

Démarche EcoQuartier

4^{ème} campagne de labellisation - 2016

STICKER

Projet Font Pré TOULON (Var) TRIPLE EXPERTISE DU PROJET : analyse et clés de lecture

Les éléments présentés sur les diapositives suivantes sont issus des avis des 3 experts. Ce document constitue la synthèse de ces 3 expertises.

Ce support est **un document d'appui destiné à contribuer à la discussion et à l'expertise pour les Commissions régionales et la Commission nationale EcoQuartier.**



Font Pré (Toulon, Var, PACA)

Présentation synthétique du projet

Présentation du projet d'EcoQuartier

Le projet de « Font Pré » est une opération immobilière privée, située à l'Est de la ville de Toulon, au pied du Mont Faron. La ville a saisi l'opportunité d'une friche d'un ancien hôpital (barre de 14 étages) proche du centre ville, dernière emprise disponible pour la création de logements. Ce projet s'inscrit dans la restructuration urbaine de l'Est toulonnais parmi d'autres actions : le complexe sportif Léo Lagrange, le nouvel hôpital, le quartier Renouvellement Urbain de Saint Musse (ANRU OIN), la restructuration du Campus La Garde/La Valette. Suite à un concours, Bouygues immobilier a été désigné porteur du projet Font Pré. L'opération vise à accroître et diversifier l'offre en logements en location ou à l'achat, dont 30 % en logement social, en veillant à la mixité intergénérationnelle. La prise en compte de la biodiversité est particulièrement travaillée dans ce projet.

Etat d'avancement

Note sur 5 : 3,5/ 5

Les bâtiments au nord, front de rue sont réalisés, (livraison 2016). Bâtiments Est en cours



Données et chiffres clés de la VILLE

Nombre d'habitants :	En 2014 :167 168
Surface :	3,3 ha

Données et chiffres clés de l'ECOQUARTIER

Nombre d'habitants :	2 000 habitants
Nombre de logements :	787
dont logements locatifs sociaux :	30 %
Surface :	3, 2754 ha
Type de projet :	friche urbaine (ancien hôpital)
Date de lancement :	2011
Date de livraison :	2018

Acteurs impliqués

Maîtrise d'Ouvrage (MOA) :	Ville de Toulon
Maîtrise d'Ouvrage Déléguée :	Bouygues Immobilier
Maîtrise d'Œuvre (MOE) :	
Partenaires/entreprises associées :	Bureaux d'Etudes OASIS, Socotec, Adequation, ,

Éléments financiers du projet

- Bilan financier de l'opération : 15,7 millions d'€
- dont participations publiques : 5 millions d'€

Font Pré (Toulon, Var, PACA)

Plan masse (obligatoire) (2/3)

LA VIE AU VERT...
Font-Pré, c'est fort en plantes !

STICKER



Font Pré (Toulon, Var, PACA)

Autres éléments graphiques (obligatoires) (3/3)



STICKER



Foc
I

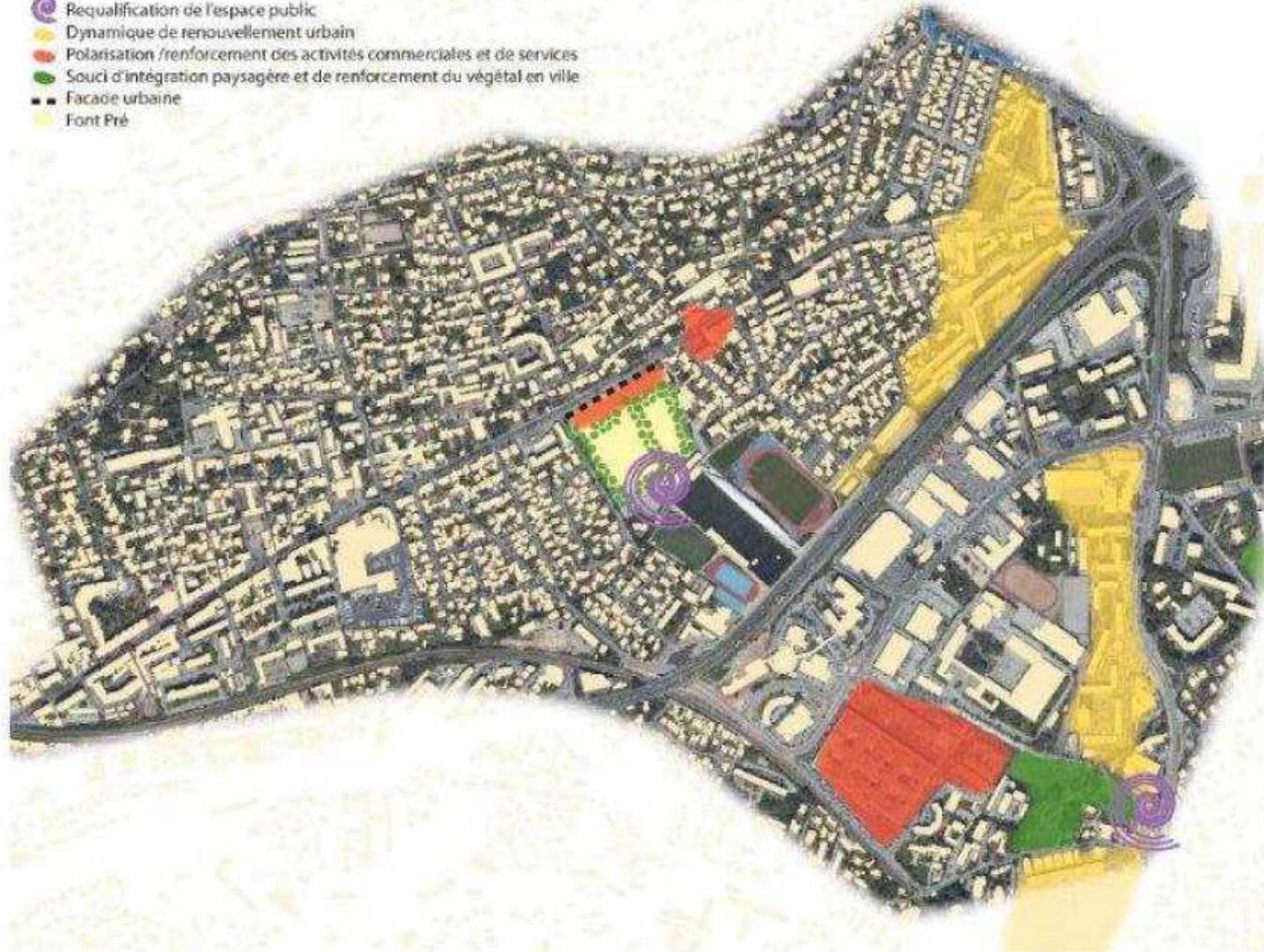
Font Pré (Toulon, Var, PACA)

Autres éléments graphiques (obligatoires) (3/3)

CKER

STICKER

- Requalification de l'espace public
- Dynamique de renouvellement urbain
- Polarisation /renforcement des activités commerciales et de services
- Souci d'intégration paysagère et de renforcement du végétal en ville
- Facade urbaine
- Font Pré



FONT PRE (Toulon, Var, PACA)

Synthèse qualitative du projet (1/4)

Diagnostic Stratégique et programmation :

- Très bonne analyse stratégique des besoins en logements. Ce quartier complète la transformation en cours sur un grand nombre de quartiers (Projets de rénovation du centre ancien, OIN ANRU- Ste Musse, refonte du schéma des hôpitaux...)
- **Faiblesse de la programmation : la réponse est conforme à la stratégie mais l'insertion urbaine n'a pas été réfléchi à la hauteur de la très forte densité du projet (238 logements par ha et 2000 habitants d'ici trois ans)**

Formalisation du pilotage :

- Peu d'éléments sur le pilotage politique et les lieux de discussion avec les autres collectivités (Intercommunalité, Département, Région), ou l'évolution du projet depuis le concours, mais on sent la collectivité investie dans le projet et en dialogue avec le constructeur.
- **La fragilité du projet réside dans la qualité de son insertion hors périmètre opérationnel: risque de difficultés importantes en termes de déplacements et stationnement, si elles ne sont pas anticipées avant l'arrivée de cette population nouvelle. Un travail de prévention des gênes sonores devrait être conduit de même qu'une accentuation de la concertation avec les acteurs présents et les habitants actuels.**
- Souci de l'innovation : association avec une école d'ingénieur locale à la domotique, réflexion sur la mise en place d'une conciergerie.

Intégrer la dimension financière :

- Le choix de déléguer totalement à un constructeur promoteur Bouygues Immobilier a été fait. La collectivité porte par ailleurs des projets ANRU de grande envergure (OIN), d'autres friches proche du centre et la revitalisation du centre-ville ancien.
- Charges foncières : 18 % du bilan du promoteur.
- Participation de la commune : 5 millions d'€ soit 4 % du bilan. Mais pas de prise en compte dans ce bilan financier des aménagements « périphériques » à l'opération pourtant indispensables (bruit, mise en valeur des cours d'eau, TC et gestion des stationnements)
- étude d'estimation des charges d'une copropriété : 421€ pour un studio, 500€ pour un 2 pièces, 1200€ pour un 4 pièces (Foncia). Le prix de sortie des logements reste supérieur aux cibles visées par l'étude de marché. Les primo accédants de l'EPCI bénéficient d'une prime à l'achat.
- **La prise en charge financière de la conciergerie sera payante après la 3^e année et augmentera la part des charges locatives.**
- **Les coûts globaux en matière énergétique n'ont été pris en compte qu'à la marge dans les bâtiments et l'éclairage public ou collectif.**

FONT PRE (Toulon, Var, PACA)

Synthèse qualitative du projet (1/4)

STICKER

Prise en compte des pratiques des usagers et contraintes gestionnaires :

- Retour de la mémoire de l'hôpital par un cahier (Non transmis)
- Les voisins ont été informés du projet et la commune n'a connu aucun recours contre ce projet lors de la consultation publique.
- Partenariat établi avec la LPO pour la nidification d'oiseaux, suite à l'inventaire avant démolition.
- Travail avec les services espaces verts sur les plantations et le plan de gestion qui doit prendre en compte la charte communale.
- Prise en compte des commerces existants dans le secteur
- Utilisation des certifications pour répondre à certaines exigences (qualité des bâtiments ; biodiversité)
- Le constructeur doit lancer une AFUL (ASL) pour la gestion des espaces verts privés du tènement.

Évaluation et amélioration continue :

- Approche Développement Durable développée par l'entreprise « Urbanera » ; bilan carbone en fin de Chantier
- Recherche de certifications externes par l'entreprise (Cerqual etHQE pour les bâtiments et BioDiverCity)
- **Pas d'appui indépendant pour la commune, en ce qui concerne la tenue d'objectifs de développement durable par le constructeur**

FONT PRE (Toulon, Var, PACA)

Synthèse qualitative du projet (2/4)

STICKER

Cadre de vie et usages

Politique foncière et localisation

- La ville a utilisé les outils à sa disposition du PLU et a su créer les partenariats nécessaires avec l'EPF PACA et une SEM. La gestion de cette friche hospitalière est donc une conséquence de cette politique structurée.
- Ce projet de reconversion de site, vertueux, s'inscrit dans une pensée plus globale du réaménagement de la ville : reconquête de 4 territoires concernés par la politique de la ville et de développement de l'offre en logement en zonage national (A).

Densité adaptée

- La forte densité du site (236 logements /ha) tranche fortement avec le tissu local. Les bâtiments sont d'assez grande hauteur par rapport à l'existant, mais la disposition sur le site ainsi que le plan d'épannelage devrait permettre une bonne intégration, **malgré l'absence de transition en terme de formes urbaines avec le tissu pavillonnaire environnant.**
- ambition de recréer des espaces non bâtis perméables en réduisant très fortement les stationnements extérieurs et en concentrant les parkings dans quelques secteurs.

Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité

- diversité sociale est bien présente à la conception. À la puissance publique de favoriser l'animation à une échelle plus large que la parcelle.
- étude de marché pour cibler la typologie de logements à mettre sur le marché. De mars 2014 à début juillet 2016, 219 sur 605 logements ont été vendus (36%). On compte 20 % de primo-accédants parmi les accédants en 2016. Un dispositif de l'intercommunalité intégré au PLH, permet de baisser le prix d'achat pour les primo-accédants, pour compenser le vieillissement du quartier et permettre un parcours résidentiel.
- ratio un peu déséquilibré de 40 % de propriétaires occupants seulement pour 60 % d'investisseurs.

Intimité, vivre ensemble et solidarités

- Chaque logement bénéficie d'un balcon ou d'une terrasse. Les vis-à-vis ont été étudiés.
- Les espaces entre bâtiments sont très acceptables. Les bâtiments prennent en compte les orientations et l'ensoleillement pour chaque logement.
- Les espaces collectifs, les mixités intergénérationnelles devraient favoriser les solidarités locales de même que les propositions de covoiturage.

FONT PRE (Toulon, Var, PACA)

Synthèse qualitative du projet (2/4)

Cadre de vie et usages

Assurer un cadre de vie sain et sûr :

- Les études permettent aux bâtiments de répondre aux normes de bruit. Une zone de calme est prévue au cœur du tènement.
- La prévention des nuisances sonores devrait être prise en compte (autoroute, voies rapides et voies ferrées – hors périmètre du quartier) et les travaux engagés dès maintenant ; l'effet serait bénéfique pour la totalité du quartier y compris les secteurs pavillonnaires.
- Dans un souci de sécurité des espaces publics et de prévention (mail en direction du stade et autres traversées) il serait opportun de réfléchir à la sûreté des cheminements, le stade drainant un grand nombre de visiteurs externes au quartier lors des événements sportifs et lors des entraînements.

Qualité urbaine, paysagère et architecturale :

- Le site a été bien analysé. L'insertion dans le grand paysage a été pris en compte: vues préservées ou réintroduites à partir d'un point dominant le tènement, une chapelle. Les cheminements piétons choisis proposent des variétés de paysage, plus ou moins intimistes et permettront une vue sur le grand paysage (Chapelle, Mont Faron, collines en direction de la mer).
- L'articulation avec l'environnement (continuité des voies des lotissements) a rétabli la perméabilité de circulation dans le quartier pour les modes doux. Une voie de desserte au nord du tènement permet l'approvisionnement des commerces en contre bas de la rue principale.
- Les circulations piétonnes seront à prolonger à l'extérieur du tènement (écoles ; pôle multimodale, Mont Faron...) et à baliser. Les voies cyclables sont incluses dans le schéma intercommunal ;
- Le tènement est moins imperméable que préalablement. Des espaces de pleine terre seront préservés malgré la présence de parkings souterrains.

Valoriser le patrimoine (naturel et bâti) , l'histoire et l'identité du site :

- Un mur de soutènement rappellera l'emplacement de l'ancien hôpital. Il servira aussi de zone de nichoirs pour les martinets, suivi LPO.
- Au nord, un front urbain a été recréé, une place-belvédère en marque le centre. Le dénivelé du site (plus de 5m) a été gérée par la vue mais aussi par des étages des jardins. La variation des paysages et les thèmes (jardins et bâtiments) doit favoriser la lisibilité urbaine. Chaque groupe de bâtiments a été confié à des architectes différents afin de multiplier les ambiances urbaines.
- Le projet est ambitieux en termes de biodiversité. Le projet est candidat au label BioDiverCity.
- Sur le site, l'emplacement de la source n'a pas été formellement identifiée.
- Le ruisseau St-Joseph en limite sud du tènement n'est pas pris en compte dans l'aménagement envisagé. C'est regrettable de se limiter strictement au périmètre opérationnel. Peu visible, il est en grande partie busé, géré par un syndicat de propriétaires.

FONT PRE (Toulon, Var, PACA)

Synthèse qualitative du projet (3/4)

Développement territorial

Contribuer à un développement économique local , équilibré et solidaire :

- L'aspect très social est peu marqué dans ce projet mais il ne faut pas oublier sa complémentarité avec les grands projets ANRU sur le quartier voisin de Sainte-Musse (OIN)
- Le projet s'insère dans un projet plus global de développement de la collectivité notamment en termes de déplacements et réseaux
- L'offre en logements proposée contribue à ce développement économique local.
- **La dimension locale et solidaire est peu développée**

Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité

- La réflexion a été entamée par la collectivité pour que les nouveaux services et commerces ne rentrent pas en concurrence avec l'existant. L'implantation de commerces de proximité est pressentie mais ne s'appuie pas à notre connaissance sur une étude de de chalandise.

Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts

- **Réponse peu ambitieuse dans ce domaine (au niveau constructif, pas de spécification pour l'utilisation de matériaux biosourcés)**

Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacements

- Les Transports collectifs et offres alternatives sont un point fort du dossier. Tous les modes de déplacements sont pris en compte et visent à réduire la place de la voiture : TC à haute fréquence et bus à proximité immédiate, proximité du centre multimodal accessible à pied ou à vélo, développement des services et commerces de proximité, encouragement aux véhicules non polluants, possibilité de garer les vélos dans les immeubles.
- **Fragilités de l'insertion du projet dans le quartier hors périmètre opérationnel : risques importants de dysfonctionnement des stationnements (crèche, mairie annexe, équipements sportifs), efficacité de l'offre en transports en commun (fréquence, rapidité, destinations).**

Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente

- Parti pris de s'appuyer sur les nouvelles technologies et les smart-grid.
- Mise en place sur la CATPM, d'une DSP pour la création du réseau de télécommunication Très haut débit. Déploiement en discussion sur le quartier. Les nouveaux logements équipés avec modem.
- Travail sur prototypes de domotique contrôle des consommation d'énergie avec des étudiants de ISEN (Institut Supérieur de l'Électronique et du Numérique) présents à Toulon.
- Mise en place d'une plate-forme de covoiturage et d'échanges en projet avec hotline de suivi et de vérification, en lien avec le suivi des consommations énergétiques et la domotique.

FONT PRE (Toulon, Var, PACA)

Synthèse qualitative du projet (4/4)

STICKER

Environnement et climat

Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques

- Bon niveau d'études préalables qui permettent de poser les questions mais les choix sont un peu timorés ou très technologiques.
- **On regrette l'absence de production d'énergie renouvelable.**
- Le risque d'inondation en aval est pris en compte : réduction du ruissellement par la rétention d'eaux pluviales et par infiltration en pleine terre (30% de l'emprise). Le montant retenu au-delà de la réglementation prévue dans le PLU. Le site a gagné en perméabilité.
- Pour prévenir le risque sismique, le type de fondations a été choisi en fonction des bâtiments à construire.
- La dépollution du site a été réalisée à l'occasion de la déconstruction de l'hôpital.
- Prévention de la chaleur estivale par un travail sur le béton de conductivité réduite, par une offre d'équipements domotiques sur les appartements (fermeture des volets, chauffage/climatisation). Des études d'ensoleillement ont été faites qui certifient l'ensoleillement des façades y compris en rez-de-chaussée. **On peut regretter que la plupart des logements ne soient pas traversants.**
- **Pas d'innovation sur les matériaux isolants des bâtiments (sauf béton)**
- Les jardins sont prévus avec des plantes méditerranéennes, des points d'eau, des arbres pour éviter les îlots de chaleur.
- **Pas d'information les qualités spécifiques de la résidence seniors et de la crèche**

Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables :

- Niveau d'ambition moyen pour l'objectif poursuivi pour les bâtiments : RT2012 -10 à -20% et demande de certification NF logement HQE.
- Des solutions durables en matière d'énergie liée aux déplacements.
- **Bonne prédisposition du site aux énergies renouvelables solaires, en toiture notamment. Mais la collectivité a fait le choix de toitures en tuiles avec une pompe à chaleur Air/Eau collective par bâtiment pour le chauffage et le rafraîchissement. On regrette l'absence de production d'ENR localement.**
- Réflexion pour la réduction d'éclairage dans les espaces publics. Recherche de réduction des consommations électriques par un éclairage naturel le plus longtemps possible dans les logements
- Évaluation à posteriori par un BE, de l'énergie grise utilisée.
- Information par un BE des nouveaux habitants de l'usage de tablettes de gestion de leurs charges en énergie, la sensibilisation sera laissée à la commune (CCAS, espace Info-énergie, organismes de logements sociaux...).

FONT PRE (Toulon, Var, PACA)

Synthèse qualitative du projet (4/4)

Environnement et climat

Limiter la production de déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage

- Pesage des déchets dans les conteneurs possible afin d'optimiser les systèmes de collecte. Sensibilisation communale.
- Dans le plan d'actions « Biodiversity », accompagnement par le BE pendant 1 an des habitants et fixation d'un objectif précis (5.5 l /hbt/jour.). Composteurs prévus. La gestion devra être confiée à l'AFUL
- Poubelle 3 compartiments dans chaque cuisine. Collecte et tri avec des conteneurs enterrés. Locaux dédiés : possibilité de ressourcerie.
- Déchets de chantier : Démarche HQE-NF Logement V8.1 et Habitat et environnement CERQUAL et charte de chantier à faible impact environnemental. Réutilisation des bétons de l'hôpital à 80%.

Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe

- Espaces de pleine terre prévues dans l'aménagement, pour servir aussi de bassin d'orage. Le débit retenu calculé est supérieur aux exigences du PLU (>120m3). Récupération des eaux de toiture pour arroser les jardins.
- **A l'intérieur des bâtiments, pas de sensibilisation des habitants (compteurs, économiseurs, robinetterie, eaux pluviales).**
- **Pas de prise en compte de l'aménagement du ruisseau St-joseph, exutoire naturel du tènement**

Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels :

- Demande de label Biodiversity. Le projet redonne une place au milieu naturel, inventaire amont très pauvre sauf les oiseaux. Un accord a été passé avec la LPO, pour mieux respecter et contrôler la biodiversité du lieu. 250 arbres devraient être plantés sur le site.
- 30 % des sols du tènement ont été préservés en pleine terre
- Le dialogue a été entamé avec le service Espaces verts de la ville au moment des choix initiaux autour de la charte des espèces à privilégier.
- Le constructeur a réfléchi à un montage juridique pour cette gestion des espaces verts majoritairement privés : une AFUL.
- **Aucun corridor écologique n'a été signalé en relation avec ce quartier pour relier le Mont Faron ni en lien avec le petit ruisseau au sud du tènement.**

Ce que l'on retient du projet

- De très bonnes études préalables qui ont bien posé les problématiques : site, étude de marché du logement, énergétiques, environnementales...
- Une réponse très technologique en association avec une école d'ingénieurs
- Une opération qui répond aux besoins en logements de la région et à l'évolution démographique de la ville
- Un effort louable pour faciliter l'accès aux primo-accédants
- Un accompagnement du projet par la mise en place de réseaux de transport en commun
- Un raisonnement limité au tènement qui est insuffisant pour une prise en compte durable de ce quartier.
- Les choix de conception n'ont pas toujours une ambition à la hauteur des analyses (pas de production d'ENR, peu de sobriété énergétique, une qualité de matériaux très classique ...) mais suffisamment pour avoir un impact sur le territoire.
- La prise en compte des transformations que va induire l'arrivée rapide de 2000 habitants dans le quartier semble insuffisante dans ce dossier : Anticiper les changements notamment en matière de stationnement, de prévention des nuisances sonores, de sûreté et sécurité, de besoins en énergie, de prolongement des cheminements piétons et des corridors écologiques semble indispensable. Le rôle d'accompagnement de proximité de la commune pour l'intégration de ces habitants est essentiel ainsi que celui de l'intercommunalité au niveau de l'espace Léo Lagrange et des transports en commun
- La délivrance d'un permis de construire groupé pour l'ensemble des 785 logements (en 2013) a-t-il permis de faire évoluer le projet suffisamment au fil du temps ? Comment améliorer les bâtiments encore en phase de conception si les marchés sont d'ores et déjà passés ? Notamment la crèche et la résidence senior ?

Les points d'amélioration évoqués et les réponses apportées le cas échéant

- La collectivité devra être très vigilante lors de la constitution de l'AFUL-ASL et y participer comme garant de la pérennité des objectifs du projet.
- En terme de gouvernance, l'élargissement de la focale au niveau du quartier permettrait réellement une meilleure insertion du projet, en mettant en place des actions simples parfois d'accompagnement. L'intégration systématique des partenaires (TPM, département, région, tissu associatif...) au COPIL et aux réflexions permettrait d'accélérer la dynamique de renouvellement urbain du quartier.
- L'arrivée massive et rapide (3 à 4 ans) d'une nouvelle population dans le quartier va transformer brutalement son fonctionnement. Les collectivités doivent anticiper et accompagner cette mutation urbaine en ce qui concerne :
 - les aménités urbaines (stationnements, dessertes en transports en commun rapides et efficaces, sécurité préventive des espaces publics...),
 - du tissu associatif local qui fera le lien en terme de vivre ensemble et sera garant de la qualité de vie.
 - l'adaptation au changement par des actions participatives (diagnostics en marchant...)
- Pour que les collectivités puissent bénéficier d'un retour d'expériences sur ce projet et en formaliser les points forts et faibles pour mieux accompagner les opérations suivantes, elles gagneraient à intégrer un service dédié « développement Durable » interne à l'EPCI. Pour mieux traiter les questions comme le coût global des logements, sobriété énergétique et production d'énergies renouvelables ou stationnements.
- *Vigilance sur le processus de transmission des logements aidés pour éviter une plus-value abusive à la revente des primo-accédants aidés*
- *Favoriser les cheminements piétonniers en direction des équipements publics : écoles, crèches ; arrêts aux TC par des espaces publics/trottoirs confortables.*
- *Prévoir dès maintenant les espaces pour les câblages pour la vidéo-surveillance dans les espaces publics / intégrer dans le plan des réseaux et les aménagements des espaces publics , les préconisations de l'analyse Sûreté-Sécurité*

Les points d'amélioration évoqués et les réponses apportées le cas échéant

Points de vigilance :

- *Affiner la stratégie commerciale afin de bien faire correspondre l'offre commerciale de courte distance, aux attentes de la nouvelle population en complémentarité avec celle du centre-ville et des périphéries. La collectivité devra être vigilante sur ces nouvelles installations et favoriser la mise en œuvre effective d'une activité d'insertion autour de la ressourcerie.*
- *La collectivité devra veiller à la mise en route effective et rapide d'une desserte par transports en commun de qualité (fréquence et diversité) dès l'arrivée des premiers habitants pour convaincre.*
- *Elle devra également anticiper **très rapidement et dans le détail** les fonctionnements de stationnement dans le secteur élargi, pour les services (crèche, mairie-annexe, commerces) mais surtout la desserte du terrain de sport pour ne pas engorger les rues pavillonnaires alentours.*

A vérifier en phase label

- *Les dimensions locales et solidaires développées en s'appuyant sur le tissu associatif local.*
- *La gestion de la conciergerie,*
- *L'ouverture au quartier de la salle fitness et du restaurant*
- *Les constructeurs s'engagent sur un an pour l'accompagnement des habitants (AFUL, production et gestion énergétique, biodiversité...). La collectivité doit envisager un accompagnement durable et efficace du quartier sur ces thématiques pour accompagner la rotation des locataires.*
- *Une réflexion sur la production locale d'ENR devrait être menée avec l'intercommunalité, en utilisant les potentialités locales comme le toit du gymnase. Prévoir dès maintenant la possibilité de raccordement au nouveau quartier.*
- *Mettre en place une évaluation de l'utilisation des tablettes smart grid et de la réalité des économies réalisées.*
- *Évaluation de l'utilisation des espaces prévus pour la ressourcerie, actions de sensibilisation aux déchets et modes de gestion de la collecte et tri.*
- *L'aménagement du ruisseau St-Joseph, exutoire naturel de la parcelle et corridor écologique (actuellement busé et invisible) devrait être pris en compte dans le cadre de l'insertion du projet dans son environnement.*
- *Un accès au Mont Faron au nord du projet en fléchant un cheminement piéton traversant le tissu résidentiel existant pourrait être envisagé*

Avis des experts sur le projet (indicatif) : favorable avec réserves