncier brut : 25€/m².

Accord sur un prix unique quelle que soit la destination du foncier par la suite (logement libre, logement social, place publique, équipement public).

Coût des travaux de viabilisation : 344 177 €.

Ce montant a été partagé entre SERVIM, Logidia et le propriétaire qui a réhabilité la ferme à proximité de l'opération et bénéficiant de cette desserte.

~ L'économie du projet ~

Les principaux ratios issus de l'analyse

INFORMATIONS GENERALES			
Surface de l'opération	Surface plancher programme	Coût total de l'opération	
(ha)	en m²	Millions € HT	Année du bilan
2			**2013**

Dépenses

FONCIER										
Coût d'acquisition du foncier, droits de mutation inclus, hors dépollution /démolition		Surface foncier acquise	Coûts de dépollution /démolition		Coût total du foncier		Coûts foncier acquis	Part du foncier dans le bilan de l'opération	Surface acquise / surface de l'opération	Surface cessible / surface totale de l'opération
€/m²	Année du bilan	ha	€/m²	Année du bilan	€	Année du bilan	€/m² de SP prévisionnelle	%	%	%
25	**2010**	**0**	0		21 603 000	**2010**				**100**

AMENAGEMENT	
Coût moyen des travaux	Montant total des travaux
€ HT / ha	€ HT / m² SP
172 089	

TRAVAUX		
Part des travaux dans le bilan de l'opération		
Millions € HT	Année	%
344 177	**2010-2015**	**1**

Recettes

LOGEMENTS								
Prix de sortie des maisons	Prix unitaire de sortie des logements libres T3 neufs				Revenu des ménages de la commune	Charge foncière par élément de programme (€ HT /m²)		
€ TTC	€ TTC	Année de vente	Surf. moyenne	Parking	Décile	libre	social	Locatif social
110 000				**oui**				

AUTRES CHARGES FONCIERES		
Tertiaire	Commerces	Équipements
€ HT / m² SP	€ HT / m² SP	€ HT / m² SP

SUBVENTIONS	
Montant des subventions des collectivités	Part des subventions dans le bilan de l'opération
€ HT / m²	%

~ Les acteurs du projet ~

La commune a porté toute la réflexion préalable en se faisant accompagné d'abord par le CAUE 01 et la DDT 01 puis par l'Établissement Public Foncier de l'Ain.

Ce dernier a accompagné l'ensemble des acteurs dans la négociation foncière avec les propriétaires initiaux.

Logidia, bailleur, a pris en charge la construction des logements sociaux.

L'EPF de l'Ain porte le foncier pour les logements sociaux de la tranche 2 et pour la surface requise pour l'extension de la mairie.

La mairie a acqui d'emblée les terrains nécessaires à l'aménagement de la place publique.

Les acteurs techniques

SERVIM, opérateur privé, a monté le dossier du permis d'aménager et réalisé les travaux d'aménagement (voiries et réseaux divers), pour l'ensemble de la zone, moyennant une participation de Logdia. Il a également construit les 11 logements libres.

Le cabinet d'architecture et urbanisme, Pierre Barillot, a procédé à l'ensemble des études urbaines.

Schéma des interactions entre acteurs

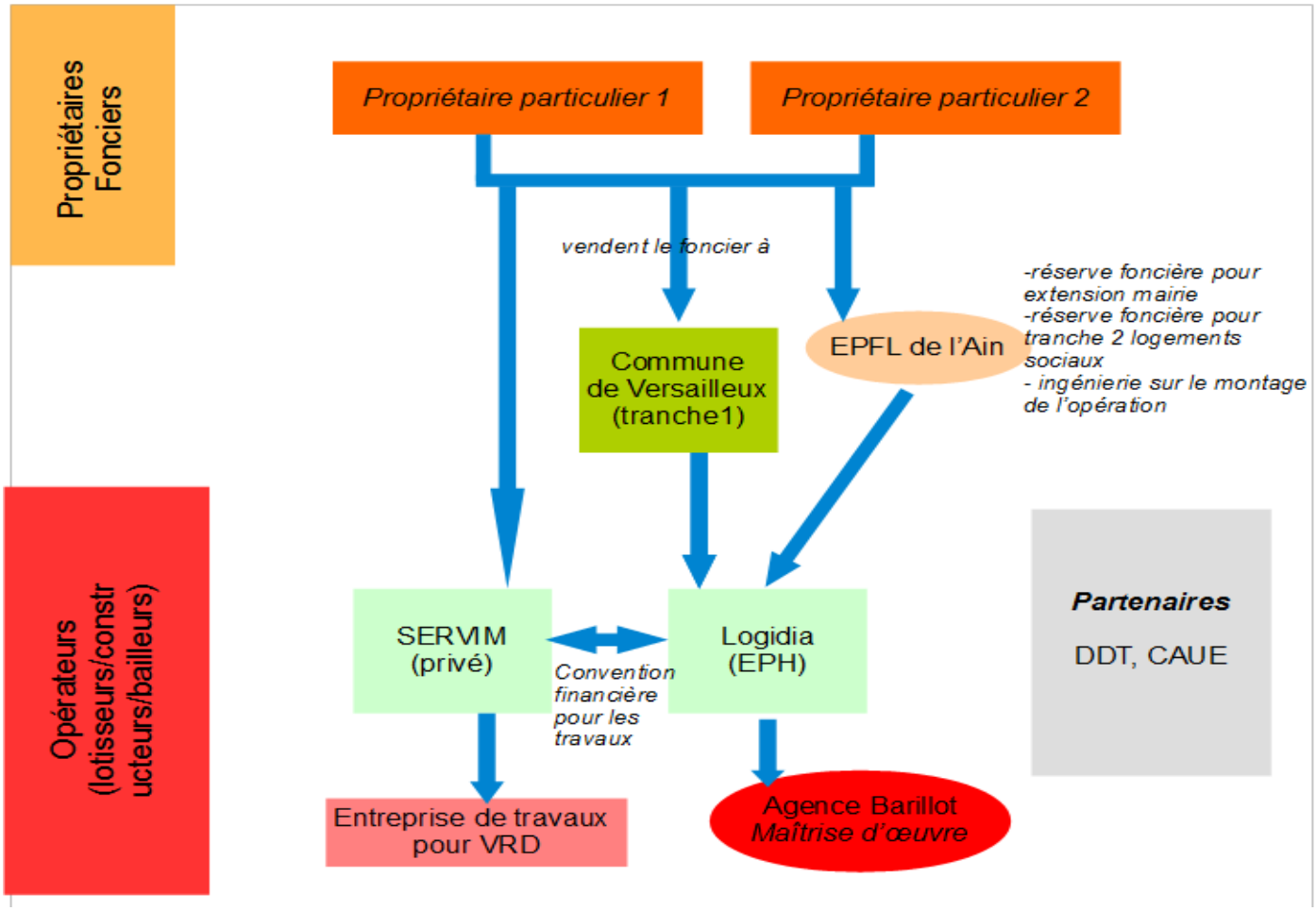

Figure 8 : Schéma des interactions entre acteurs, source CEREMA

~ Outils et Montage opérationnel ~

Les outils de l'opération

Dès l'élaboration du POS en 1991, des parcelles, situées en plein centre bourg, en face de la mairie ont été identifiées comme un territoire d'importance (« cœur de village ») sur lequel le maire actuel ainsi que les précédents avaient des perspectives de développement.

Craignant la construction non maîtrisée d'un lotissement à cet endroit, la commune a sollicité le CAUE, vers la fin 2003 pour une étude de principe d'utilisation des sols sur l'ensemble de la zone. Une délibération de la commune a également été prise afin de souligner l'intérêt de la commune pour certaines parcelles, afin de motiver une éventuelle préemption.

Ensuite le maire a fait appel à l'EPF afin de l'aider à acquérir les parcelles, dans le but de maîtriser l'urbanisation de ce terrain à enjeux forts. Il souhaitait répondre à la demande en logements sociaux et en accession libre, en attirant de nouvelles populations, plutôt jeunes, afin de redonner un second souffle à l'école dont l'unique classe menaçait de fermer. Le maire souhaitait aussi que l'opération soit phasée, afin d'éviter un afflux soudain de population, et d'avoir la possibilité de ré-ajuster les produits et typologies proposés sur la phase 2 au vu de la phase 1, et enfin de mieux planifier les investissements à faire pour la commune.

En 2006, la mairie lance une consultation bailleur-architecte, et obtient des réponses des groupements Dynacité-Berlotier et Logidia-Barillot. Les deux parties présentent des esquisses, puis rencontrent la mairie.

Logidia-Barillot sont retenus sur références, pour leur connaissance du territoire (P. Barillot a réalisé l'école) et pour leur proposition. Logidia a proposé une programmation, Dynacité en avait proposé une autre, avec du collectif notamment, mais celle-ci a été jugée trop dense par le maire. La volonté de la mairie pour ce projet était celle d'une bonne intégration avec le village, qui permette une connexion avec l'école et le centre-village.

Logidia a convaincu l'équipe municipale par leur démarche. Pour cet organisme, le bien vivre ensemble est central, et se traduit par un certain nombre de nécessités que l'on doit retrouver dans un projet : stationnement en nombre suffisant, surfaces annexes importantes, présence de greniers, traitement du vis-à-vis entre les espaces d'habitation. La mairie a été invitée à une visite sur des projets construits par Logidia, dans lesquels on pouvait retrouver ces critères, et qui sont aujourd'hui des opérations fonctionnant bien. Ces éléments ont donc fait partie de la commande passée à Pierre Barillot.

En parallèle, SERVIM, un aménageur, cherchait des terrains. Travaillant assez souvent dans l'Ain, il avait été informé que des propriétaires souhaitaient vendre à cet endroit. Il a donc réalisé une étude de faisabilité, en travaillant avec un géomètre (Philippe Boussion, Villefranche). Puis il a fait une offre à l'un des propriétaires dès 2005, sans en avertir la mairie. Ce n'est qu'à l'occasion de la consultation bailleur, lancée en 2006, que SERVIM a rencontré la mairie. Le maire a accueilli le projet favorablement, mais à la condition de l'intégrer dans un projet d'ensemble, dans lequel une partie du terrain serait consacrée à du logement social avec l'intervention d'un bailleur.

Deux axes de travail ont été mis en place en parallèle pour faire avancer le projet :

- un travail d'élaboration du projet et de sa programmation, piloté par la mairie et assistée par le cabinet d'architecture Barillot, en collaboration étroite avec les opérateurs SERVIM et Logidia.
- un travail de négociation foncière, en vue de l'acquisition des parcelles destinées au projet. L'EPF a été d'un appui technique et stratégique considérable auprès de la commune pour cette mission.

La co-élaboration SERVIM / Logidia du projet, sous coordination de la commune a fait l'objet de nombreuses réunions, plus particulièrement entre Barillot, Logidia et la mairie (maire ou adjoints). L'objectif pour la commune était de faire pouvoir avancer de manière conjointe le projet d'habitat social et celui d'habitat privé, afin de ne pas pouvoir les distinguer dans leur réalisation avec une cohérence architecturale et des voiries communes. L'EPF a également participé à ces réunions lorsque les questions juridiques et foncières étaient à l'ordre du jour. Il a été retenu le dépôt d'un seul permis d'aménager par SERVIM ainsi qu'une convention de participation aux voiries entre Logidia et SERVIM, permettant d'avoir un seul maître d'ouvrage pour les travaux d'aménagement et d'équipements propres, en l'occurrence SERVIM.

Le travail de négociation foncière a été conduit par l'EPF pour le compte de la commune. Il fallait convaincre les propriétaires de vendre, notamment pour l'un d'entre eux à un prix inférieur à la promesse de vente faite par SERVIM en lui expliquant l'économie du projet.

En effet, SERVIM avait fait une promesse à 42€/m². Or les domaines estimaient le foncier à 25€/m², se basant sur les prix de référence mais également le principe du compte à rebours promoteurs. Cette phase fut longue, avec un propriétaire qui possédait une ferme à proximité immédiate du périmètre du projet et qui refusait tout projet autour de sa ferme. La situation s'est débloquée lors de son décès, l'EPF et la mairie ayant pu trouver un compromis avec les héritiers. La ferme a été vendue séparément des terrains jouxtant la maison. Cette dernière a été réhabilitée et transformée en 6 logements intermédiaires par un opérateur privé.

Le déblocage de cette situation a également permis de lever les dernières réticences avec l'autre propriétaire. L'emplacement réservé indiqué sur l'une des parcelles dans le POS a été modifiée pour permettre la redistribution foncière des parcelles. La propriétaire a pu garder un bout de foncier afin que l'un de ses enfants construise sa maison, le reste a été vendu. Le Droit de Préemption Urbain, instauré à la fin des années 1990 sur ce secteur fut un élément fort de la négociation. Aidé par l'EPF, la commune a ainsi pris toutes les délibérations nécessaires, lui permettant de préempter si aucun accord amiable n'était trouvé, avec dans ce cas, un prix fixé par les services des domaines.

L'intérêt du travail de l'EPF a été de permettre la vente des assiettes foncières directement des propriétaires initiaux à SERVIM et à la mairie. Puis, dans la foulée, la mairie a revendu à Logidia les parcelles correspondant à la construction de la première tranche des logements sociaux. Les terrains d'assiette foncière de la seconde tranche sont portés par l'EPF, qui les revendra, au moment venu à Logidia pour le développement de la seconde tranche. Ce dispositif a permis de limiter le portage foncier, les transactions foncières et les coûts liés.

L'idée de réaliser un projet d'ensemble a induit un dialogue entre les différents acteurs en présence, et permis une mutualisation de certains travaux. Ainsi, une convention pour voiries et réseaux a été établie entre Logidia et SERVIM, concernant la voie principale desservant les deux projets. Mais la volonté de réaliser un projet d'ensemble a induit un nécessaire ralentissement du projet : les propriétaires étaient récalcitrants, et le projet du bailleur n'était pas encore prêt. Le Maire a dû être ferme face à SERVIM, qui désirait au départ aménager seul l'ensemble des deux parcelles, seulement en accession.

Programme et outils mobilisés

Le programme global consiste en la création d'une trentaine de logements en deux tranches :

- une première tranche de 12 logements sociaux (1 PLAI et 11 PLUS) et 11 libres (prix de sortie moyen 110 000€ le lot);
- une seconde tranche de 7 logements sociaux avec une majorité de T4 pour permettre l'accueil de familles.

La mairie a négocié une servitude, au sud du projet, sur la partie logements libres afin de laisser une bande de 8 m, par anticipation en vue d'une possible extension du lotissement.

En termes d'équipements publics, est prévu l'aménagement d'une place publique, derrière la rue principale permettant de desservir l'école et la mairie.

Figure 9 : Réalisation des logements sociaux, au droit de la future place publique, enherbée avant aménagement définitif, crédit photo Logidia

A plus long terme, cet espace pourra aussi être partiellement construit pour recevoir une nouvelle mairie (la mairie actuelle étant composée de deux bureaux uniquement), une salle de cantine, un entrepôt communal et éventuellement un petit commerce pour revitaliser le centre bourg.

L'aménagement de la place publique est en cours de définition avec le conseil municipal des jeunes. Plusieurs scénarios sont à l'étude avec la création d'une aire de jeux d'enfants, d'un terrain de pétanque ou d'une petite halle.

Pour la partie logement libre un seul permis d'aménager a été déposé par SERVIM, chaque preneur de lot devait ensuite déposé son permis de construire.

Pour la partie logement social, Logidia a déposé des permis de construire valant division, tenant compte de la future emprise des voiries, inscrites dans le permis d'aménager.

Les voiries internes au projet ont été financées via une convention pour voiries regroupant SERVIM, Logidia et l'opérateur de la ferme.

La mairie a fait le choix de ne pas imposer un cahier des charges au lotisseur SERVIM, faisant respecter uniquement le règlement du POS. La zone étant dans un espace protégé (au milieu de la Dombe), l'architecte des bâtiments de France a émis des recommandations au sujet de la conservation d'arbres exceptionnels. SERVIM a alors établi des propositions d'implantation de bâti, intégrant l'ensemble des règles et contraintes d'urbanisme.

Aujourd'hui, la réalisation de ce projet montre un ensemble cohérent où on peine à distinguer logement social et logement libre.

Les temporalités

- **Fin 2003 /début 2004 :** Lancement de l'étude du CAUE pour un schéma de principe d'utilisation des sols sur l'ensemble des 2 parcelles
- **07/11/2005** : Signature compromis pour terrain SERVIM
- **2006 :** Lancement de la consultation bailleur-architectes => lauréat groupement Logidia-Barillot
- **2008 :** Saisie de l'EPFL01; négociation avec les propriétaires, annonce de préemption ., Début études par P. Barillot pour Logidia
- **2009 :** Concertation avec tous les acteurs et mise au point du projet
- **2010 :** Acquisitions foncières par tous les acteurs (22/10/09 Acquisition Logidia)
- **08/09/10** : Premiers travaux Logidia VRD
- **20/10/2010** : Premiers travaux SERVIM 20/10/2010
- **2012** : Livraison de la première tranche :12 logements locatifs sociaux :
  - 01/12/11 Livraison de 7 pavillons ;
  - 01/02/12 Livraison d'1 pavillon ;
  - 01/07/12 Livraison de 4 pavillons;
- **23/07/2013** : Fin des travaux SERVIM , livraison de 11 logements libres
- **2015/2016** : Livraison de la 2ème tranche, livraison de 7 logements locatifs, réalisés par Logidia

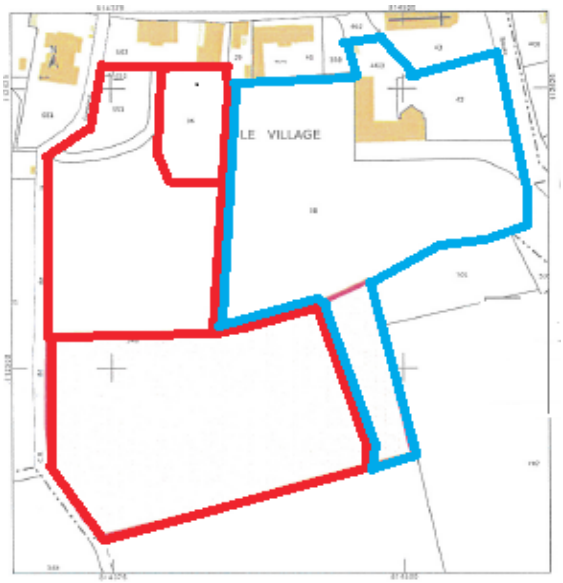

Figure 10 : État initial du foncier, source DDT01

- Les réflexions autour de la place publique et des équipements à implanter restent en cours, en lien avec le conseil municipal des jeunes.

~ Enseignements ~

De ce projet, il faut surtout retenir l'organisation mise en place pour mener à bien un projet à la programmation mixte (logements libres/logements sociaux) dans le périurbain (petite commune non soumise à l'article 55 de la loi SRU). Cette organisation repose sur l'implication importante du maire assisté par une ingénierie locale forte (en l'occurrence l'EPLF). Cette collaboration a permis de donner plus de garantie au projet, avec pour conséquence la venue d'un bailleur social et le maintien du lotisseur qui s'était préalablement positionné sur le projet (sans proposer de logements sociaux).

Ce qui a marché

Plusieurs éléments sont à retenir de ce projet. Outre l'implication importante du maire, **l'assistance de l'EPFL** est à souligner. Ce soutien a permis d'une part d'assurer les négociations foncières et d'orienter la collectivité vers la meilleure stratégie foncière, d'autre part de conseiller la commune sur l'ensemble du processus d'aménagement, en lui faisant également profiter du réseau de l'EPFL.

En effet, les bailleurs peinent à investir dans ce type de territoire non soumis à l'obligation de logements sociaux. Cependant, il existe une demande, mais les volumes sont faibles et la plupart du temps la commune ne connaît pas les montages dédiés. La présence de l'EPLF aux côtés de la commune apporte des garanties au bailleur, parce qu'il sait la commune entourée d'une ingénierie opérationnelle. En outre, l'EPLF a pu porter le foncier de la seconde tranche, permettant ainsi d'alléger le coût de la maîtrise foncière pour la commune, l'EPLF revendant ensuite directement au bailleur.

D'ailleurs, le maire souligne le rôle de l'EPFL, sans qui, le projet n'aurait pas pu se faire dans cette proportion et avec des logements sociaux. Convaincu de cette expérience, le maire est devenu ensuite président de l'EPFL.

Ce projet d'une certaine ampleur pour la commune a connu un franc succès avec une commercialisation très rapide de la première tranche et une cible atteinte, à savoir les jeunes ménages. La preuve de ce succès est assurée avec l'ouverture en septembre 2014 d'une seconde classe et la demande auprès de la mairie d'un mode de garde petite enfance.

Les travaux sont actuellement lancés pour la seconde tranche.

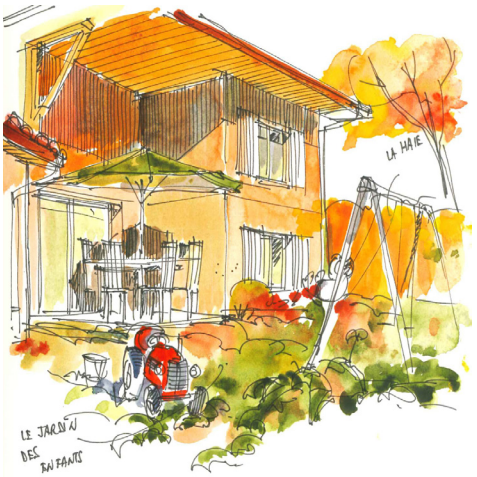

Figure 11 : Croquis Architectures Barillot, source Logidia

Ce qui n'a pas marché

La phase de définition du projet fut plutôt longue et le risque de voir l'opérateur SERVIM s'en aller important.

En effet, il aura fallu environ 2 ans pour mettre au point le projet, avec une négociation difficile avec les propriétaires fonciers initiaux. Il a donc fallu convaincre les uns et les autres, à commencer le conseil municipal pour une intervention de l'EPFL (et donc d'une adhésion à la commune à cet établissement), l'opérateur SERVIM à une opération d'ensemble comprenant des logements sociaux et enfin les propriétaires fonciers d'une mutation de ces parcelles à proximité de leurs lieux d'habitation. Durant cette période, le maire était parfois isolé, même si aujourd'hui les habitants, les opérateurs et le conseil municipal sont satisfaits de cette réalisation.

Les pistes d'améliorations

Le rôle des notaires dans ce type d'opération n'est pas anodin, car ils sont souvent en position de conseil pour les propriétaires particuliers. La stratégie de l'EPFL a été de les rencontrer pour leur expliquer le projet ainsi que la logique du compte à rebours, exercée par les opérateurs pour estimer une valeur foncière. Les notaires raisonnent la plupart du temps par les valeurs de référence sans tenir compte des types de construction réalisés sur les parcelles. Or, ces méthodes de calcul peuvent aboutir à des estimations très différentes.

L'association des notaires au projet permet aussi d'avoir un conseil supplémentaire auprès des particuliers, à condition qu'ils aient adhéré à la démarche du compte à rebours.

Figure 11 : Croquis Architectures Barillot, source : Logidia

~ Sources ~

Gérard Branchy, Maire de Versailleux

Pierre Morrier, directeur de l'EPFL 01

Pierre Barillot, cabinet d'architecture Barillot

Gérald Bichet, LOGIDIA

Gilles Golion, SERVIM

Date de mise à jour : 19/02/2016 - Editeur : CEREMA