



Gladys GRELAUD

Magistère 1

Projet Individuel : 2003/2004

## REUTILISATION DU BATIMENT DE L'USINE BARBIER DAUPHIN A MEYRARGUES (13)



Avril-Mai 2004





Gladys GRELAUD

Magistère 1

Projet Individuel : 2003/2004

## **REUTILISATION DU BATIMENT DE L'USINE BARBIER DAUPHIN A MEYRARGUES (13)**

- DIAGNOSTIC DE SON ENVIRONNEMENT
- AMENAGEMENT DE LOGEMENTS ET D'UN ESPACE DE VIE



*Je remercie l'ensemble des personnes qui m'ont aidé de près ou de loin pour l'élaboration de ce projet et plus particulièrement Madame Van Oost du service économique de la Communauté du Pays d'Aix, dont j'ai beaucoup appris et bien sûr, Mr Faugouin, tuteur du projet pour ses conseils et le temps qu'il m'a accordé.*

# Tables des Matières

<i>Introduction</i> .....	1
<b>Partie I : Etat des lieux</b> .....	2
<b>Section 1 : Localisation géographique</b> .....	2
<i>Un département ouvert vers l'extérieur</i> .....	2
<i>Organisation intérieure du territoire</i> .....	3
<i>Meyrargues au cœur d'un territoire de plus en plus congestionné</i> .....	4
<b>Section 2 : Environnement naturel et structure spatiale de Meyrargues</b> ..	5
<i>Meyrargues : un village enclavé</i> .....	6
<i>La structure spatiale de Meyrargues</i> .....	7
<b>Section 3 : Historique de Meyrargues et l'intercommunalité</b> .....	9
<i>La naissance de Meyrargues</i> .....	9
<i>Meyrargues et l'intercommunalité</i> .....	10
<b>Section 4 : Evolution de la population</b> .....	11
<i>Les Bouches du Rhône : une population importante et jeune</i> .....	11
<i>Meyrargues et sa population</i> .....	12
<b>Section 5 : Le contexte économique</b> .....	13
<i>Le maintien d'une agriculture menacée par la pression foncière</i> .....	14
<i>Un secteur industriel important</i> .....	16
<i>Des commerces de proximité et des services</i> .....	16
<i>Une zone de friche : l'usine Barbier Dauphin</i> .....	17
<b>Partie II : Diagnostic</b> .....	22
<b>Section 1 : Le logement : une situation paralysée ?</b> .....	22
<i>La situation de l'habitat dans le Pays d'Aix</i> .....	22
<i>Un contexte local difficile à adapter</i> .....	23
<i>Des politiques nationales à considérer</i> .....	24
<b>Section 2 : Une demande insatisfaite : le logement</b> .....	25
<i>Analyse du parc de logements</i> .....	25
<i>Une attractivité résidentielle importante</i> .....	26
<b>Section 3 : Vers une réutilisation de l'usine Barbier Dauphin</b> .....	28
<i>Une zone de friche qu'en faire ?</i> .....	28
<i>Le projet ITER : une nouvelle impulsion ?</i> .....	31
<i>Récapitulatif</i> .....	33

<b>Partie III : Propositions de réutilisation de l'ancienne usine Barbier Dauphin .....</b>	<b>34</b>
<b>Section 1 : Les friches industrielles aujourd'hui .....</b>	<b>34</b>
<i>Une dimension historique importante .....</i>	<i>34</i>
<i>Les friches : des hectares à l'abandon .....</i>	<i>34</i>
<i>Problèmes concrets posés par la réutilisation des friches .....</i>	<i>35</i>
<b>Section 2 : L'usine Barbier Dauphin dans une procédure ZAC .....</b>	<b>37</b>
<i>La mise en place de la ZAC .....</i>	<i>37</i>
<i>La maîtrise foncière .....</i>	<i>37</i>
<b>Section 3 : La réutilisation de l'usine Barbier Dauphin .....</b>	<b>38</b>
<i>La programmation .....</i>	<i>38</i>
<i>Le bâti : un espace de vie, des logements .....</i>	<i>39</i>
<i>Le non bâti actuel : l'aménagement d'un parking .....</i>	<i>41</i>
<i>Son intégration dans l'environnement .....</i>	<i>41</i>
<b>Section 4 : Coût et financement de l'opération .....</b>	<b>44</b>
<i>Coût financier du projet .....</i>	<i>44</i>
<i>Origine des financements .....</i>	<i>45</i>
<i>Conclusion.....</i>	<i>46</i>
<i>Bibliographie.....</i>	<i>47</i>
<i>Table des illustrations.....</i>	<i>48</i>
<i>Entretiens .....</i>	<i>49</i>
<i>Table des annexes .....</i>	<i>50</i>

## Introduction

Meyrargues est une commune périurbaine située au Nord d'Aix en Provence comptant à peine 3000 habitants. Jadis, petit village rural vivant principalement de l'agriculture, il doit aujourd'hui faire face à de nouvelles mutations.

Meyrargues, comme l'ensemble de la région, subit une pression foncière importante. Face à ce constat, un intérêt particulier est porté aux terrains et bâtiments en friche.

Ce projet va s'intéresser à la réutilisation du bâtiment de l'usine Barbier Dauphin. Depuis sa fermeture en 1987, l'usine n'accueille plus aucune activité et ses installations se dégradent : 7000 m<sup>2</sup> inutilisés.

Face à ce constat, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, qui a pour compétence l'aménagement du territoire, a mis en marche une procédure de Zone d'Aménagement Concertée<sup>1</sup> englobant la zone étudiée.

Pour la réalisation de ce projet, plusieurs éléments sont à prendre en compte :

➤ L'ancienne usine s'inscrit dans un tissu économique et social qu'il est nécessaire de connaître pour saisir quelle serait la meilleure réutilisation possible.

➤ Elle confère un capital historique important pour l'identité de la commune de Meyrargues. Sa future réutilisation devra donc prendre en considération ce passé.

Le diagnostic et l'état des lieux de cette usine permettront de répertorier les faiblesses et les atouts de cette zone à l'échelle locale ainsi qu'aux échelles territoriales supérieures dans le but de mettre en place un projet de réutilisation cohérent et pertinent.

---

<sup>1</sup> La ZAC de L'Espougnac

# Partie I : Etat des lieux

## Section 1 : Localisation géographique

L'inscription géographique de la commune de Meyrargues au niveau du département et de l'intercommunalité permettront de mieux saisir les réseaux qui participent à son développement.

*Un département ouvert vers l'extérieur*

✂ Les Bouches du Rhône ont une position géographique privilégiée, par rapport aux espaces à l'échelle européenne, et possèdent des atouts conférant une singularité au territoire.

Il se situe en bordure de la méditerranée. Cette façade littorale lui ouvre les grandes voies maritimes illustrées par l'importance de Marseille-Fos qui est le troisième port européen.

Le département se trouve à l'extrémité sud de l'Axe Paris-Lyon-Marseille, parallèlement à la dorsale européenne. Il possède une position médiane dans l'arc méditerranéen à l'échelle européenne comme française, permettant aux Bouches du Rhône de profiter de flux importants de voyageurs et de marchandises. En effet, ces axes sont matérialisés par la présence des réseaux routiers et ferroviaires denses :

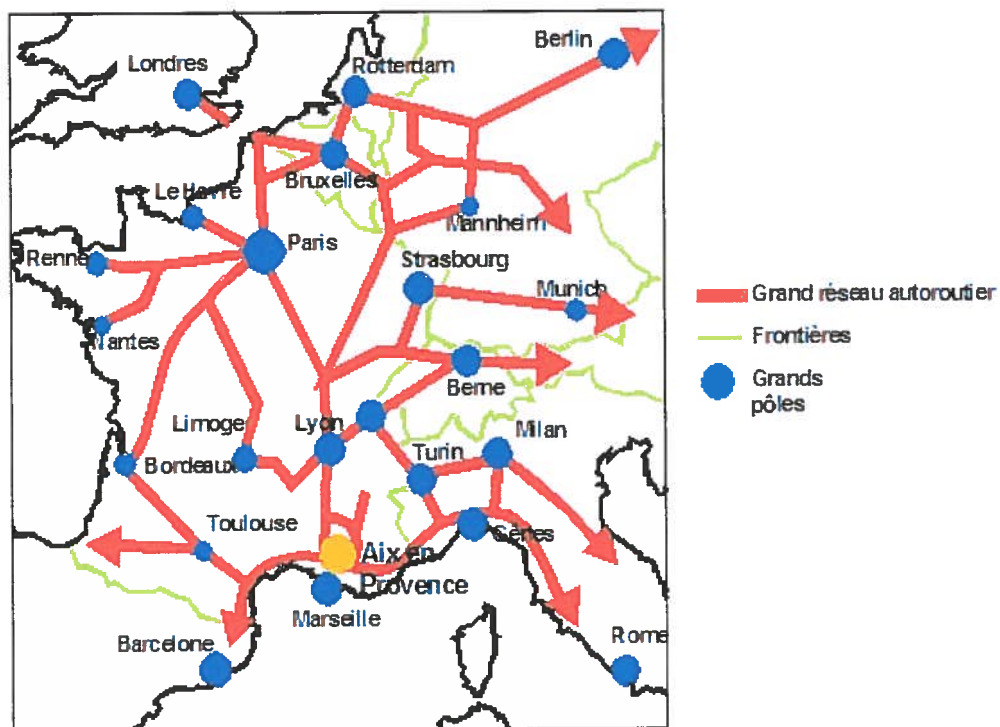
➤ Le TGV Méditerranée permet un déplacement facilité des voyageurs. La voie ferroviaire est aussi utilisée par le fret ce qui permet des échanges de marchandises dans l'Europe entière.

✂ ➤ Les réseaux routiers et autoroutiers assure<sup>nt</sup> 80% du transport de fret ainsi que l'essentiel des déplacements locaux des métropolitains.

➤ En ce qui concerne le transport aérien, Marseille-Provence est le quatrième aéroport français pour le trafic passagers<sup>2</sup> et le deuxième aéroport français pour le fret.

---

<sup>2</sup> 6 millions



Carte 1: Situation des Bouches du Rhône en Europe

## Organisation intérieure du territoire

### Au niveau du département

De l'axe Nord-Sud (Paris-Lyon-Marseille) découle deux axes secondaires de déplacement de direction Est-Ouest :

- Un axe littoral de Marseille à Arles via Martigues
- Un axe intérieur d'Aix en Provence à Avignon via Salon de

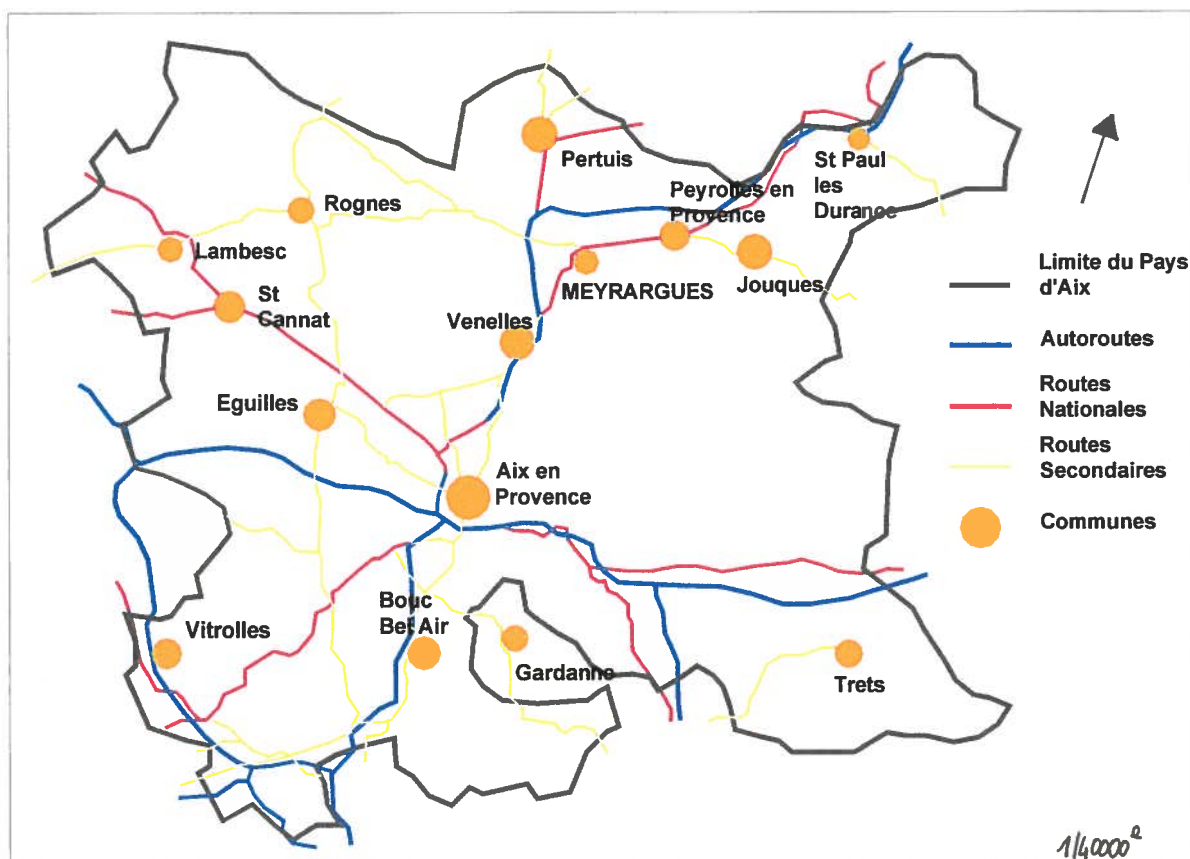
Provence

Cette séparation Est-Ouest est renforcée par la position de l'aire métropolitaine marseillaise qui s'étend dans la partie Est du département, sur le pourtour de l'Etang de Berre allant même dépasser les limites du département pour englober une partie du Vaucluse et du Var.

Les Bouches du Rhône possèdent des infrastructures de transport diversifiées qui sont favorables aux échanges cependant, le réseau routier se trouve très saturé.

## Le Plan de Déplacements Urbains

Pour faciliter le déplacement dans l'intercommunalité, la Communauté du Pays d'Aix a élaboré un Plan de Déplacement Urbain qui a été approuvé en 2004. Le diagnostic a révélé plusieurs dysfonctionnements et notamment celui de l'omniprésence de l'automobile<sup>3</sup>, d'où une difficulté de plus en plus grande : les routes et autoroutes ne parviennent plus à satisfaire les besoins des déplacements.



**Carte 2 : Infrastructures de transports de la Communauté du Pays d'Aix**

Meyrargues s'insère dans ce vaste territoire possédant de nombreuses centralités, un réseau de transport dense avec un émiettement périurbain diffus, dont Meyrargues fait partie.

### *Meyrargues au cœur d'un territoire de plus en plus congestionné*

La commune de Meyrargues est localisée au Nord du département des Bouches du Rhône, au bord de la Durance. Elle se trouve à 16 Km au Nord d'Aix en

<sup>3</sup> 66% des déplacements se font en voiture

Provence. Les villages les plus proches sont Pertuis (8 Km), Peyrolles en Provence (6 km), Le Puy Sainte Réparate (7 km).

Elle est proche des grandes métropoles régionales et possède des axes privilégiés de développement<sup>4</sup> :

➤ L'Autoroute A51 et la Route Nationale 96 lie le village aux grandes villes telles que : Marseille, Aix en Provence, Pertuis, Venelles...

➤ La gare SNCF avec ses liaisons traditionnelles et le TER proposent environ une dizaine de liaisons par jour pour rejoindre les grandes villes.

➤ De plus, les lignes de cars desservent Meyrargues.

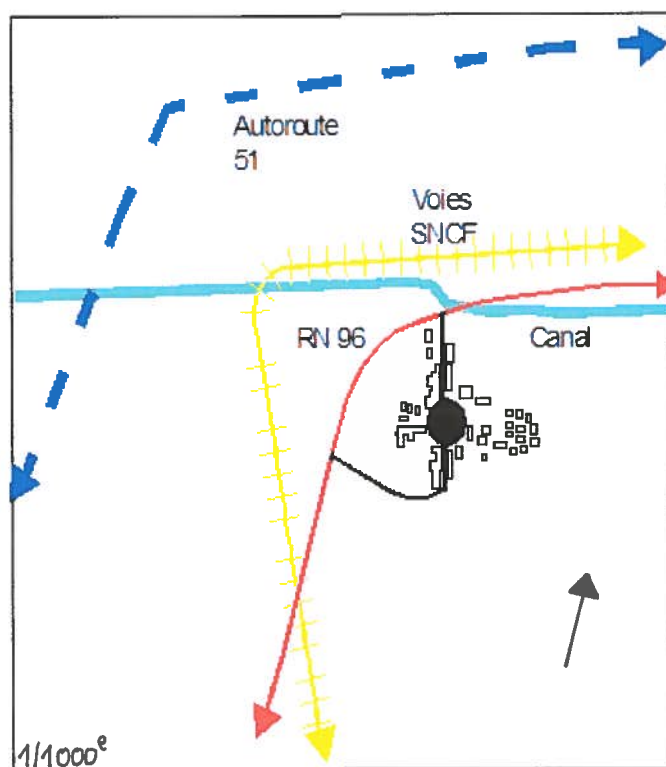


Schéma 1 : Réseau de transports de Meyrargues

## **Section 2 - Environnement naturel et structure spatiale de Meyrargues**

Le département des Bouches du Rhône est un lieu charnière entre l'arc méditerranéen et le couloir rhodanien. Il possède une diversité de paysages et une grande richesse d'espaces naturels.

Son capital patrimonial peut se diviser en huit « unités paysagères » : Camargue, Crau, Alpilles, Comtat, Durance, Etang de Berre, Coteaux (autour d'Aix), et massif (à l'Ouest du département).

<sup>4</sup> Annexe 1 : Réseau de référence pour 2015 (Schéma Directeur)

Même si le département des Bouches du Rhône compte 95% de population urbaine, il est encore à 50% dit « naturel ». Cependant un des phénomènes qui menace le plus souvent ce patrimoine naturel est celui de la péri-urbanisation, mal maîtrisée, consommatrice d'espaces écologiquement riches ou encore d'espaces agricoles.

Meyrargues fait parti<sup>e</sup> intégrante de cet environnement naturel mais aussi subit le phénomène grandissant de péri-urbanisation dans le département des Bouches du Rhône. C'est pourquoi nous allons étudier son environnement direct et tenter de comprendre comment, face à ces contraintes naturelles, Meyrargues et ses habitants se sont appropriés l'espace, aujourd'hui de plus en plus vaste.

### *Meyrargues : un village enclavé*

La commune de Meyrargues s'étend sur une surface de 4167 Hectares à une altitude de 235 mètres :

- Installée au fond du vallon asséché du Grand Vallat qui débouche sur la Durance.
- Encastrée entre les collines du Défend, du bois de Concors et le massif rocheux du Château.

### L'environnement naturel de Meyrargues

La commune de Meyrargues est adossée au massif de Concors et présente un territoire incliné en pente douce vers le Nord et est constituée de 5 unités paysagères majeures :

➤ Le grand massif naturel de Concors domine la commune en tout point. Il oppose une barrière visuelle entre la cuvette d'Aix et la Vallée de la Durance. C'est un élément paysager majeur qui ferme l'horizon vers le Sud. Ce massif de plus de 2000 Hectares appartient à l'entité du bois de Concors. D'une altitude moyenne de 400 mètres, il est constitué de versants raides, de vallons étroits sans liaison entre eux. Sa végétation est homogène avec la garrigue à romarin et un peuplement de pins d'Alep.

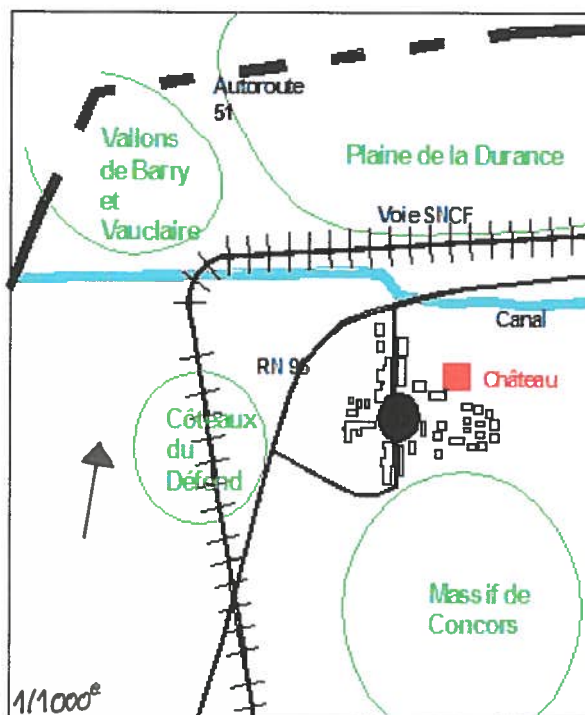
➤ Les Côteaux du Défend s'étendent sur le flanc Nord-Ouest du massif du Concors. Autrefois exploités par une agriculture vivrière (terrasses, fruitiers, oliviers), ils sont depuis une quarantaine d'années investis par une urbanisation diffuse avec une vue panoramique ouverte sur la plaine de la Durance et le Luberon.

➤ La combe du village s'étend le long de la rivière de Grand Vallat. Elle est surplombée par le château, implanté sur un piton détaché du massif du Concors.

➤ La plaine de la Durance : C'est un paysage en total contraste avec les autres espaces naturels de la commune, du fait de son ouverture et de la trouée visuelle qu'elle ouvre d'Est en Ouest. Elle possède des sols alluviaux,

frangés par des colluvions à cailloux se prêtant aux productions de cultures céréalières et légumières.

➤ Les vallons de Barry et de Vauclaire : Les terres agricoles sont disposées en enfilade le long des vallons, et offrent une perspective beaucoup plus cloisonnée. Ils sont situés à l'extrême ouest de la plaine de la Durance.



**Schéma 2 : Relief de Meyrargues**

### *La structure spatiale de Meyrargues*

Pour mieux saisir les enjeux actuels de la commune de Meyrargues, l'analyse des différentes grandes zones fonctionnelles permet de souligner que l'environnement naturel a conditionné l'implantation humaine.

#### Discontinuités physiques, les ruptures, coupures

Nous avons pu constater une certaine séparation physique entre les zones pavillonnaires, agricoles et industrielle à Meyrargues.

#### Caractéristiques de chaque ensemble

La partie pavillonnaire peut se découper en trois sous-ensembles :

➤ Le Bâti ancien s'est resserré sur la rive droite de la rivière, s'étendant le long de la rue centrale (la rue de la république). Cette partie est constituée de logements individuels de plusieurs étages. L'étroitesse des rues et la hauteur du bâti induit l'absence d'espaces verts privés.



**Photo 1 : Rue de la République traversant le village du Nord au Sud**

➤ Des lotissements et formes d'habitats collectifs sont situés tout autour du centre ville (noyau du village) et relativement intégrés car proche du centre ville avec une population jeune et dynamique.

➤ On note la présence d'une zone pavillonnaire intégrée à un espace naturel (Côteaux du Défend), elle est exclusivement résidentielle, à l'écart du centre. On peut la considérer comme une « zone dortoir ». Ce caractère est renforcé par l'obligation de prendre la voiture pour aller vers les équipements publics qui se situent dans le centre de Meyrargues.

La partie agricole, située au nord de Meyrargues, est reliée au centre par l'autoroute et la RN 96.



**Photo 2 : Zone Agricole dans la plaine de la Durance**

La zone industrielle est excentrée, proche des principales voies de communication (autoroute, route nationale, voie de chemins de fer). Malgré son activité, on note la présence des bâtiments d'une ancienne usine qui ne sont que partiellement utilisés.

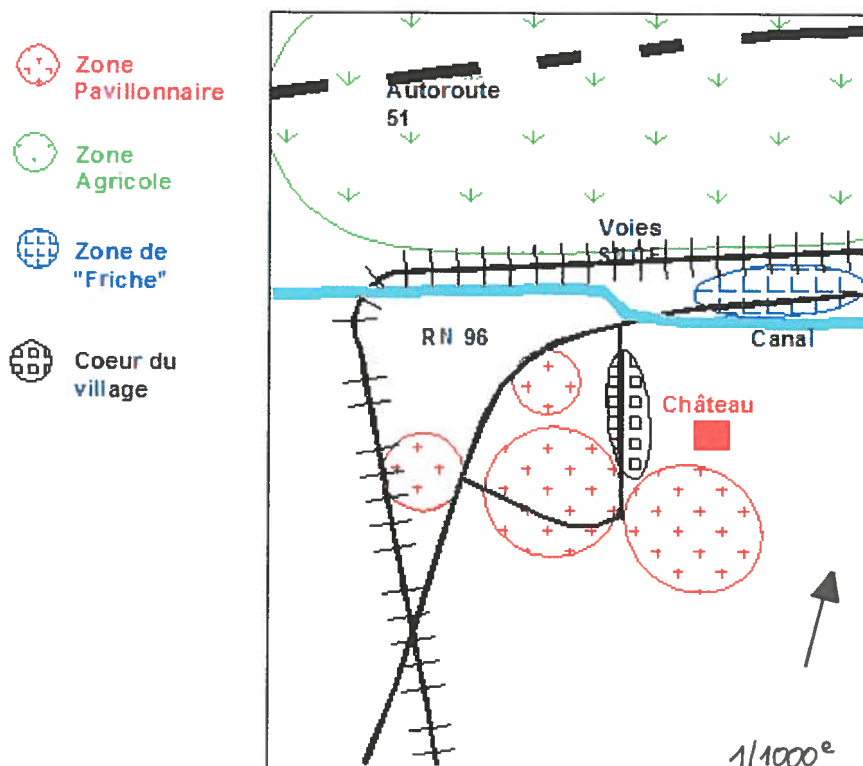


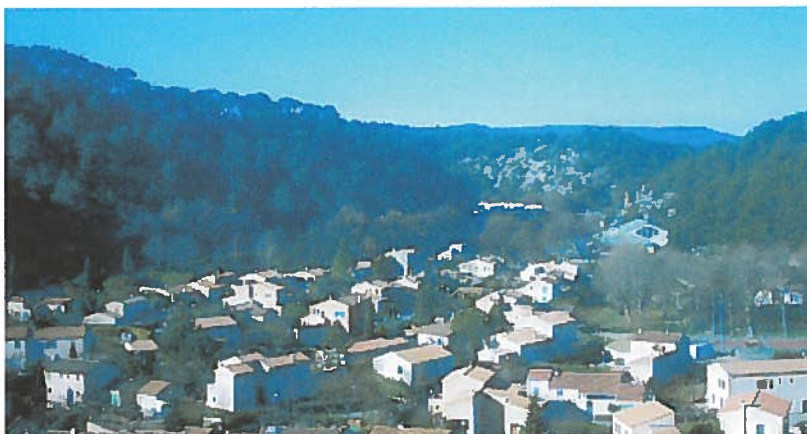
Schéma 3 : Les différentes zones fonctionnelles de la commune de Meyrargues

### Section 3 : Historique de Meyrargues et l'intercommunalité

#### *La naissance de Meyrargues*

L'histoire de Meyrargues, de par sa situation sur le passage et à la bifurcation des anciennes routes d'Aix à Pertuis, Forcalquier à Riez, et de par la personnalité de plusieurs de ses seigneurs successifs, fut bien souvent mêlée à celle de la capitale de la Provence.

Au XI<sup>e</sup> siècle, Meyrargues appelé « Mairanicas » était une cité qui devint la seigneurie de la maison des Baux jusqu'au XII<sup>e</sup> siècle. Le village appartint ensuite successivement aux comtes de Provence, aux Allagonia (XV<sup>e</sup>) puis aux Valbelle (XVIII<sup>e</sup>). Il eut à souffrir des ravages causés par les guerres de religions au XVI<sup>e</sup> siècle, puis de la peste au début du XVIII<sup>e</sup> siècle. A cette même époque, le château fut transformé par la famille d'Albertas dont il a gardé le nom et est aujourd'hui devenu un hôtel quatre étoiles.



**Photo 3 : Commune de Meyrargues vue du Château**

Meyrargues a principalement vécu grâce à son activité agricole. Par sa position géographique, à proximité de grands pôles urbains tels que Pertuis, Aix en Provence et Marseille, le village est devenu une commune périurbaine qui s'intègre dans un territoire plus vaste.

### *Meyrargues et l'intercommunalité*

#### La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix

Dans le contexte d'obligation législative de coopération, le 21 décembre 1993, les six communes d'Aix en Provence, Bouc-Bel-Air, Coudoux, Saint-Cannat, Venelles et Vitrolles décident de créer la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix. Tout au long des sept années qui suivirent, 13 nouvelles communes font leur entrée puis 14 autres, le 31 décembre 2000. Dans le cadre de la loi Chevènement du 12 juillet 1999, elles donnent naissance à la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix qui s'étend sur 129 637 hectares et est composée de 34 communes avec une population de 332 653 habitants.

La Communauté du Pays d'Aix possède ~~un~~ un espace économique développé avec cinq pôles majeurs (Aix en Provence, Vitrolles, Les Pennes-Mirabeau, Rousset et Pertuis) et la plus grande zone commerciale d'Europe : Plan de Campagne (220 000m<sup>2</sup> de surface de vente, 6000 emplois, 400 enseignes)<sup>5</sup>.

Un environnement naturel avec 65 000 Ha de forêts et un espace rural préservé constitué de 1 200 exploitations s'étendant sur 25 000 Ha (soit 20% du territoire communautaire) cohabitent avec ces activités économiques.

---

<sup>5</sup> Le scandale des hypers, le Nouvel observateur, Ed. Régionale, 15 au 21 avril 2004

## Les domaines d'actions de la Communauté

Les actions de la Communauté du Pays d'Aix sont financées principalement par la fiscalité (207 millions d'euros), l'emprunt (20 millions d'euros) et la taxe professionnelle. Ses principales compétences sont organisées au sein de commissions :

➤ Le développement économique et emploi : La Communauté du Pays d'Aix s'occupe actuellement du PLIE<sup>6</sup> communautaire entre autre, des zones d'activités, des grands projets scientifiques, de l'insertion par l'emploi et des relations avec le monde économique. Elle prend aussi en charge les actions économiques touristiques et le suivi du projet ITER.

➤ L'aménagement de l'espace communautaire avec notamment la prise en charge de la prospective et de la cohérence territoriale.

➤ L'organisation des transports : La Communauté du Pays d'Aix a mis en place un Plan de Déplacement Urbain et s'occupe des parcs, stationnement et voirie.

➤ Habitat et politique de la ville : L'objectif est de donner les moyens d'une **politique volontariste en matière de logement**. Dans cette optique, cette commission gère, notamment, l'équilibre social de l'habitat, le programme local de l'habitat, la politique du logement social et l'amélioration du parc immobilier bâti.

## Section 4 : Evolution de la population

### *Les Bouches du Rhône : une population importante et jeune*

Les Bouches du Rhône représente le troisième département le plus peuplé de France avec 1 835 000 habitants au recensement de 1999.

En une trentaine d'années, la progression a été de 25% avec 365 000 habitants supplémentaires. Depuis 1990, l'augmentation de la population résulte plus de l'excédent des naissances sur les décès que de celui des entrées et des sorties. Le département est considéré comme jeune, avec un habitant sur deux ayant moins de quarante ans.

Le Pays d'Aix et l'Etang de Berre concentrent une population plus jeune comparée au reste du département. Ainsi avec l'analyse de la population de Meyrargues, nous allons essayer de comprendre si elle s'intègre dans cette mouvance.

---

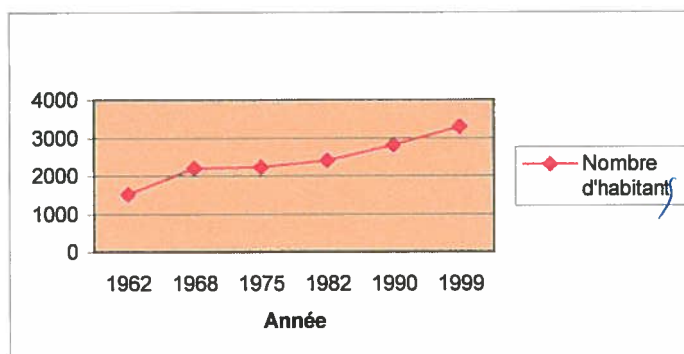
<sup>6</sup> Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi

## *Meyrargues et sa population*

D'après le dernier recensement, Meyrargues compte 3282 habitants dont 1624 hommes et 1658 femmes, soit une densité de 79 habitants au km<sup>2</sup>. Depuis 1975, la commune a attiré 1060 habitants supplémentaires.

### Un excédent des entrées sur les sorties

Depuis 1962, la population de Meyrargues ne cesse d'augmenter de manière plus ou moins constante.



**Graphique 1 : Progression de la population de Meyrargues depuis 1962**

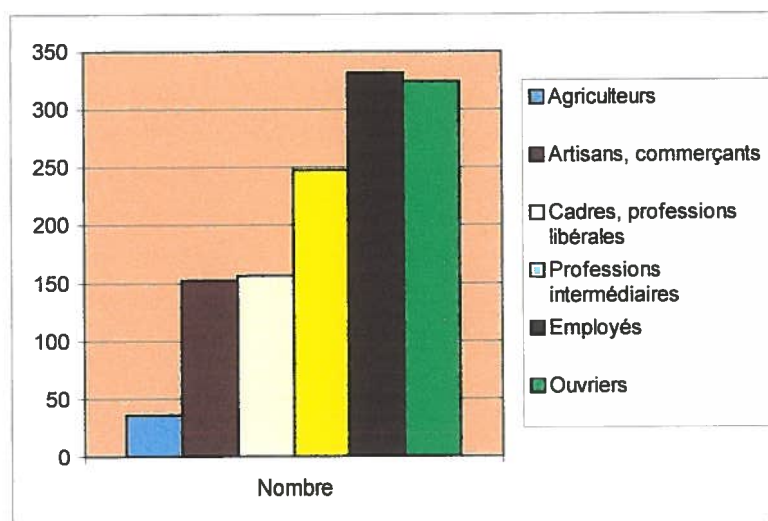
Au cours des années 90, l'excédent naturel a contribué à l'augmentation de la population. En effet entre les deux derniers recensements, on a enregistré 384 naissances et 182 décès dans la commune, l'excédent naturel s'élève donc à 202 personnes. Par ailleurs, **l'augmentation de la population est surtout due à l'excédent des entrées sur les sorties de population** s'élevant à 266 personnes.

### Une population jeune

La commune abrite peu de personnes âgées, les 174 habitants qui ont « 75 ans et plus » ne représentent que 5.5% de la population alors que cette tranche d'âge représente 7.8% dans le département. Les 838 habitants « de moins de 20 ans » représentent 25.2% de la population de la commune alors qu'ils sont 24% dans le département. Donc, la population de Meyrargues est relativement jeune.

### L'emploi

Au recensement de 1999, 254 actifs cherchent un emploi et 1267 travaillent. Parmi les personnes qui ont un emploi, 191 exercent une profession à leur compte ou travaillent avec leur conjoint. Les 1066 autres sont salariées. Une petite minorité de ces actifs exercent dans la commune et **982 personnes vont travailler à l'extérieur**. En ce qui concerne, le taux de chômage il est de 16,8% pour la commune contre 19,5% pour le département.



**Graphique 2 : Répartition des actifs de Meyrargues selon leur Catégories socioprofessionnelles**

L'augmentation et la modification de la population de Meyrargues découle directement du phénomène de péri-urbanisation qui est l'urbanisation qui se produit à la périphérie des villes, aux dépens de l'espace rural.

Avec l'influence de l'aire métropolitaine d'Aix Marseille, Meyrargues a été touché par l'étalement urbain, avec une augmentation de sa population qui est différente de celle rencontrée traditionnellement. En effet, les habitants de Meyrargues étaient des agriculteurs. Désormais, la majorité sont des actifs travaillant à l'extérieur, dans des communes telles que Pertuis, Aix en Provence ou Marseille.

## Section 5 : Le contexte économique

Le tissu économique des Bouches du Rhône est principalement dynamisé par le secteur tertiaire. En effet, il recouvre les trois quart des emplois et quatre entreprises sur cinq dans le département des Bouches du Rhône. Il est constitué en majorité de services aux entreprises comme le conseil, les transports et le tertiaire supérieur. Cependant, l'agriculture et l'industrie font aussi partie intégrante de l'activité économique de ce territoire.

A Meyrargues, l'agriculture qui constituait l'essentiel des ressources de la commune, est désormais amoindrie par l'arrivée de nouveaux secteurs. Comme la population, les activités économiques s'y sont transformées.

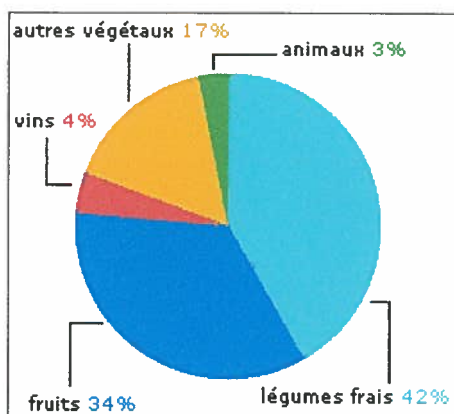
## *Le maintien d'une agriculture menacée par la pression foncière*

L'agriculture est une source d'activité importante sur le territoire des Bouches du Rhône. En effet, le département compte 5 800 exploitations avec un chiffre d'affaires évalué à plus de 850 millions € même s'il n'occupe que 1,9%<sup>7</sup> des emplois du département.

Cette agriculture est performante et intègre de plus en plus de techniques avancées. Elle est en amont consommatrice de produits et de services, c'est aussi en aval une source d'activité intense (négoce et transformation).

### Les actions de la Communauté du Pays d'Aix

La Communauté du Pays d'Aix compte aujourd'hui 1200 exploitations agricoles dont 700 professionnelles. L'agriculture est un élément essentiel de l'économie intercommunale. Les terres cultivées couvrent 25 000 ha soit 20 % du territoire. De plus, la qualité des produits est reconnue par le biais de plusieurs labels de qualité (3 label rouge et 6 AOC<sup>8</sup>).



**Graphique 3 : Principales productions agricoles de la Communauté du Pays d'Aix**

Cependant ces productions se trouvent de plus en plus menacées par un phénomène important dans cette région : la pression foncière.

Dans ce contexte, la Communauté du Pays d'Aix, en collaboration avec la SAFER<sup>9</sup>, a mis en place une convention signée en 1999 avec la Chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône dans le but de soutenir les agriculteurs face à l'augmentation des prix du foncier et la raréfaction des terres agricoles.

Cette politique se décline en plusieurs actions comme faciliter l'installation des jeunes agriculteurs avec la plate-forme « Pays d'Aix Initiatives », encourager les

<sup>7</sup> Contre 2,9% en Région Provence Alpes Côte d'Azur et 4,5% au niveau national

<sup>8</sup> Appellation d'Origine Contrôlée

<sup>9</sup> Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

remembrements amiables<sup>10</sup>, apporter une aide financière au montage de dossiers SAFER ou financer la première année de location pour l'agriculteur dans le cas de parcelles en friche.

De plus en 2002, un travail de diagnostic a été réalisé par la Chambre d'Agriculture dans le but d'élaborer une Charte Agricole du Pays d'Aix qui a été commencée début 2003.

### La production agricole de Meyrargues

Meyrargues possède des terres agricoles riches et d'excellente qualité, de par leur position en bordure de la Durance. L'agriculture reste l'activité locale majeure du fait de l'étendue du territoire, environ 880 hectares dont 780 hectares labourables. La plaine est affectée aux grandes cultures.

La plaine agricole de la vallée de la Durance possède des sols alluviaux qui se prêtent aux productions de cultures légumières et céréalières. Elles constituent les principales productions agricoles avec une superficie de 600 hectares.

Très différente du terroir agricole de la plaine de la Durance, le reste de la production agricole effectuée sur Meyrargues se situe dans les vallons de Barry et de Vauclaire. On y trouve des prés et des vignes. Cependant cette zone tend à diminuer du fait de la pression d'une urbanisation diffuse qui gagne quelques sites.

### L'exemple du projet « Spyland »

Cette richesse agricole subit aussi les répercussions de la pression foncière, importante sur ce territoire. L'exemple du projet de « Spyland » illustre ce phénomène.

En effet, durant deux ans, un Parc d'attraction « Spyland » voulait s'implanter sur 60 hectares des terres agricoles de Meyrargues. Cette opération s'est vue condamner par la « levée de boucliers » des agriculteurs qui se sont fortement mobilisés pour préserver la dimension agricole du Val de Durance<sup>11</sup>.

Ce projet est représentatif des difficultés auxquelles le monde agricole doit faire face aujourd'hui, à Meyrargues, mais aussi dans toute la Communauté du Pays d'Aix, qui est un territoire en majorité urbain, et qui doit réussir à concilier agriculture et urbanisation.

<sup>10</sup> La Communauté du Pays d'Aix prend en charge 80% des frais notariés et 80% des frais de documents d'arpentage.

<sup>11</sup> Annexe 2 : « Spyland » abandonne le pays d'Aix, La Provence, 7 août 2003

### *Un secteur industriel important*

Au niveau du département, le secteur industriel a perdu 25 000 emplois, en 15 ans, et ne représente plus que 13% de l'emploi. Il est cependant très atomisé et offre un tissu de petites et moyennes entreprises très développées dans l'agroalimentaire, l'aéronautique, la pétrochimie, la sidérurgie et la micro-électronique.

Meyrargues possède des industries qui se concentrent au-delà des terres agricoles du Nord de la commune. Au premier janvier 2002, on comptait 24 industries sur le territoire de la commune.

### *Des commerces de proximité et des services*

#### Une commune bien dotée en commerces dans le centre ancien

La rue de la République traverse la commune de Meyrargues de Nord au Sud. C'est principalement le long de cet axe que les commerces de proximité s'étendent. Voici une liste, non exhaustive, de ces types de commerce :

Alimentation	Une épicerie, un petit Casino, deux boulangerie-pâtisserie, une boucherie-charcuterie
Restauration et débit de boisson	Deux restaurants, deux bars
Professions libérales	Un cabinet d'infirmières, un cabinet de dentistes, un cabinet de médecine générale
Artisanat	Brocante, menuiserie, ébénisterie
Services individuels	Une Caisse d'Epargne, un Crédit Agricole, deux agences immobilières

Quant aux équipements publics, la commune de Meyrargues est relativement bien desservie avec notamment un groupe scolaire de 8 classes primaires et 4 classes de maternelles, une crèche-halte-garderie, une salle d'animation et de loisirs, un stade, un bureau de poste...

### Une réponse aux besoins de la population

La transformation de la population de la commune a eu un impact prépondérant sur l'évolution des commerces et services. Aujourd'hui, compte tenu du phénomène de péri-urbanisation, Meyrargues compte de plus en plus d'habitants venant de l'espace urbain.

Ainsi, cette population demande de plus en plus de services pour profiter à la fois des avantages de l'environnement naturel attractif, tout en conservant leurs activités urbaines.

### *Une zone en friche : l'usine Barbier Dauphin*

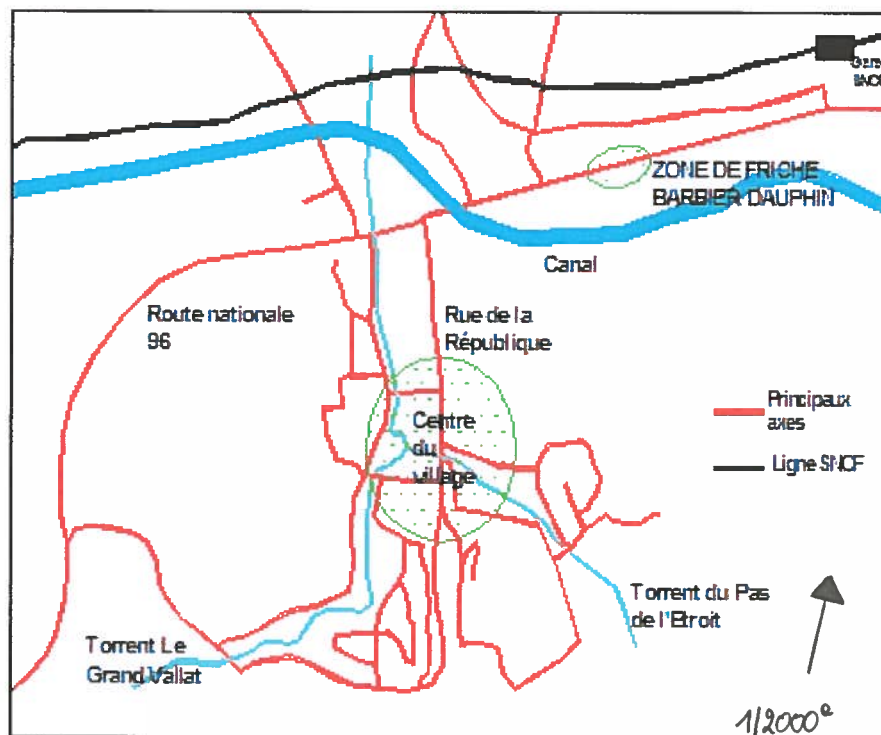
#### Position de cette zone dans la commune

La commune dispose, à l'heure actuelle, d'une zone d'activité située entre la RN 96 et la voie ferrée au Nord de la commune, excentrée géographiquement par rapport au cœur du village.

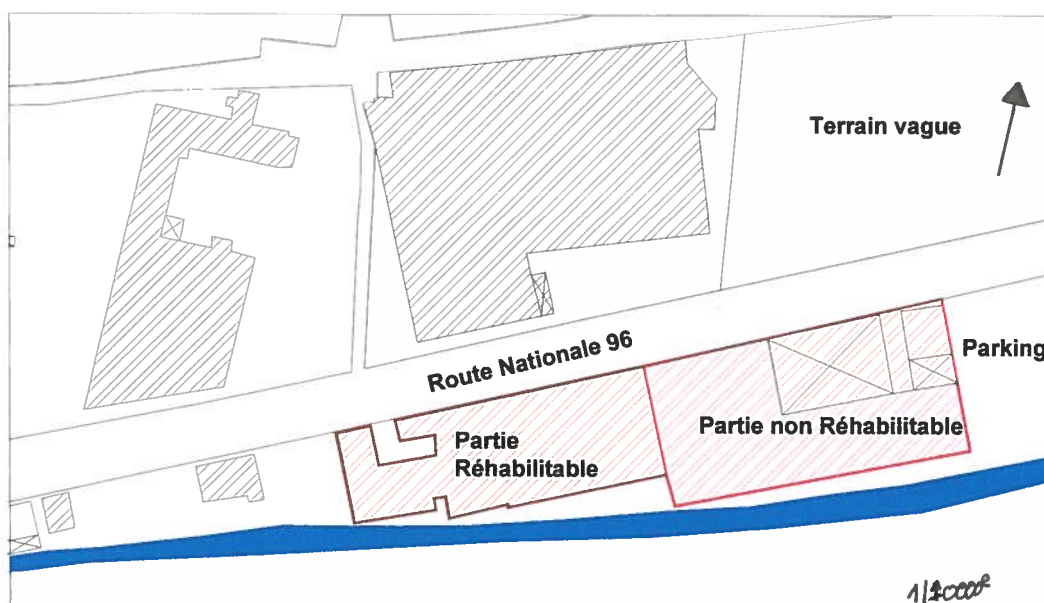
La RN 96, dans son tracé actuel a été établie en 1787. Avant la construction de l'autoroute A 51, la principale route était la RN 96 qui fut classée en 1822 sous la désignation « de Toulon à Sisteron ». Cette route sillonne le territoire depuis la limite de Venelles jusqu'à celles de Peyrolles. On la désignait le plus souvent sous le nom de « Route des Alpes ».

En 1930, un groupe financier, désirant créer une affaire de conserverie, implantait les « Etablissements Barbier Dauphin ». Cette industrie était organisée pour pouvoir recevoir et traiter journallement 200 000 Kg de tomates fraîches. Elle traitait en outre tous genres de légumes et de fruits. Ces derniers étaient transformés en fruits au sirop, confitures, crèmes, marmelades.

Cette zone d'activités, qui bénéficiait par le passé de l'effet de façade de la RN 96 et canalisait un important trafic de transit, est un peu en perte de vitesse aujourd'hui, une grande partie du transit empruntant désormais l'autoroute.



Carte 3 : Situation de l'usine Barbier Dauphin dans la commune de Meyrargues



Carte 4 : Description de la zone où se situe l'ancienne usine Barbier Dauphin

### Description de la zone

Cette zone est constituée de deux entités principales.

➤ Au nord de la RN 96 : présence majoritaire d'activités commerciales diversifiées ( Garage, Brocante, Reprographie, Bar...), avec quelques unités d'habitations.



**Photo 4 : Commerces situés au Nord de la RN 96**



**Photo 5 : Commerces situés au Nord de la RN 96**



**Photo 6 : Unités d'habitation situé au Nord de la RN 96**

➤ Au Sud de la RN 96 : présence du bâtiment de l'ancienne usine Barbier Dauphin, produisant des conserves, fermée en 1987.

### *Description du bâtiment de l'usine*

Cette ancienne usine est constituée :

- D'une partie bâtie réhabilitable



**Photo 7 : Usine Barbier Dauphin - Partie réhabilitable**

- D'une partie bâtie non réhabilitable



**Photo 8 : Usine Barbier Dauphin - Partie non réhabilitable**

- D'une partie non bâtie



**Photo 9 : Usine Barbier Dauphin - Partie non bâtie**

## Partie II : Diagnostic

La réflexion sur la reconversion du bâtiment de l'usine Barbier Dauphin pose une question cruciale : quels sont les principaux besoins de ce territoire. Tout au long de la récolte de données, la difficulté principale recensée est celle de la situation du parc de logements.

### Section 1 : Le logement : une situation paralysée ?

Comme nous l'avons souligné dans la première partie, la pression foncière est une donnée prépondérante sur ce territoire. Du fait de l'augmentation de la population, la demande de logement est de plus en plus forte. Meyrargues n'échappe pas à ce phénomène. Dans cette optique, il est nécessaire d'analyser plus précisément la situation de ce marché pour en saisir les besoins spécifiques.

#### *La situation de l'habitat dans le Pays d'Aix*

Les communes périphériques du Pays d'Aix ont une connotation rurale et résidentielle affirmée, ce qui leur ~~confère~~ des caractéristiques périurbaines. A contrario, le périmètre urbain représenté par la ville-centre d'Aix en Provence, est caractérisé par des spécificités que l'on retrouve dans les zones urbaines denses (forte densité et centralité métropolitaine...).

#### L'hyper attractivité du territoire

Le très fort dynamisme économique observé dans le Pays d'Aix a nécessité une main d'œuvre qualifiée, qui a souvent été recrutée en dehors de la région PACA<sup>12</sup>, contribuant ainsi à rendre la marché de **l'habitat tendu et sélectif**.

Cette hyper attractivité du territoire est parfois difficile à gérer et induit des perturbations en terme de fonctionnement territorial. Ainsi, des effets de « concurrence » sur le marché du logement se font sentir. A cela s'ajoute les comportements spéculatifs qui viennent se greffer à un marché tendu et sélectif avec tous les risques que cela comporte, notamment pour les populations modestes.

#### L'hyper spécialisation des communes périurbaines

A partir du milieu ~~des~~ années 70, l'engouement des français pour les maisons individuelles et la vie à la campagne, doublé d'un certain rejet de l'urbanisme des années 60, ont favorisé la péri-urbanisation.

---

<sup>12</sup> Provence Alpes Côte d'Azur

Par ailleurs, la généralisation de l'accèsion à la propriété a été encouragée par les politiques nationales (Prêt à l'Accession à la propriété remplacé aujourd'hui par le prêt à taux « 0 ») ainsi que par le développement de la voiture.

Jusque dans les années 80, la progression de la population était donc très forte dans les communes périurbaines du Pays d'Aix, alors que sur la dernière décennie la croissance de la population traduit un retour en force de la ville centre.

En effet, au cours des années 90, les évolutions du marché de l'habitat se sont recentrées vers le centre du Pays d'Aix. Le desserrement massif sous forme d'habitat individuel périurbain a été, partiellement supplanté par des opérations d'urbanisme visant à densifier le centre (l'opération Sextius-Mirabeau et autres opérations plus ponctuelles de densification).

L'étalement et la dilution de l'urbanisation dans les communes à tradition rurale du Pays d'Aix ont provoqué une hyper spécialisation de l'habitat, la réduction des territoires agricoles et des espaces naturels ainsi que **l'éloignement sans cesse plus grand du lieu de travail et du lieu de résidence.**

#### Un marché tendu et sélectif

Le parc de logements de ces communes périurbaines est caractérisé par la **présence importante de propriétaires, le manque d'offre locative et la prépondérance des grands logements.**

La forte proportion de grands logements dans les communes périurbaines, occupés essentiellement par des propriétaires, renforce le caractère « monolithique » de ces espaces. Elle traduit aussi un **mouvement d'accèsion à la propriété** des ménages avec enfants dans les années 80, ce qui souligne encore une fois le caractère résidentiel de ces communes. A l'inverse de la situation d'Aix en Provence, l'offre locative est peu développée dans les communes périurbaines et rurales.

Le contexte local est donc marqué par une très forte pression foncière génératrice de dysfonctionnements. Ces tensions se traduisent par des difficultés croissantes pour trouver un logement qui puisse répondre à des attentes diverses. Cela se solde, in fine, par **plus de sélectivité** et par un **déficit de mixité sociale.**

#### *Un contexte local difficile à adapter*

Face aux difficultés de l'habitat, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a décidé de mettre en place un Pan Local de l'Habitat. Il est actuellement décliné au travers d'actions précisément décrites et identifiées. Les actions sont au nombre de 10 :

- Rénover les centres anciens
- Maintenir en centre ville des familles en situations difficiles

- **Construire de nouveaux logements sociaux**
- Transformer les grands ensembles
- Donner l'éclat du neuf aux façades
- Reloger les gens du voyage
- Recréer un centre urbain
- **Améliorer le patrimoine bâti**
- Changer l'image du logement social
- **Favoriser la mixité sociale**

Chaque action fait l'objet d'un portage partenarial, d'un montage financier, d'un échancier. Au mois de juin 2004, le projet de PLH sera soumis au vote des élus de la Communauté du Pays d'Aix.

La Communauté du Pays d'Aix propose d'ores et déjà des aides à l'achat de terrains pour la construction de logements à loyers accessibles, les opérations de logements Haute Qualité Environnementale, la réhabilitation du parc social, la résorption de l'habitat insalubre et indigne, la construction de logements spécifiques (étudiants, travailleurs, personnes handicapées...), des aides à la remise sur le marché des logements vacants...

#### *Des politiques nationales à considérer*

La situation du logement en France fait émerger de nouveaux besoins. Ainsi la puissance publique essaie d'y répondre avec l'instauration de nouvelles lois.

En effet, le nouveau contexte législatif de la mise en place de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité Renouvellement Urbains s'inscrit dans cette voie.

Elle s'appuie sur deux réflexions idéologiques :

- La théorie du Développement durable : les générations présentes sont responsables de la gestion de l'espace vis à vis des générations futures : en évitant, par exemple, la « **consommation** » **excessive d'espaces naturels**.

- La cohérence sociale et territoriale.

La loi SRU ouvre de nouvelles perspectives à l'urbanisme et à l'aménagement. En effet, elle prône notamment :

- **La recherche de la mixité sociale et fonctionnelle**
- Le renouvellement urbain
- La limitation de la diffusion de l'urbanisation

C'est dans le respect de ces nouveaux objectifs et en considérant la situation du territoire que nous allons réfléchir ~~sur~~ la réutilisation de la zone de friche.

~  
a

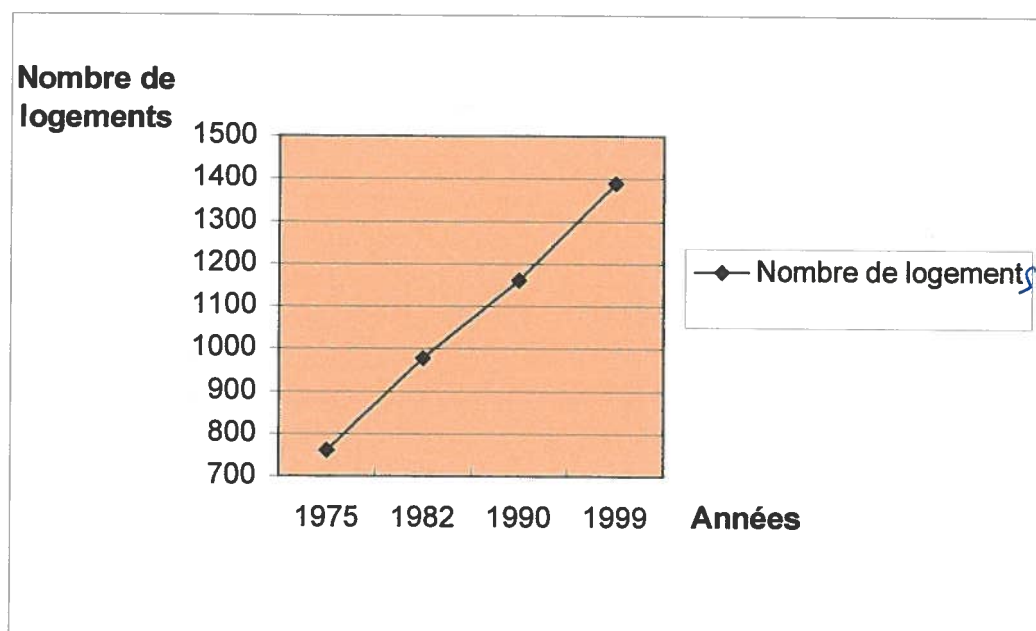
## Section 2 : Une demande insatisfaite : le logement

### *Analyse du parc de logements*

Après avoir tenter d'expliquer dans quel registre s'inscrit la situation générale du parc de logements de Meyrargues, nous allons confirmer ce phénomène avec la présentation des données sur son propre parc.

#### La croissance du parc de logements

Depuis 1975, le parc de logements de Meyrargues ne cesse d'augmenter avec un taux de croissance moyenne de 3,51%. La grande majorité des logements a été construite après la Seconde Guerre Mondiale à la hauteur de 72,1%. Ce chiffre ne fait que conforter l'explosion des constructions dans cette commune.



**Graphique 4 : Progression du parc de logements de Meyrargues**

#### La répartition du type de d'occupation

L'ensemble du parc de logements est constitué en **majorité de résidences principales** (90%).

Les résidences secondaires et les logements vacants sont en constante baisse :

➤ En 1982, on comptait 8,44% du parc en résidences secondaires et 6,56% en logements vacants

➤ En 1999, on comptait 5,7% du parc en résidences secondaires et 4,3% en logements vacants

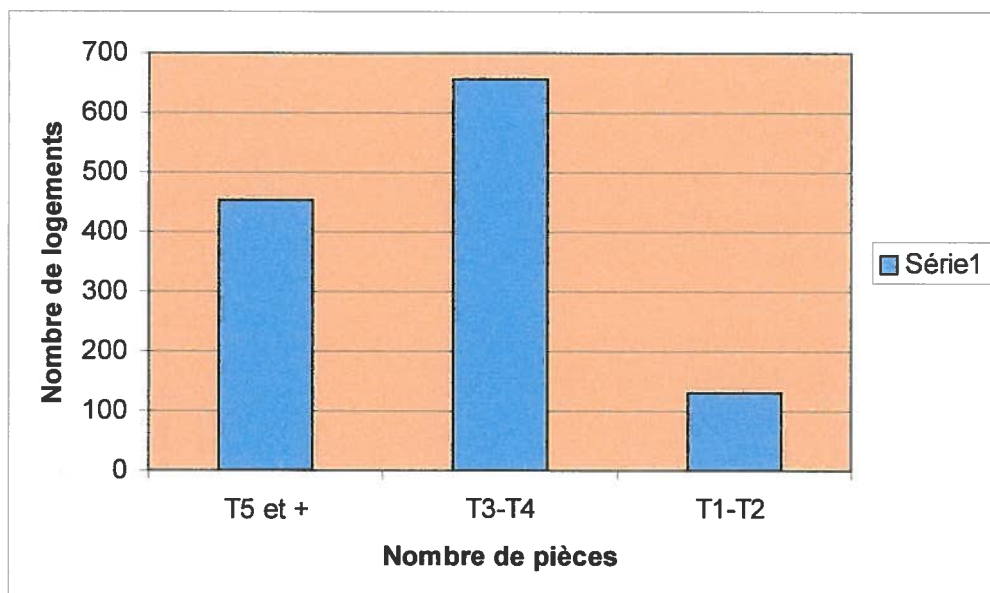
### La répartition des statuts d'occupation

Dans le contexte général des communes périurbaines du Pays d'Aix, Meyrargues est marquée par une forte présence de propriétaires. Son parc de logements est constitué **majoritairement de logements en accession**.

Il compte 59% de propriétaires occupants et 36% de locataires.

### La grandeur des logements

La majorité des résidences principales de Meyrargues sont des **logements de taille moyenne (T3-T4)**. En revanche, les **logements de petites tailles sont sous représentés** ce qui met en exergue le fait que la population visée par le parc de logements de Meyrargues est très sélectif.



**Graphique 5 : Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces**

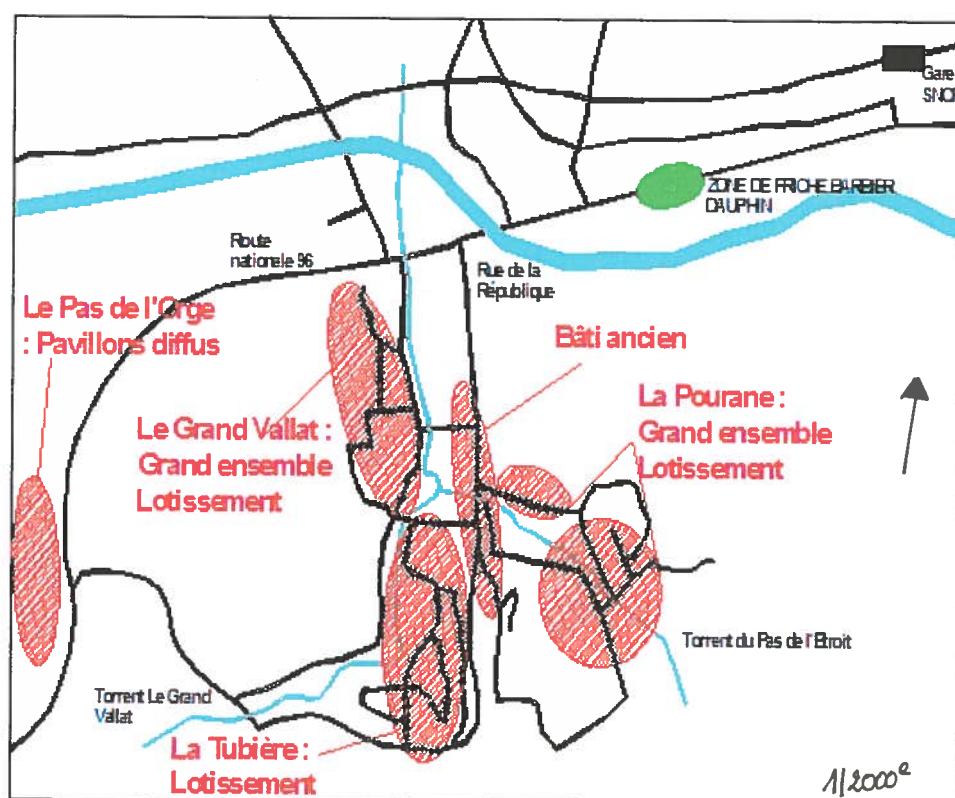
### *Une attractivité résidentielle importante*

Comme nous avons pu le voir dans la première partie, l'implantation des constructions est conditionnée par le relief imposant de Meyrargues. Elle fut principalement attractive pour sa capacité d'accueil et son contexte rural non loin des centres urbains. Aujourd'hui, même si ces massifs et sa végétation lui confèrent un caractère rural apprécié par ses habitants, ils engendrent, aujourd'hui, le manque de zones constructibles<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> cf. Plan d'Occupation des Sols de Meyrargues

Après avoir consulté différentes agences immobilières<sup>14</sup>, la situation à Meyrargues suit une tendance générale dont souffrent toutes les communes périurbaines d'Aix en Provence. Désormais, les demandes de logements dans cette commune sont toujours d'actualité mais **les offres se font de plus en plus rares**.

De plus, l'étalement urbain, qui a explosé pendant des dizaines d'années avec la pullulation des lotissements n'est plus d'aujourd'hui l'objectif des nouvelles lois d'aménagement, bien au contraire. Meyrargues a connu ce phénomène et en a profité avec l'importance de nouveaux lotissements répertoriés. La facilité de construction qui a fait la gloire de Meyrargues en son temps est désormais « en perte de vitesse » du fait de l'apparition des nouvelles mesures législatives.



Carte 5 : Répartition du type d'habitat à Meyrargues

<sup>14</sup> Ligoures Immobilier et Aqueduc Immobilier à Meyrargues

### **Section 3 : Vers une réutilisation de l'usine Barbier Dauphin**

*Une zone en friche : qu'en faire ?*

#### **Les élus**

C'est une zone bien placée même si elle est en perte de vitesse du fait de la construction de la A 51 qui a dévié le trafic et délocalisé les activités telles que celles qui s'effectuaient dans l'usine Barbier Dauphin. Aujourd'hui, il y a beaucoup moins de passages depuis la construction, en 1985, de l'A 51.

Les fonctions de cette zone sont assez spécialisées. En effet, on ne recense que des commerces à l'exception de quelques petits logements vétustes au premier étage des bâtiments.

Aujourd'hui, l'enjeu, pour les élus<sup>15</sup>, est de faire émerger une **zone multifonctionnelle**.

➤ Les élus locaux mettent en avant le fait que cette zone et plus largement l'ensemble des bâtiments appartenant à France Conserve sont en mauvais état et qu'il est impératif de les réutiliser de manière intelligente. En effet, ils dénoncent la pression foncière qui s'effectue sur la commune. Pour eux le problème latent à tout le Pays d'Aix est celui du logement.

➤ Cependant, la compétence en aménagement a été donnée à la Communauté d'Agglomération. Ainsi, d'après les entretiens récoltés dans plusieurs services, la maîtrise foncière est essentielle pour respecter les objectifs fixés dans le but de limiter cette situation de marché de l'habitat tendu et sélectif.

En ce qui concerne cette zone, la Communauté du Pays d'Aix vient de lancer une étude sur la ZAC de l'Espougnac, où se trouve l'usine Barbier Dauphin. Elle s'inscrit dans le projet d'Agglomération divisant le territoire en cinq entités géographiques homogènes :

- La Chaîne des Côtes et Trévaresse
- La Haute Vallée de l'Arc
- Le Secteur Centre
- Couronne Sud
- Val de Durance

Des politiques sectorielles de la communauté ont été déclinées par bassin de vie, en soulignant pour chacun ses apports et ses besoins spécifiques. Meyrargues fait partie du bassin de vie du Val de Durance. Il présente la particularité de former un secteur charnière entre la cœur de la métropole Aix-Marseille et l'espace rural du

---

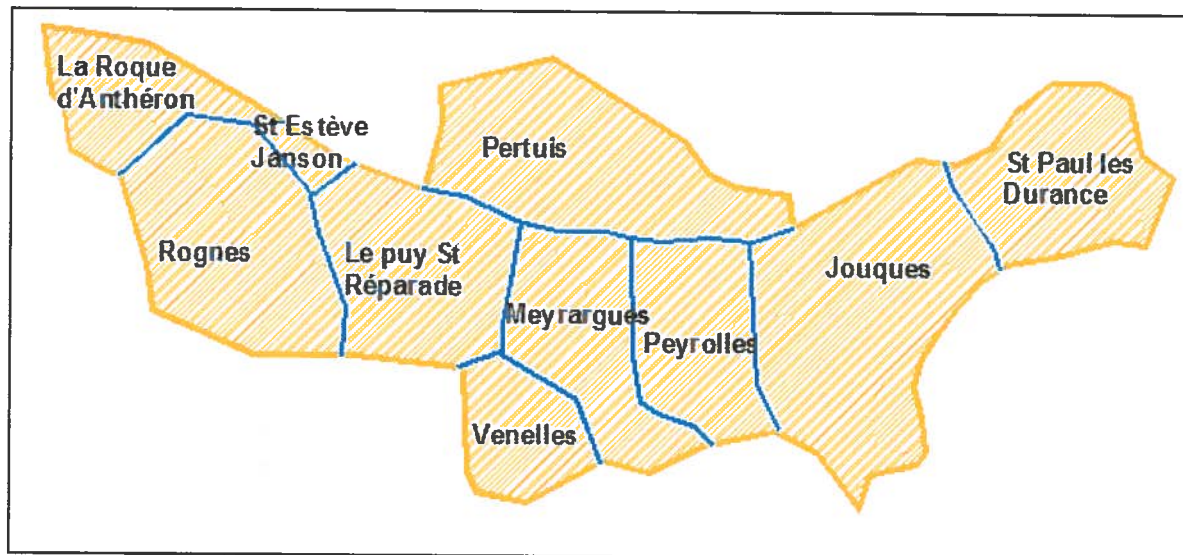
<sup>15</sup> Elu à l'urbanisme, maire de la commune, service économique et service habitat de la Communauté du Pays d'Aix

Luberon et de la Haute Provence. C'est un espace en mutation qui se caractérise par une faible densité économique. L'agriculture dynamique mais fragile, occupe une place fondamentale et subit des pressions liées au développement résidentiel et économique. L'objectif de la Communauté du Pays d'Aix est de fertiliser économiquement le territoire en s'appuyant sur des potentiels de développement en harmonie avec la vocation du territoire ;

En ce qui concerne l'habitat et la politique de la ville ; les « projets de mise à niveau » sont :

➤ La prise en compte de l'éventualité du projet ITER<sup>16</sup>.  
Eviter la dispersion de l'habitat par l'optimisation de l'espace urbain existant

➤ **Répartition de l'effort global de rattrapage en logements du Pays d'Aix.**



Carte 6 : Bassin de vie du Val de Durance

A l'heure actuelle, les cabinets établissent des diagnostics. Actuellement les études n'ont pas abouties. Cependant, après un entretien avec le cabinet qui est chargé du projet, c'est la vocation économique qui régit la reconversion de cette zone. Voici les orientations qui sont, pour l'instant, exploitées :

- Orientation commerciale (mise en place d'un supermarché et autres)
- Orientation artisanale (mise en place d'équipements de la maison, brocante)

Cependant, un problème se pose : la **présence d'habitat**. Sporadiquement, on recense du logement et il va falloir que ces études prennent en considération ce paramètre.

<sup>16</sup> Implantation hypothétique d'un projet sur la recherche nucléaire à St Paul les Durance, développée ci-après

Cette zone possède déjà un fort potentiel et il existe une forte attente de la part des habitants et commerçants déjà implantés. Les résultats de ces études sont prévus pour septembre, octobre 2004.

### Les habitants et les commerçants

En ce qui concerne les habitants et les commerçants de la zone, il apparaît essentiel de repenser l'utilisation de cette friche. En premier lieu, l'impact visuel est la première chose qui ressort des entretiens : une grande partie de cette usine doit être détruite même si certaines parties sont réutilisables<sup>17</sup>. De plus, ils insistent sur sa position stratégique du fait de sa situation, **non loin de la gare, qui est primordiale**.

En effet, beaucoup de personnes travaillent quotidiennement hors de Meyrargues, dans les grands pôles d'activités de la région<sup>18</sup>. Donc, au lieu de prendre leur voiture, ils pourraient se déplacer en train ou autobus : aujourd'hui Meyrargues est de mieux en mieux desservie.

La RN96 est reconnue dangereuse. Elle est bordée de platanes et les limitations de vitesse ne sont pas respectées. D'ailleurs plusieurs accidents sont à déplorer.



**Photo 10 : Vue de la RN96 de l'usine Barbier Dauphin**



**Photo 11 : Vue de la RN96**

<sup>17</sup> Entretiens avec les commerçants de la zone

<sup>18</sup> Les personnes travaillant à l'extérieur de Meyrargues font environ 70 Km quotidiennement

## Le projet ITER : une nouvelle impulsion ?

Le projet international de réacteur de recherche ITER vise à démontrer la faisabilité de la production d'énergie à partir de la fusion d'atomes, telle qu'elle est en permanence à l'œuvre dans notre soleil.

Le site de ~~la~~ Cadarache dans les Bouches du Rhône est candidat à l'accueil de ce projet. Cependant ce site n'est toujours pas choisi et aucune date butoir n'est avancée pour une décision. L'Europe et le Japon (Rokkasho-mura), les deux candidats pour l'installation, cherchent un compromis.

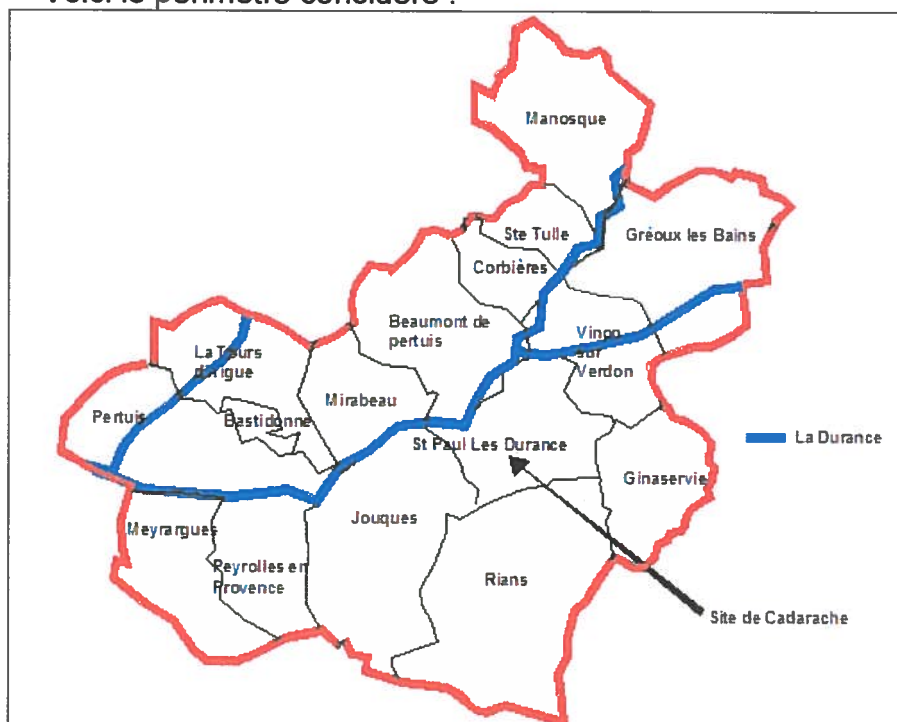
Au-delà de l'aspect scientifique, les enjeux liés à l'implantation du projet ITER à Cadarache, sont également socio-économiques ce qui explique que les collectivités locales se soient engagées résolument dans le projet.

### Meyrargues : dans le rayonnement du projet

Même si la décision n'est pas encore prise, plusieurs études d'impacts en matière économique et sociale sont en cours de réalisation. Elles considèrent un périmètre sur lequel les répercussions de l'implantation du projet ITER seraient importantes.

Dans l'optique de la reconversion de la zone de friche il nous paraît essentiel de considérer cette éventualité même s'il est nécessaire de rappeler que rien n'est encore décidé aujourd'hui.

Voici le périmètre considéré :



**Carte 7 : Périmètre du projet ITER**

### Vers une future expansion de la fonction résidentielle

Comme on peut le constater sur la carte ci-dessus, Meyrargues se situe dans ce périmètre et les conséquences de cette intégration pourraient devenir essentielles pour l'évolution future de la commune.

Les premières pistes de réflexions et d'actions pour le futur développement de la fonction résidentielle sont d'ores et déjà avancées. En effet, la prise en compte du projet ITER est une opportunité à saisir pour les aménagements futurs de cette zone :

- Aix, Venelles, Meyrargues, Manosque deviendraient des points modaux importants et donc un projet de territoire dans cette zone obligerait à une optimisation des déplacements.

- Cette implantation permettrait un rééquilibrage de la région urbaine en dynamisant le secteur Nord de l'agglomération.

L'implantation du projet ITER mettrait en exergue de nouvelles perspectives pour Meyrargues et les autres communes périurbaines de cette zone. En effet, on assisterait à une **augmentation significative de l'investissement résidentiel**<sup>19</sup> dans la Communauté d'Agglomération, mais aussi des professions intermédiaires sur l'ensemble du périmètre.

L'apport hypothétique de nouvelles populations aggraverait les difficultés de la situation de l'habitat, déjà difficile, sur ce territoire. Ainsi, dans l'optique des nouveaux objectifs posés par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, dans la continuité de la loi SRU, ces futurs projets devraient prendre en considération ce nouveau phénomène dans le but d'une meilleure maîtrise de l'immobilier, plus pertinente, face à la pression foncière que l'implantation d'ITER peut engendrer.

La mobilisation des investisseurs institutionnels pourrait favoriser la recherche des solutions adaptées, pour la fabrication de programme locatifs intermédiaires judicieusement localisés dans l'espace du « grand périmètre ITER ».

---

<sup>19</sup> Les études considèrent une augmentation de 35%

## *Récapitulatif*

**L'ancienne usine Barbier Dauphin n'est plus exploitée et son bâtiment est laissé à l'abandon. L'objectif est de réhabiliter cet espace bâti et non bâti pour répondre à un besoin de la population locale mais aussi intercommunale.**

**Le principal manque recensé sur ce territoire à toutes les échelles territoriales, et a fortiori à Meyrargues, est celui du logement.**

**Après l'analyse plus précise de la situation du parc de logements sur Meyrargues, nous avons recensé trois grands manques :**

- **Les petits logements.**
- **A moindre échelle des grands logements.**
- **L'offre locative.**

**Dans cette optique, le projet présenté ci-après exposera la manière dont l'ancienne usine Barbier Dauphin peut être aménagée en logements.**

**Le projet doit prendre en compte :**

- **Les grandes orientations de la loi SRU qui sont notamment la mixité fonctionnelle et sociale et la redensification de la ville.**
- **La situation tendue et sélective du marché actuel.**
- **L'augmentation de la population de la commune.**
- **La proximité des grands axes de communication.**
- **L'intégration du projet dans son environnement paysager.**

## **Partie III : Propositions de réutilisation de l'ancienne usine Barbier Dauphin**

### **Section 1 : Les friches industrielles aujourd'hui**

Pour mieux analyser et proposer une nouvelle utilisation de l'usine Barbier Dauphin, il apparaît essentiel de revenir, brièvement, sur la problématique des friches industrielles en France. En effet, l'usine étudiée dans ce dossier n'est pas aussi grande que des friches telles qu'on peut en voir dans le Nord de la France cependant son analyse ressemble à bien des égards à ces dernières.

Le mot « friche », à l'origine, était assimilé à des terrains vagues périurbains, ceux où le propriétaire avait renoncé à un usage agricole pour faciliter une réutilisation urbaine ultérieure, très souvent dans un but spéculatif. Ce mot a connu un glissement sémantique pour désigner maintenant le plus souvent les terrains abandonnés par l'industrie.

#### *Une dimension historique importante*

Au-delà du choc économique qu'engendre la fermeture d'une usine, la dimension humaine est importante. En effet, les friches industrielles sont le témoignage d'une culture ouvrière rythmée par le travail mais aussi par les activités ludiques qui y sont rattachées : les activités sportives, culturelles sont dans la plupart des cas non détachables du monde de l'entreprise.

Pendant près de soixante ans, l'usine Barbier Dauphin a constitué une des plus grandes industries de Meyrargues. Aujourd'hui, son abandon illustre les mutations des données économiques et sociales que la commune a subies.

La fermeture d'une telle usine n'est pas seulement synonyme de la perte d'emplois mais aussi d'une perturbation profonde des modes de vie et de la culture que cette dernière avait mis en place.

#### *Les friches : des hectares à l'abandon*

Les friches industrielles posent un autre problème : l'effet de taille. Beaucoup d'entre elles s'étendent sur des dizaines voire des centaines d'hectares d'un seul tenant. Dans ce contexte, on est en présence d'installations qui, quand elles ferment, font l'effet d'un « château de cartes ». Cette concentration abandonnée engendre la remise en cause de la majorité des structures urbaines qui l'entourent.

Dans le cas de l'usine Barbier Dauphin, l'étendue des bâtiments possédés par un seul propriétaire dépassent le terrain étudié dans ce projet. En effet, il détient aussi ceux qui se trouvent au nord de la RN 96, bâtiments qui aujourd'hui sont exploités par diverses commerces.

Malgré tout, ces activités et leurs implantations, ne sont pas le résultat d'une réelle organisation réfléchie sur l'espace, mais plutôt dues à une opportunité comme les autres.

### *Problèmes concrets posés par la réutilisation des friches*

#### Les problèmes généraux

Le problème des friches industrielles est globale et il n'existe pas de solution toute faite. La réflexion sur leurs réutilisations doit s'inscrire sur du moyen et du long terme.

Plusieurs difficultés émergent lors de la réutilisation d'une friche :

- Le coût et la durée des travaux engendrent des investissements financiers importants.

- Le processus de décision est long et fait participer plusieurs acteurs qui appartiennent aux secteurs privé comme public.

- Le droit de l'urbanisme crée aussi un obstacle : les terrains n'appartiennent qu'à un seul propriétaire ce qui augmente la difficulté à répondre par des solutions plus réalistes comme la séparation du terrain pour accueillir des activités diverses.

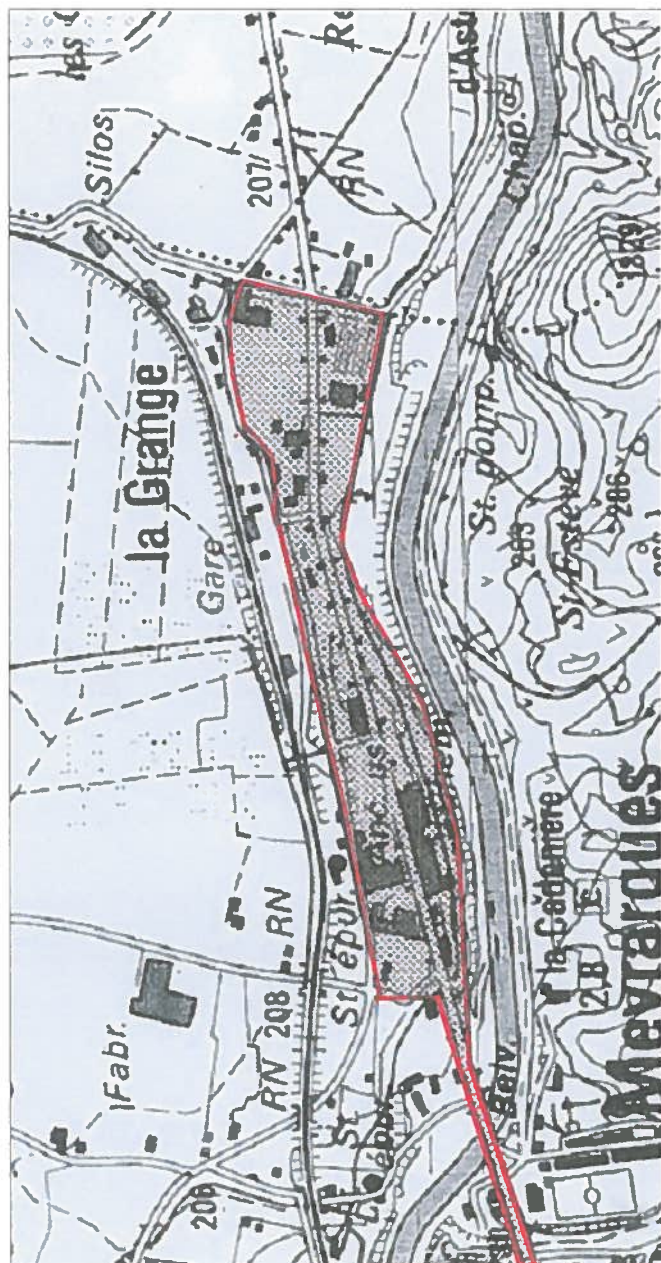
- L'encombrement des sous-sol par des fondations lourdes, des réseaux spécialisés et des pollutions rémanentes compromettent souvent de manière durable l'aptitude des sols à recevoir de nouvelles utilisations.

La voie vers un nouvel équilibre passe par la **recherche d'une diversification des fonctions urbaines et par une réorganisation spatiale.**

#### Pour l'usine Barbier Dauphin

Les anciens bâtiments de l'usine Barbier Dauphin s'étendent sur de nombreux hectares et sont encore aujourd'hui possédés par un seul propriétaire « France Conserve ».

En ce qui concerne les projets de développement interne du bassin de vie du Val de Durance, le projet de ZAC de l'Espougnac sur la RN 96 est en cours de réalisation. Dans cette optique nous avons eu de multiples contacts avec leurs instigateurs pour récolter des informations sur la zone d'étude.



Echelle : 1/10 000

Carte 8 : Périmètre du projet de ZAC de l'Espougnac

Au regard des rencontres avec les différents services de la Communauté du Pays d'Aix et du cabinet que s'occupe du projet de l'Espougnac, il est apparu que le contexte juridique dans lequel s'inscrit l'usine est pour le moins difficile à saisir. Les enjeux économiques sur ce territoire sont importants et les informations sont compliquées à récolter.

Cependant, en ce qui concerne la pollution du bâtiment étudié et de son sol, il nous a été possible d'avoir des informations, certes mineures, sur la situation de l'usine Barbier Dauphin. Après un entretien avec le service économique de la Communauté du Pays d'Aix, qui s'occupe du projet, elle souffrirait d'une pollution minime et des études complémentaires sur la présence d'amiante, de plomb et d'hydrocarbures vont être lancées.

Nous sommes conscients, à travers les difficultés de la récolte des données, de ne pas avoir tous les éléments en mains. Cependant nous avons essayé de les palier au mieux. Notre objectif premier a été de saisir les enjeux économiques et sociaux de la zone et, face à cela, de répondre à une demande, à un besoin de ce territoire et de ses habitants.

## **Section 2 : L'usine Barbier Dauphin dans une procédure ZAC**

### *La mise en place de la ZAC*

La Zone d'Aménagement Concertée est une procédure d'initiative et de compétence publique permettant à la collectivité (dans ce cas la Communauté du Pays d'Aix) d'acquérir des terrains, de les aménager, et de les revendre équipés à des constructeurs.

C'est la personne publique qui prend l'initiative de création de la ZAC. Dans le cas présent, la délimitation de la ZAC a été réalisée par la mairie de Meyrargues. Cependant c'est la Communauté du Pays d'Aix qui la crée concrètement<sup>20</sup>.

L'étude et la réalisation des opérations d'aménagement peuvent être confiées à toute personne publique ou privée compétente en ce domaine<sup>21</sup> (un Etablissement public ou une Société d'Economie Mixte). En ce qui concerne la ZAC de l'Espougnac, nous ne sommes qu'au stade des études.

### *La maîtrise foncière*

Il est fréquent que les collectivités publiques préparent leurs opérations d'aménagement en acquérant les terrains qu'elles affectent le jour venu. Le droit de l'urbanisme leur reconnaît les pouvoirs nécessaires pour cela.

<sup>20</sup> conformément à l'article R.311-1 nouveau du Code de l'Urbanisme

<sup>21</sup> conformément à l'article L.300-4 nouveau du Code de l'Urbanisme

La maîtrise foncière est l'un des éléments essentiels pour la réalisation de la ZAC. Dans le cadre de ce projet, plusieurs procédures sont possibles pour acquérir l'usine Barbier Dauphin :

- Par voie amiable.
- Par l'exercice du droit de préemption.
- Par voie d'expropriation.

Après avoir réalisé l'acquisition des bâtiments de l'usine Barbier Dauphin, on cède les terrains aux constructeurs publics, dans le cas présent, pour réaliser mais aussi réhabiliter le bâtiment.

La réalisation d'aménagement et de construction de bâti dans une ZAC sont, à présent soumis aux règles du PLU et ne sont plus un instrument dérogatoire au POS.

Nous avons précédemment énuméré les grands principes régissant la future ZAC de l'Espougnac<sup>22</sup>. C'est donc en les respectant et en considérant les résultats du diagnostic réalisé dans le cadre de ce projet que nous allons présenter l'avenir hypothétique que pourrait prendre le bâtiment de l'ancienne usine barbier Dauphin.

### **Section 3 : La réutilisation de l'usine Barbier Dauphin**

#### *La programmation*

L'ancienne usine Barbier Dauphin sera réutilisée pour répondre à un manque de logement. Au niveau de la commune les types de logement qui sont le moins présents sont les T1 et les T2. C'est pourquoi, il apparaît indispensable de mettre en œuvre ce type de logements dans l'usine Barbier Dauphin. Cependant pour respecter les contraintes de mixité sociale, principe essentiel de la loi SRU, il est primordial de ne pas seulement constituer un seul type de logement. L'analyse de la deuxième partie met en exergue un manque, à moindre mesure, de logements de type T5 et plus. Ainsi ces deux types de logements seront mis en place dans les anciens locaux de l'usine Barbier Dauphin.

De plus, l'offre locative est pratiquement absente du parc de logements de Meyrargues. C'est pourquoi le fonctionnement de ces logements sera soumis au régime locatif par le biais d'un organisme HLM. Outre la réponse au rééquilibrage entre propriétaire et locataire sur la commune, la présence de locatif s'inscrit dans l'implantation hypothétique du projet ITER à Cadarache. En effet, ce dernier apportera une population hétérogène avec des demandes de logements différentes. La situation du logement dans le Pays d'Aix étant déjà tendue et sélective, cette mise en place pourrait éventuellement répondre, à son échelle, à un besoin à court terme de ce nouvel apport de population.

---

<sup>22</sup> Même si ces principes ne sont encore qu'à l'état de projet

Enfin, la position des futurs logements profitera de la proximité de la gare SNCF de Meyrargues qui offre de plus en plus de possibilités journalières<sup>23</sup> pour se déplacer vers les différents pôles urbains. Comme nous l'avons signalé précédemment, beaucoup d'actifs travaillent à l'extérieur de Meyrargues. Donc, cette situation permettra une mobilité facilitée des futurs locataires, par les transports en commun.

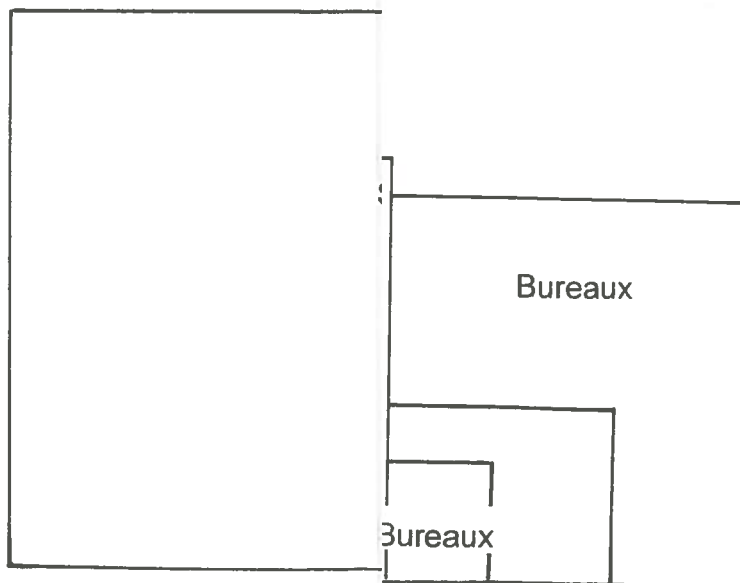
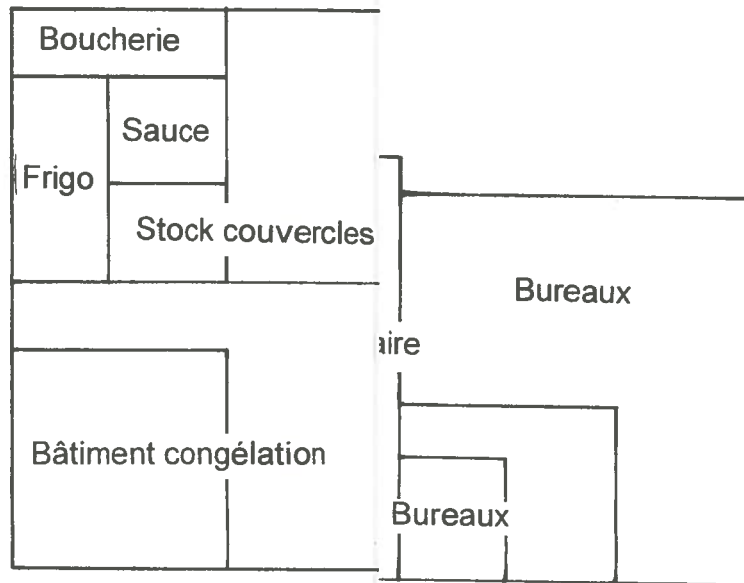
### *Le bâti : un espace de vie, des logements*

L'ensemble du bâtiment de l'usine Barbier Dauphin peut être séparé en deux entités.

Voici le schéma d'implantation actuelle du bâtiment de l'usine Barbier Dauphin :

---

<sup>23</sup> Dessertes quotidiennes multipliées des Transport Express Régionaux, train intercity et des autocars.



Echelle : 1/500<sup>e</sup>

### La première partie réhabilitable

Elle fut plusieurs fois réhabilitée par les propriétaires lorsque l'usine était encore en fonctionnement. Les entretiens avec les personnes de la Communauté du Pays d'Aix<sup>24</sup> ont fait ressortir que ce bâtiment est à conserver pour une nouvelle utilisation. De plus, sa symbolique est importante pour la conservation de l'histoire de l'usine qui a marqué la commune de Meyrargues ainsi que ses habitants.

Si on considère le rez de chaussée et le premier étage, on compte 5609 m<sup>2</sup>, où seront mis en place des petits et des grands logements.

### La deuxième partie non réhabilitable

La partie non réhabilitable s'étend sur 5624 m<sup>2</sup>. C'est un grand hangar qu'il serait plus onéreux à réhabiliter qu'à détruire<sup>25</sup>. Dans ce contexte, sa rénovation permettrait la mise en place d'un espace de vie pour le bien être des futurs habitants.

### *Le non bâti actuel : l'aménagement d'un parking*

Le réaménagement de l'actuelle partie non bâtie permettra de mettre en place un parking pour les habitants de l'immeuble. En effet, les règles juridiques obligent la construction de deux places de parking pour une unité d'habitation.

Si on considère qu'une place de parking mesure environ 5,5 m de longueur et 2,5 m de largeur, la surface de terrain de 1600 m<sup>2</sup> se verra reconvertie en parking avec une centaine de places.

### *Son intégration dans l'environnement*

### Les intégrations techniques

En ce qui concerne le réseau d'électricité ainsi que le réseau des eaux, ils sont déjà mis en place pour l'ensemble des bâtiments de l'usine Barbier Dauphin et sont reliés au réseau collectif. Cependant, il serait nécessaire de les remettre aux normes actuelles.

### Les intégrations fonctionnelles

La réutilisation du bâtiment de l'ancienne usine Barbier Dauphin s'intègre dans un ensemble fonctionnelle où il faut respecter la mixité. En considérant les activités au nord de la RN 96, le présent projet est en harmonie avec l'équilibre des fonctions résidentielle et économique.

---

<sup>24</sup> Les personnes de la Communauté du Pays d'Aix qui s'occupe de la mise en place de la ZAC.

<sup>25</sup> Ibid.

### Les intégrations paysagères

Précédemment, nous évoquions la notion d'impact visuel négatif de l'usine. En conservant un bâtiment, nous respectons l'histoire et l'identité de ce lieu. En rénovant sa deuxième entité, nous lui donnons une nouvelle vie et réduisons l'impact visuel néfaste recensé dans les entretiens.

### Les intégrations au réseau routier

Un élément essentiel est celui de la circulation dans cette zone. L'ancien bâtiment de l'usine Barbier Dauphin se situe la long de la RN96 qui est une route dangereuse<sup>26</sup>.

Ainsi, la réduction de la vitesse pourrait être palier en mettant en place des terre plein avec un renforcement des panneaux de signalisation. De plus pour protéger les actuels et futures piétons de la zone, il apparaît essentiel de créer des trottoirs des deux côté de la RN 96.

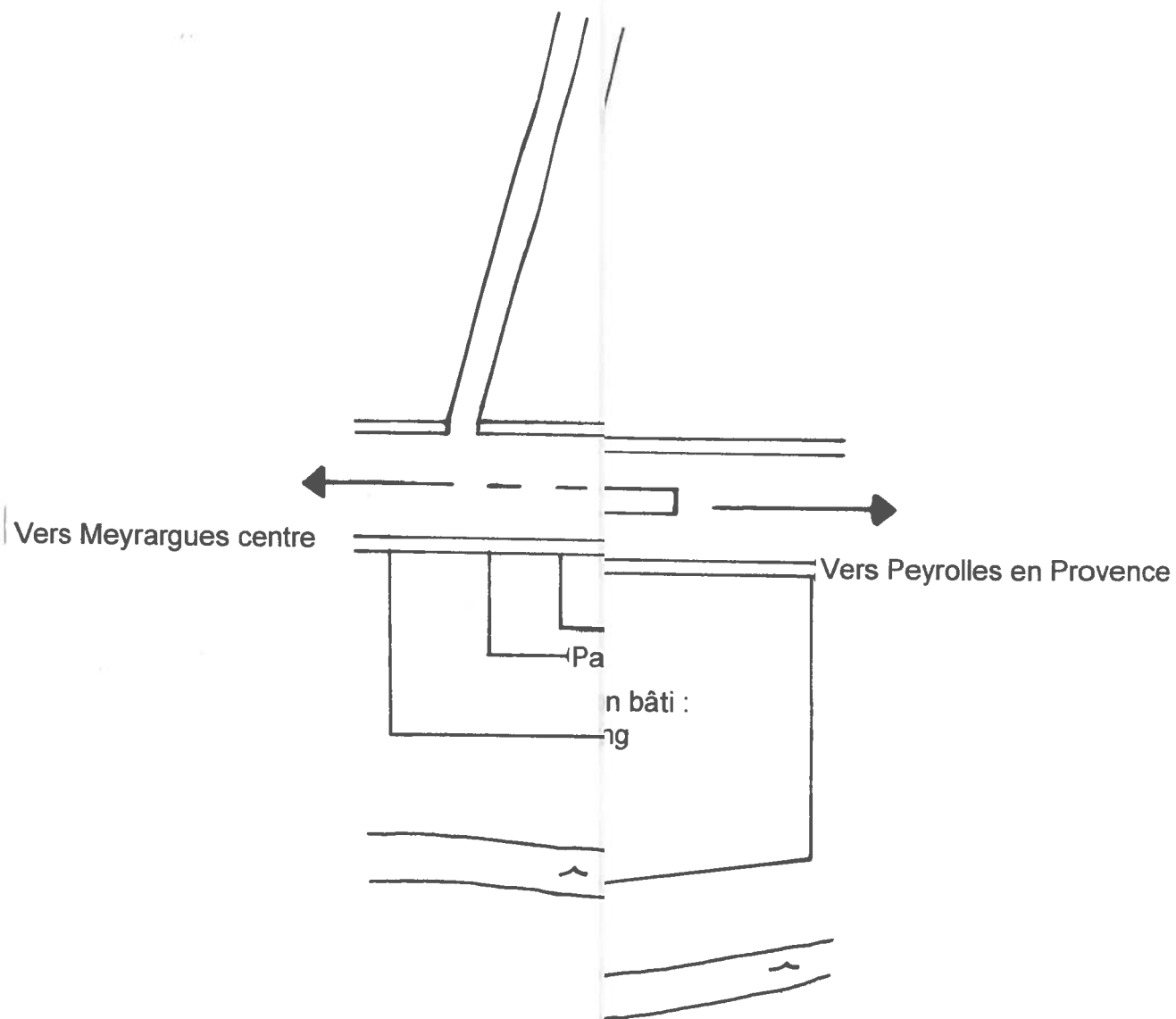
Ce projet ne prend en considération que la réhabilitation routière de l'environnement immédiat de l'usine. Cependant, sa liaison avec le centre ville de Meyrargues devra être sécurisée pour favoriser la circulation des piétons, vélos mais aussi valoriser son intégration dans le tissu urbain de la commune.

Voici le plan explicatif de la réutilisation de l'usine :

---

<sup>26</sup> Comme nous l'avons expliqué dans la Deuxième Partie

Echelle : 1/750<sup>e</sup>



**INTEGRATION DU PROJ**



## Section 4 : Coût et financement de l'opération

La mise en place de ce projet engendre des coûts importants tant au niveau de la réhabilitation mais aussi au niveau de la rénovation cependant elle ne prend pas en compte l'aménagement interne du bâtiment en logements. Ce dernier volet sera assuré par les organismes qui les prendront en charge.

### *Coût financier du projet*

Après avoir fait un état des lieux et définis les objectifs, la concrétisation des actions engendre des coûts financiers importants. Cependant, il a été difficile d'obtenir la totalité des prix que génère ce projet.

Voici une estimation des coûts du projet :

Coûts de réhabilitation et de rénovation			
Opération	Superficie	Coût Unitaire	Total (HT)
Acquisition des terrains	7216,5 m <sup>2</sup>	110 €	793 815 €
Coût des travaux de démolition et de pré-verdissement	5624 m <sup>2</sup>	3,80 €	21 371,20 €
Coût d'opérations de réhabilitations de locaux	5609 m <sup>2</sup>	442,90 €	2 484 226,10 €
TOTAL			3 299 412,30 €
Travaux d'infrastructures : voirie et réseaux divers			
Passages piétons	2	610 €	1 220 €
Terre-plein	4	1525 €	6 100 €
Trottoirs :			
- Revêtement	826 m <sup>2</sup>	15 €	12 390 €
- Bordures et caniveaux	590 m <sup>2</sup>	45 €	26 550 €
- Busage et avaloire	590 m <sup>2</sup>	150 €	88 500 €
Eclairage public (lampadaires)	10	2300	23 000 €
TOTAL			151 660 €
TOTAL GENERAL			3 451 072, 30€
+ 10 % de maîtrise d'œuvre (10% du total)			3 796 179, 53 €

A l'issue de ces travaux, la Communauté du Pays d'Aix pourra allouer les locaux à un organisme d'HLM. Ce dernier s'occupera de la bonne mise en place des objectifs du projet : respecter le mixité sociale.

Pour relancer la construction de logements locatifs sociaux, le gouvernement a créé un nouveau produit financier : le PLUS ( Prêt Locatif à Usage Social) qui a pour premier objectif de **simplifier le financement de ces logements** et le second de **permettre la réalisation d'opérations mieux adaptées aux ressources des futurs locataires et aux exigences de la mixité sociale**. L'organisme HLM s'occupant de cette opération pourra donc faire appel à ce prêt ce qui permettra de conserver l'exigence de mixité sociale<sup>27</sup>.

### *Origine des financements*

L'investissement est important pour la mise en place de ce projet. Ainsi la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix ne peut pas prendre seule la charge la totalité des financements.

Voici une simulation de montage financier<sup>28</sup> :

<b>Montage financier</b>		
<b>Partenaires</b>	<b>%</b>	<b>€</b>
Etat	32	1 214 777,50 €
Europe	14	531 465,13 €
Région Provence Alpes Côte d'Azur	15	569 426,90 €
Département des Bouches du Rhône	15	569 426,90 €
Communauté d'Agglomération	19	721 274,10 €
Commune de Meyrargues	5	189 809 €
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>3 796 179, 53 €</b>

<sup>27</sup> Annexe 3 : Logement locatif social : Le renouveau

<sup>28</sup> effectué avec l'aide de CETE Méditerranée

## Conclusion

L'ancienne usine Barbier Dauphin de par sa surface importante et sa position géographique possède indéniablement des atouts. Le contexte économique et social dans lequel elle s'insère fait émerger l'enjeu essentiel qu'est sa réutilisation.

Lors de la réalisation de ce projet, beaucoup d'éléments nous ont permis de comprendre que la pression foncière et ses enjeux sont prépondérants sur ce territoire et que la nouvelle utilisation de ce bâtiment est très « disputée » ce qui a rendu difficile la collecte d'informations.

Malgré tout, une étude des besoins a révélé que la principale faiblesse de la commune de Meyrargues et plus largement celle des communes périurbaines d'Aix en Provence est le manque de logements.

Face à ce constat, l'objectif a été de faire une analyse plus précise du parc de logements et d'en saisir les particularités pour une meilleure réorganisation de l'ancienne usine Barbier Dauphin.

De plus, cette reconversion a nécessité de prendre en compte l'environnement immédiat de l'usine pour savoir si ce projet de mise en place de logements allait fonctionner et surtout respecter les grands principes du droit de l'urbanisme.

Enfin, la réalisation de ce projet nous a permis de mieux appréhender la complexité du jeu d'acteurs et les enjeux économiques et sociaux qu'engendre la réhabilitation d'une ancienne usine sur le territoire des Bouches du Rhône.

## Bibliographie

### Ouvrages

R.Bourribon, *Meyrargues, des origines jusqu'à nos jours*, Ed. Reynaud, 1956, 325p.

### Rapports

Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix, *Portrait des quartiers Aix en Provence Habitat*, Novembre 2003, 86p.

Conseil Général 13, *Bouches du Rhône Panorama socio-économique*, avril 2003, 98p.

Benoit Penverne, *L'usine Wonder de Lisieux- Diagnostic préalable à la réutilisation de l'atelier nord*, Avril-Mai 2003, 53p.

DATAR, *Les grandes friches industrielles*, la documentation française, décembre 1985, 149p.

M.F KAPPLER, *Financement de l'urbanisme : taxes, contributions, participations*, Institut d'Aménagement Régional, octobre 2003, 12p.

M.F KAPPLER, *Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, Opérations d'urbanisme : La Zone d'Aménagement Concerté*, Institut d'Aménagement Régional, octobre 2003, 33p.

Commune de Meyrargues, *Plan d'Occupation des Sols*, 1990.

Société des Eaux de Marseille, *Etude de zonage de l'assainissement collectif/ non collectif*, octobre 1998, 50p.

### Articles

« Spyland » abandonne le Pays d'Aix, Caroline Richard, la Provence, 07 août 2003.

« Spyland » en Pays d'Aix ? Mission impossible !, Caroline Richard, la Provence, 09 août 2003.

Projet SPYLAND : l'agriculture gagne contre les espions ludiques, André Boulard (président de la Chambre d'Agriculture des BDR), la Marseillaise, 07 août 2003.

Les terrains à bâtir se font rares et chers dans la région, Philippe Dubernard, la Provence, 05 novembre 2003.

Le scandale des hypers Aix-marseille, le nouvel observateur, édition régionale, N° 2058, du 15 au 21 avril 2004

ITER, Commission locale d'Information de Cadarache, n°14 janvier 2004.

## *Table des illustrations*

Carte 1: Situation des Bouches du Rhône en Europe .....	3
Carte 2 : Infrastructures de transports de la Communauté du Pays d'Aix .....	4
Schéma 1 : Réseau de transports de Meyrargues .....	5
Photo 1 : Rue de la République traversant le village du Nord au Sud .....	8
Photo 2 : Zone Agricole dans la plaine de la Durance.....	8
Schéma 3 : Les différentes zones fonctionnelles de la commune de Meyrargues .....	9
Photo 3 : Commune de Meyrargues vue du Château.....	10
Graphique 1 : Progression de la population de Meyrargues depuis 1962 .....	12
Graphique 2 : Répartition des actifs de Meyrargues selon leur Catégories socioprofessionnelles .....	13
Graphique 3 : Principales productions agricoles de la Communauté du Pays d'Aix .....	14
Carte 3 : Situation de l'usine Barbier Dauphin dans la commune de Meyrargues .....	18
Photo 4 : Commerces situés au Nord de la RN 96 .....	19
Photo 5 : Commerces situés au Nord de la RN 96 .....	19
Photo 6 : Unités d'habitation situé au Nord de la RN 96.....	19
Photo 7 : Usine Barbier Dauphin - Partie réhabilitable .....	20
Photo 8 : Usine Barbier Dauphin - Partie non réhabilitable .....	20
Photo 9 : Usine Barbier Dauphin - Partie non bâtie .....	21
Graphique 4 : Progression du parc de logements de Meyrargues .....	25
Graphique 5 : Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces.....	26
Carte 5 : Répartition du type d'habitat à Meyrargues .....	27
Photo 10 : Vu de la RN96 de l'usine Barbier Dauphin .....	30
Photo 11 : Vu de la RN96.....	30
Carte 7 : Périmètre du projet ITER .....	31
Carte 8 : Périmètre du projet de ZAC de l'Espougnac.....	36
Carte 9 : Schéma d'implantation actuelle du bâtiment de l'usine Barbier Dauphin.....	40
Carte 10 : Intégration du projet dans son environnement .....	43

- 1 - Service économique et service habitat de la Communauté du Pays d'Aix
  - 2 - Cabinet RMD d'Albi
  - 3 - Elu à l'urbanisme de la commune de Meyrargues
  - 4 - Maire de la commune de Meyrargues
  - 5 - Ligoures Immobilier à Meyrargues
  - 6 - Aqueduc Immobilier à Meyrargues
  - 7 - Urbaniste de l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix
  - 8 - Quelques habitants et commerçants de la zone d'étude
  - 9 - Ingénieur du département Habitat, Aménagement, Construction, Environnement du CETE Méditerranée.
  - 10 - Urbaniste commerciale de la CCI de Marseille
  - 11 - Ingénieur de la DDE d'Aix en Provence
- 
- 12 - Un promoteur et un aménageur en secteur rural de la Chambre d'Agriculture D'Aix en Provence
  - 13 - Comité Départemental du tourisme des Bouches du Rhône de Marseille
  - 14 - Provence Promotion de Marseille

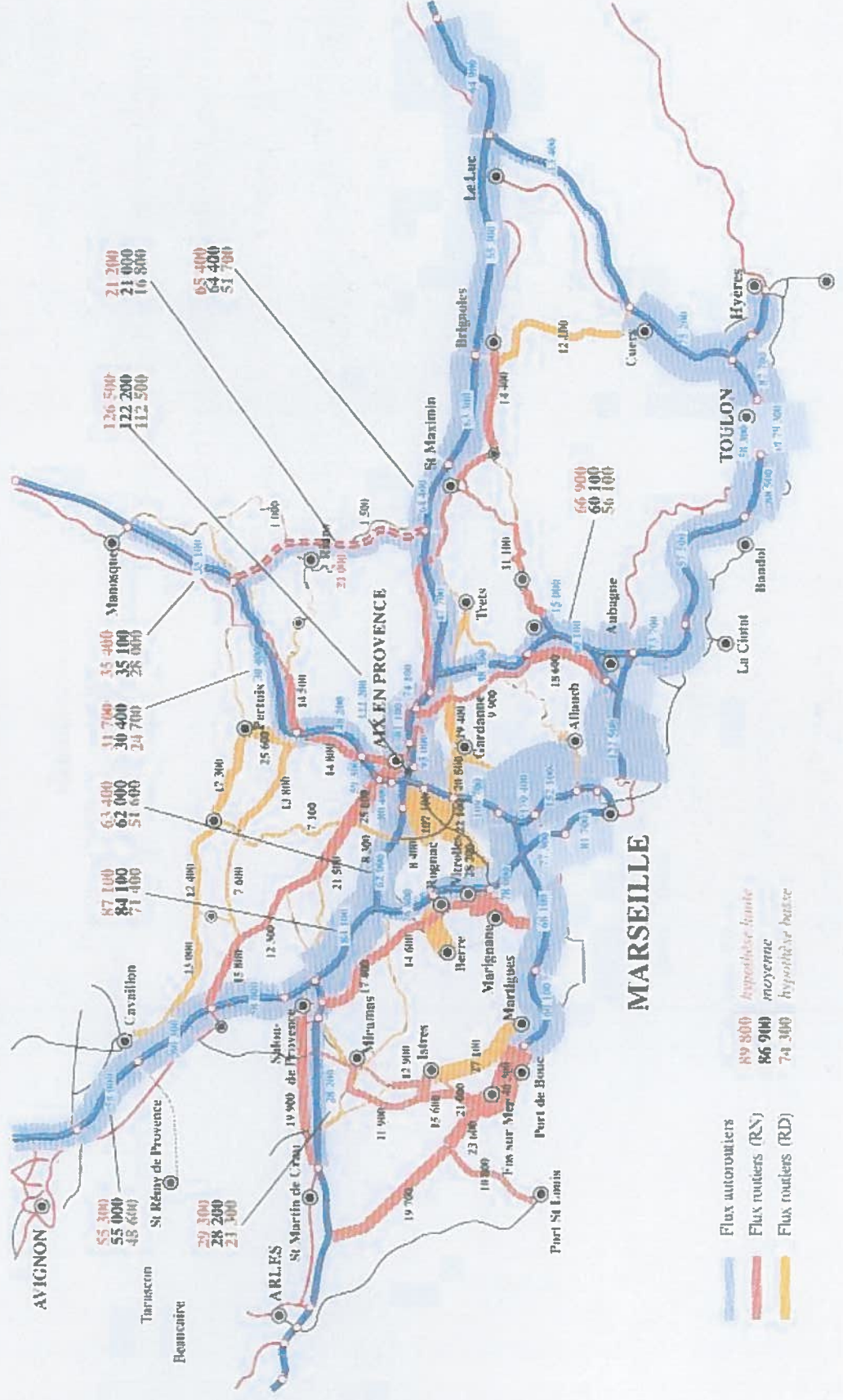
## *Table des annexes*

*Annexe 1* : Trafics – Réseau de référence pour 2015 (Schéma Directeur), les études de trafic, Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement Méditerranée.

*Annexe 2* : « Spyland » abandonne la pays d'Aix, Guichard Caroline, La Provence, 7 août 2003.

*Annexe 3* : Logement locatif social : Le renouveau, Pascal Derrez, Le Moniteur, 26 novembre 1999.

# Traffics réseau de référence pour 2015 (Schéma Directeur)



## ■ Loisirs

### « **Spyland** » abandonne le pays d'Aix

► « On est une équipe motivée et on est prêt à avancer. Alors qu'on nous aide ! » Au printemps dernier, rien ne semblait pouvoir atteindre le moral de Didier Rancher et de son équipe d'architectes-créateurs-concepteurs. Depuis deux ans, cet ancien militaire rêve, parle et pense *Spyland*. Ce projet de parc d'attraction de 60 hectares sur le thème de l'espionnage, annoncé comme unique au monde, c'est à Meyrargues, une commune située au nord-est d'Aix en Provence, que Dider Rancher voulait le voir sortir de terre, avec une ouverture programmée pour 2005. l'un des arguments massue des promoteurs, si le parc parvenait à voir le jour, était la création de 2600 emplois directs et induits. Mais aujourd'hui, le ton a changé et l'entrain a cédé la place à l'amertume. Dans ce courrier adressé cette semaine au maire de Meyrargues, Raymond Brun, la société TGM explique qu'elle a choisi, « à regret, de se désengager territorialement du pays d'Aix ». Raymond Brun n'a pas exprimé de déception, se disant « fataliste ». « Quand les chose doivent se faire, elles se font », a déclaré l'élue.

#### « Victoire du bon sens »

---

Outre des impératifs économiques, la société TGM évoque dans son courrier l'impossibilité « de poursuivre les études sur le terrain pressenti, compte tenu d'une opposition au projet numériquement faible (14%) mais très virulente et prête à entreprendre de nombreuses actions de blocage ». Les opposants étaient particulièrement nombreux dans le monde agricole, qui a toujours rejeté l'idée de transformer Meyrargues en « capitale gadget de l'espionnage ». Soutenus par André Boulard, le président de la Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône, les agriculteurs étaient convaincus que l'implantation d'un tel projet dans la vallée de la Durance « signifierait non seulement la perte irremplaçable de 100 hectares des meilleures terres du secteur, mais également une augmentation exponentielle de la pression foncière ».

André Boulard ne cachait pas hier que l'abandon du projet avait été accueilli avec soulagement par les agriculteurs. « Cette victoire est celle du bon sens contre l'investissement sauvage, celle de la protection de notre patrimoine foncier et de la terre que nous voulons laisser à nos enfants, estime le président de la Chambre d'agriculture. Notre mobilisation par des réunions, des pétitions et des interventions à tous les niveaux, a permis de convaincre ».

Pour autant, l'abandon d'une implantation dans le pays d'Aix ne marque pas la fin du projet *Spyland*. Didier Rancher avoue avoir été contacté par d'autres départements et garde bon espoir de concrétiser son rêve, en France ou à l'étranger.

Caroline Guichard

# Logement locatif social Le nouveau

► Le prêt locatif à usage social (PLUS), accordé aux organismes d'HLM et aux SEM, deviendra, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2000, la source principale de financement des logements locatifs sociaux.

► En contrepartie de ce financement, les nouvelles conventions types conclues entre l'Etat et les bailleurs sociaux imposent des règles de mixité sociale.

■ Pour relancer la construction de logements locatifs sociaux, le gouvernement avait annoncé en juillet dernier la création d'un nouveau produit financier, le PLUS (prêt locatif à usage social). Le premier objectif était de simplifier et de rendre plus favorable le financement de ces logements. Le second était de permettre la réalisation d'opérations mieux adaptées aux ressources des futurs locataires et aux exigences de mixité sociale (1). L'entrée en vigueur de cette réforme nécessitait la modification de plusieurs dispositions réglementaires du Code de la construction et de l'habitation (CCH). C'est désormais chose faite avec la publication récente au «Journal officiel» de trois décrets d'application, complétés par une circulaire précisant la teneur de ce nouveau dispositif (2).

## LES OPÉRATIONS FINANÇABLES

### Bénéficiaires

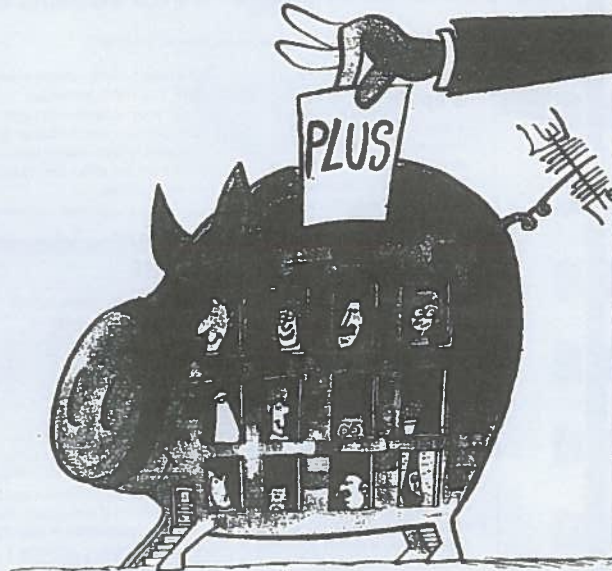
Les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte (SEM) sont les seuls bénéficiaires de ce nouveau prêt distribué par la Caisse des dépôts et consignations. Les collectivités territoriales ou leurs groupements et les organismes agréés dont l'objet est de contribuer au logement des personnes défavorisées continueront de bénéficier du PLA d'intégration (voir encadré).

### Opérations éligibles

On retrouve au titre des opérations éligibles à un prêt PLUS les mêmes «que celles entrant dans le champ d'application du PLA ordinaire, y compris des PLA expérimentaux et de construction-démolition». Le PLUS pourra financer la réalisation par les organismes d'HLM et les SEM de logements foyers à usage locatif tels que ceux définis aux articles R. 331-55 et 56 du CCH. De même, pourront en bénéficier les résidences sociales (avec gestion par-hôtelière antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1998), sauf si l'opération entre dans le champ du PLA d'intégration.

### Conditions préalables

L'octroi du PLUS est subordonné à la signature préalable avec l'Etat d'une convention type ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.



Toute opération financée avec ce prêt nécessite une décision préfectorale d'octroi de subvention, laquelle comporte un taux de base et des taux selon la nature des opérations (voir encadré). La décision d'octroi de subvention vaut agrément pour le bénéfice de la TVA au taux de 5,5%. Ce taux vaut pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration. Celles-ci bénéficient de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant 15 ans.

### Conventions types

Les conventions types annexées aux décrets du 7 octobre 1999 ont un contenu quasi identique (3). Les conventions prennent effet à compter de leur date de signature, laquelle conditionne l'ouverture du droit à l'APL pour les locataires. Leur durée est en principe alignée sur la durée de remboursement intégral des prêts. Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, le reversement d'un complément de TVA en application de l'article 284 du CGI ou de la subvention accordée par l'Etat sont sans effet sur la durée des conventions. Lorsque la durée de remboursement des prêts destinés

aux acquisitions foncières est portée à 50 ans, les conventions sont conclues pour une durée identique.

## EXIGENCE DE MIXITÉ SOCIALE

### Quota minimal de 30%

Pour les opérations bénéficiant d'un prêt PLUS, les règles de mixité sociale à respecter sont les suivantes :

● Au moins 30% des logements doivent être occupés par des locataires dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds de ressources HLM. Mais la convention peut prévoir, lors des premières attributions et selon la demande locale, davantage de logements pour cette catégorie.

● En contrepartie, 10% au plus des logements peuvent être loués à des locataires dont les ressources sont au plus égales à 120% de ces mêmes plafonds HLM (les opérations de moins de 10 logements pourront être regroupées et faire l'objet d'une même convention afin que ce pourcentage de 10% puisse être appliqué).

### Contrôle préfectoral

Un mécanisme de contrôle du respect de cette mixité sociale et des

(1) Voir «Le Moniteur» du 13 août 1999, p. 13.

(2) Décret n° 99-794 du 14 sept. 1999 («Le Moniteur» du 24 sept. 1999, cahier «Textes officiels» p. 431), décrets n° 99-864 et 99-865 du 7 oct. 1999 («Le Moniteur» du

15 oct. 1999, cahier «Textes officiels», pp. 400 et s.), circulaire (logement) n° 99-71 du 14 oct. 1999 («Le Moniteur» du 22 oct. 1999, cahier «Textes officiels», p. 434). Voir aussi en p. 335 du cahier «Textes officiels» de ce numéro

(3) La convention type annexée au décret n° 99-865 du 7 octobre 1999 n'est applicable qu'aux SEM n'ayant pas demandé le bénéfice des dispositions de l'article L. 353-18 du CCH.

# mode de financement

## Le calendrier d'application

● **Jusqu'au 31 décembre**  
Une période transitoire a été mise en place jusqu'au 31 décembre 1999. Le PLUS va coexister avec les différents produits PLA actuellement en vigueur, lesquels pourront être accordés jusqu'à la fin de l'année dans les conditions réglementaires actuelles. Pour pouvoir encore bénéficier de ces PLA, les opérations doivent être engagées, sur le plan comptable, avant la clôture de l'exercice budgétaire. Pour les opérations de construction éligibles au PLA ordinaire sans subvention, la décision d'agréement devra intervenir au plus tard avant le 31 décembre 1999.

● **À partir du 1<sup>er</sup> janvier**  
À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, le PLUS deviendra la source principale de financement des logements sociaux HLM ou assimilés. Il remplacera la loi de PLA ordinaire et la

PLA à loyer minoré. Restera maintenue la PLA d'intégration qui concerne la production de logements destinés aux personnes et ménages à faibles ressources et rencontrant des difficultés d'insertion particulières.

## Le profil financier du PLUS

● **Taux d'intérêt:** 3,45% (3,05% dans le cas des opérations de construction-démolition).  
● **Durée du prêt:** 32 ans. Elle peut être portée à 50 ans pour l'acquisition foncière destinée à la construction neuve et pour l'acquisition de logements destinés à être aménagés. La part du prêt pouvant faire l'objet d'un allongement de durée comprend la charge locative ou immobilière, droits d'enregistrement et de mutation compris. Réduction fixe des subventions affectées à ces charges et des fonds propres.

La circulaire du 14 octobre donne l'exemple suivant: « Soit une opération de construction neuve dans laquelle les coûts d'acquisition foncière requièrent, droits de mutation compris, 13% de l'investissement, et les fonds gratuits du non-remboursables (subvention, autofinancement) 10%. L'assiette financable à cinquante ans sera alors égale à 15% soit 21%, soit 12,3% de l'investissement total ».

● **TVA au taux réduit** à 5,5%. Subvention de 5% accordée dans le neuf et de 10% dans les opérations d'acquisition-amélioration (pouvant atteindre respectivement 6,5% et 11,5% sur dérogation préfectorale). Ce taux de base de la subvention est porté à 12% pour les résidences sociales (avec gestion paratéléphonie antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1998) et pour les opérations de construction-démolition. Pour les opérations expérimentales, la subvention est de 8% dans le neuf et de 13% dans l'ancien.

et de leurs associations de défense une copie de la convention, de remettre à chaque locataire un décompte de surface utile ou corrigée (y compris en cas de modification ultérieure de cette surface), d'informer les locataires en cas de changement de propriétaire et en cas de modification ou de résiliation de la convention. Il sera tenu également, par souci de transparence, de faire figurer sur les quittances, au plus tard le 31 octobre 2000, le montant du loyer maximal fixé par la convention.

## Contrat de location

Le contrat de location reste en partie régi par la loi du 6 juillet 1989 (1), par les dispositions du CCH et par celles de la convention. Dans le secteur HLM, le locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux dans les conditions de l'article L. 350-15 du CCH, sous réserve de respecter ses obligations locatives fixées à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989. Sous cette même réserve, le locataire d'un logement appartenant à une SEM bénéficie de plein droit, pendant toute la durée de la convention, d'une reconduction tacite de son contrat pour des périodes de trois ans.

## Fixation et révision du loyer

Le loyer est payable par mensualités et à terme échu. Les règles de fixation et de révision contenues dans les nouvelles conventions sont pratiquement inchangées. Le loyer peut être révisé le 1<sup>er</sup> janvier et le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, conformément à la législation HLM et dans la limite du loyer maximal (ajusté) fixé par la convention. Dans cette même limite, la révision intervient le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction, lorsque le logement appartient à une SEM.

Pour les logements financés à l'aide d'un PLUS, les loyers maximaux sont plafonnés à 90% des loyers PLA en vigueur, sauf pour la part des logements (10% au maximum) attribués aux locataires dépassant les plafonds de ressources. Dans ce cas, les loyers maximaux peuvent atteindre 120% des loyers PLA.

PATRICIA DERRIER

sancions spécifiques dissuasives a été mis en place. Une fois tous les logements loués, un état des ressources des locataires devra être adressé au préfet. Un état de l'occupation sociale des logements devra aussi lui être transmis tous les trois ans. Les de l'enquête obligatoire prévue par l'article L. 412-5 du CCH.

## Sancions

Le non-respect du quota minimal de 20% se traduira pour le bailleur par l'obligation d'attribuer tous les logements à des locataires dont les ressources ne dépassent pas 60% des plafonds, jusqu'à ce qu'il satisfasse à nouveau du respect de ce quota. À défaut, le préfet pourra exiger, après mise en demeure préalable du bailleur, le reversement de la subvention accordée par l'État sous réserve de motiver sa décision. Une sanction identique, selon cette procédure, pourra s'appliquer à défaut de transmission de l'état d'occupation sociale des logements (voir articles 8 III et 7 III des conventions types). Si l'enquête d'occupation sociale constate que plus de 10% des logements sont occupés par des locataires dépassant les plafonds, les attributions ultérieures devront être faites au profit de locataires rejoignant les plafonds (en intégrant si nécessaire le respect du contingent d'au moins 30% de logements admi-

wés aux locataires aux ressources inférieures à 60% des plafonds).

À défaut, la circulaire du 14 octobre précise que « la procédure à mettre en œuvre est celle prévue aux articles 22 et 23 de la convention type pour les organismes d'HLM et aux articles 21 et 22 de la convention type pour les SEM ». Après mise en demeure du bailleur, le préfet pourra exiger, sous décision motivée, des pénalités au plus égales, selon les cas, à 9 ou 18 mois de loyer maximal fixé par la convention pour le logement considéré. En outre, le préfet peut, sous réserve de respecter la procédure prévue, résilier unilatéralement la convention en cas de non-respect par le bailleur de ses engagements conventionnels. Une sanction fiscale est aussi en œuvre en application de l'article 284 du Code général des impôts (CGI); elle se traduira par le reversement d'un complément de TVA égal à la différence entre le taux réduit et le taux normal.

## RÉGIME DES RAPPORTS LOCATIFS

### Obligations du bailleur

Les obligations d'information à la charge du bailleur ont été précisées et renforcées. Ainsi, ce dernier est contraint de tenir en permanence à la disposition des locataires

## L'ESSENTIEL

» À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2000, le PLUS se substituera aux produits PLA actuels, à l'exception du PLA d'intégration qui sera maintenu. Les organismes d'HLM et les SEM seront les seuls bénéficiaires.

» Toute opération financée avec un PLUS doit faire l'objet d'une décision d'octroi de subvention. Les taux de subvention diffèrent selon la nature des opérations.

» Des règles de mixité sociale sont imposées pour toute opération financée avec un PLUS. Au moins, 30% des logements seront loués à des locataires de ressources au plus égales à 60% des plafonds HLM. Seuls 10% des logements pourront être loués à des locataires de ressources n'excédant pas 120% de ces plafonds.

(1) Loi n° 400 du 6 juillet 1989 relative à la construction des logements sociaux. Les articles de cette loi ont été complétés par l'article 10 de la loi n° 400 du 6 juillet 1989 relative à la construction des logements sociaux.

## *Résumé*

Située à Meyrargues dans le département des Bouches du Rhône, l'usine Barbier Dauphin constitue un espace abandonné depuis sa fermeture en 1987.

Cette usine s'insère dans le bassin de vie du Val de Durance. C'est à cette échelle que la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a mis en place des « projets de développement internes » dans le but de valoriser ce territoire. C'est dans ce programme que la réutilisation du bâtiment de l'usine s'insère.

Outre les enjeux économiques et sociaux de ce territoire, une donnée importante s'impose à cet espace : la pression foncière. Face à ces constats, la réflexion sur l'usine doit s'intéresser aux besoins de cette zone pour trouver la meilleure réutilisation possible et, in fine, lui redonner vie.

Mots clefs : Usine, Friche, Pression foncière, Réutilisation, Logement