



SAINT-ANDRÉ
DE SANGONIS



Projet de logements Pappas à Saint-André-de-Sangonis : 327 000 € de Fonds Vert, un soutien de l'Etat pour encourager la production de logements sociaux sur un site en friche

327 000 €, c'est le montant attribué par l'Etat dans le cadre de son dispositif fonds vert – France nation verte pour soutenir le projet de logements sur le site de l'ancienne propriété Pappas, située aux angles des rue Bayard, de la Cité et du cours Grégoire sur la commune de Saint-André-de-Sangonis.

Ce projet de 17 logements locatifs et en accession à la propriété, qui vise à produire de l'habitat aux normes de confort d'aujourd'hui, accessibles aux personnes à mobilité réduite pour une partie d'entre eux, s'inscrit dans un projet de renouvellement urbain plus large.

Et c'est la cohérence et le caractère vertueux du projet que l'Etat est venu soutenir. Dans un contexte de nécessaire adaptation au changement climatique, reconstruire la ville sur la ville s'impose. La commune de Saint-André-de-Sangonis a choisi de s'en saisir et d'aller plus loin en transformant une contrainte en opportunité.

Saint-André-de-Sangonis est engagée depuis deux ans dans une démarche de redynamisation de son centre-ville à travers le programme Petites villes de demain, adossé au dispositif d'urbanisme qu'est l'opération de revitalisation des territoires (ORT, loi Elan 23 novembre 2018).

Ce programme impose d'agir sur les différents axes qui contribuent à affirmer la centralité de la commune sur son territoire à commencer par le logement, les espaces publics, les services à la population...

Le programme Pappas – presbytère s'inscrit bel et bien dans cette logique avec :

- La requalification des cours de la Place, Ravanières, Grégoire...
- L'implantation d'un équipement public : la médiathèque
- La production de logements neufs, dans le cœur ancien à proximité des commerces et services

En déposant un dossier de demande de financement « fonds vert – recyclage foncier », la collectivité a aussi fait le choix de mettre en avant son engagement à ne pas artificialiser de nouveaux sols pour répondre à ses besoins de logements et d'équipements publics et privilégier le recyclage de terrains en friche.

En effet, qu'il s'agisse du foncier de l'ancien presbytère ou de celui de l'ensemble Pappas, les diagnostics menés ont révélé un état de délabrement avancé, difficilement compatible avec une réhabilitation.

Autre défi à relever à travers l'engagement de non artificialisation, celui de la densification. Le projet de logements transforme un foncier bâti de 548 m² (habitat + granges) qui n'offrait qu'un logement en un ensemble de 17 logements avec parkings pour un foncier bâti de 722m², soit 174 m² artificialisés en plus seulement.

Le programme préserve le jardin qui sera réorienté pour s'inscrire dans la continuité de celui du presbytère, conservé intact. Il valorise ainsi l'un des rares jardins présents en centre ancien.

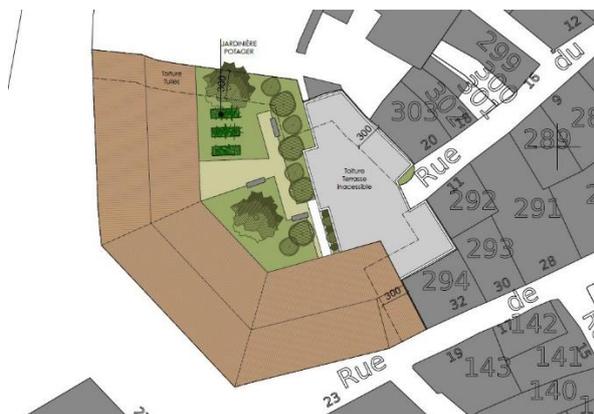


Orientation du jardin initiale

Les grandes étapes du calendrier du programme de logements Pappas

Début du chantier : 2^{ème} semestre 2024

Livraison des logements : 1^{er} semestre 2027



*Orientation du jardin finale
(Etude de faisabilité)*

C'est le bailleur social et constructeur FDI Habitat qui a été choisi pour réaliser l'opération. Maître d'ouvrage du programme de logements, c'est lui qui sera bénéficiaire de l'aide de l'Etat.

Le coût de l'opération, foncier compris, est estimé à 2,8 M€ HT.

Ce prix tient compte de la minoration du coût des terrains... Portés pour le compte de la commune par l'Etablissement public foncier (EPF) Occitanie dans le cadre d'une convention, ces terrains seront

revendus à FDI Habitat à un tarif minoré, valant participation de l'EPF à l'équilibre de l'opération de création de logements sociaux.

La disponibilité simultanée des deux sites permet d'avoir une approche globale et cohérente des deux projets. Les deux plannings seront ainsi étroitement coordonnés, tant dans leurs phases administratives et opérationnelles. Un soin sera aussi apporté à l'articulation et la continuité des deux opérations, sans pour autant renoncer à affirmer les caractéristiques propres à chaque réalisation (une médiathèque d'un côté ; des logements de l'autre).

Le projet de médiathèque

Sa réalisation a été confiée au cabinet d'architecture Basalt qui assurera aussi la maîtrise d'œuvre de l'opération. <https://www.basalt-architecture.com/>

Deux originalités du programme : une **grande baie vitrée** qui ouvre sur le jardin du presbytère et la **création d'une circulation depuis la rue du presbytère vers le jardin**.



Concertation

Un temps sera consacré à la concertation avec l'appui d'un bureau d'études spécialisé afin de garantir la meilleure intégration des deux programmes dans leur environnement. Les deux sites ont fait l'objet d'un pré-inventaire écologique. Des mesures compensatoires seront mises en place pour les espèces animales à enjeux identifiées sur le site, principalement chauve-souris : Pipistrelles de Kuhl, Pipistrelles pygmées et Pipistrelles de Nathusius et oiseaux : Hirondelles rustiques.

Rappel synthétique des étapes, de la réflexion et des études assorties sur cet îlot de centre-ville

Le site

Le projet de requalification de l'ancien presbytère (propriété communale) est un sujet sensible, central, symbolique. C'est aussi l'un des rares espaces du centre ancien de Saint-André-de-Sangonis à disposer d'un jardin (900 m²).

Nombreux sont ceux dans la commune à avoir des souvenirs de moments qu'ils y ont passé, ne serait-ce dans le cadre des activités du Secours populaire qui fut la dernière à occuper les lieux. Depuis lors, le site s'est dégradé à tel point qu'il n'est aujourd'hui plus raisonnablement envisageable de le réhabiliter.

Les petites maisons attenantes, rue du presbytère, se sont aussi vidées une à une, offrant à la collectivité l'opportunité de constituer une réserve foncière un peu plus importante, permettant ainsi d'envisager sur le site l'accueil d'un équipement public.

Dans la même temporalité, les granges donnant sur le cours Bayard et l'immeuble d'habitation qui fait l'angle de la rue de la Cité ont aussi été délaissés et la dégradation a commencé à faire son œuvre. Les deux bâtis donnaient sur une cour commune de 400 m², aujourd'hui gagnée par la végétation.

La collectivité s'est rapprochée de l'Etablissement public foncier (EPF) Occitanie pour acquérir l'ensemble « Pappas » mis à la vente. A titre de rappel, dans le cadre d'une opération de logements, l'EPF conditionne son intervention à l'intégration dans la programmation d'un minimum de 25 % de logements sociaux. La commune avait 5 ans, à partir de la signature de la convention, pour mettre sur pied le projet. L'acquisition par l'EPF a été réalisée en 2020.

Avec le soutien de la communauté de communes Vallée de l'Hérault, qui est compétente en matière d'habitat via sa compétence supplémentaire « politique du logement et cadre de vie », la commune s'est rapprochée du constructeur bailleur social FDI Habitat (Montpellier), qui a accepté d'étudier un projet sur le site.

Les sites du presbytère et de Pappas constituent une opportunité rare pour engager un programme de requalification urbaine : cœur de village, centre historique, présence de jardins, proximité des services et commerces...

Le contexte législatif, les dispositifs d'aide

Le contexte réglementaire (loi **climat et résilience** du 22 août 2021 pour ne citer qu'elle) contraint de plus en plus les communes à ne plus artificialiser les sols et reconstruire la ville sur la ville. Les îlots presbytère et Pappas sont pleinement cohérents avec ces critères qui visent à limiter l'impact du bâti sur le réchauffement climatique.

Pour encourager à ces démarches vertueuses, l'Etat a repensé plusieurs de ses dispositifs mobilisés lors de la crise Covid et les a rassemblés dans un fonds unique : **le fonds vert**.

Les études menées sur le site

Une étude diagnostic, réalisée en 2009 sur l'ancien presbytère, avait conclu que le bâtiment était encore relativement sain (en apparence) sur le plan structurel, mais à réhabiliter entièrement en matière de second œuvre. Il était alors question de réaménager des locaux pour les associations en rez-de-chaussée et trois logements à l'étage.

En 2015, une étude urbaine s'intéresse cette fois-ci à l'îlot presbytère – Pappas.

Tous deux sont vacants et diagnostiqués comme très dégradés. De lourds travaux seraient à envisager sur la structure porteuse. Ils présentent néanmoins un intérêt stratégique en cœur de village, de par leur surface et la présence de jardins.

Première hypothèse d'aménagement esquissée :

Dans un premier temps, il a été envisagé une maison des associations au rez-de-chaussée du presbytère, avec services municipaux et accueil d'assistantes maternelles sur les étages et à Pappas. En parallèle, un projet de médiathèque était imaginé sur la friche Lidl.

Puis, l'idée progresse rapidement sur l'opportunité de positionner le programme sur le site du presbytère : intérêt d'avoir un équipement public de poids en centre village. Pappas serait quant à lui dédié à du logement.

La décision est prise. Une convention est signée en 2019 avec l'EPF Occitanie (5 ans). Objectif : au moins 25 % de logements sociaux locatifs et mise en valeur des jardins. L'EPF acquiert les parcelles Pappas en 2020.

En 2021, est réalisée une étude de capacité/faisabilité sur l'ancien presbytère, en amont du projet de médiathèque. L'étude encourage à penser le site dans son environnement, dans un périmètre plus large. Elle pointe aussi l'intérêt d'un équipement public en centre bourg : renforcement attractivité urbaine, commerces, valorisation du patrimoine ancien.

Elle propose des orientations d'aménagement :

- Travailler la séquence d'entrée depuis la rue Bayard (traitement des sols, des cheminements, organisation des stationnements), tant pour la médiathèque que les logements (animation des rez de chaussée, des façades).
- Penser le rapport de proportion entre le bâti ancien environnant, son architecture peu bavarde.

Les équipes se sont depuis mises en ordre de marche pour œuvrer dans ce sens.

Contacts presse :

- service communication de la commune de Saint-André-de-Sangonis : communication@sanqonis.fr
- cheffe de projet Petites villes de demain : nathalie.brichler@cc-vallee-herault.fr