

Carpentras rénove son centre ancien

VAUCLUSE

Deux importantes opérations de rénovation du bâti ancien viennent d'être livrées dans l'intra-muros de Carpentras, l'un à l'îlot Archier près de la porte d'Orange, l'autre à l'îlot Jouve. Deux réhabilitations exemplaires qui revitalisent le centre ancien.

Les deux îlots du centre ancien de Carpentras où viennent d'être conduites deux belles rénovations ont en commun leur ancienneté puisque datant des XII^e et XIII^e siècles pour les parties les plus anciennes, avec de nombreux remaniements ultérieurs et un enchevêtrement final de différents immeubles, deux opérations qui, portées l'une par un opérateur public, l'OPH d'Avignon, et l'autre par un privé, l'Aful (1) en lien avec la Financière Magellan, visaient à produire du logement social.

Les prémices de l'opération de l'îlot Archier remontent à de nombreuses années. C'est en effet sous la précédente municipalité (en 1997) que les premières acquisitions foncières ont débuté, pilotées par la SEM Citadis. En 2003, une étude archéologique menée par François Guyonnet du service départemental d'Archéologie, a souligné l'ancienneté du bâti avec des parties hautes d'immeubles en terre banchée, un procédé qui était à l'époque assez utilisé dans le Comtat venaissin, ainsi que de remarquables encadrements de fenêtres.

En 2005 et après une autre étude d'un architecte du patrimoine (2), les premières démolitions de « verrous » ont été entreprises. Parallèlement, la ville, propriétaire des immeubles, a cherché des investisseurs capables de porter le projet de rénovation complète, lourde tâche puisque 4,5 ME ont été finalement nécessaires pour réaliser l'ensemble des travaux, soit 3300 E le mètre carré ! Outre le prix assez élevé de l'opération, la durée du chantier s'est avérée également importante,

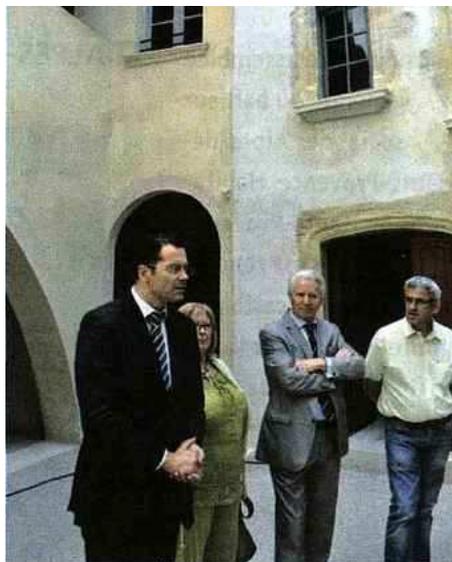
celui-ci s'étant étalé sur quatre ans. Un délai dû autant aux difficultés inhérentes à toute rénovation, qu'à la volonté de réaliser un travail de qualité avec des matériaux traditionnels et un niveau de finition rarement atteint dans des réhabilitations de ce genre et même dans des programmes de plus grand standing.

Merci à Malraux !

Rappelons que c'est grâce à la loi Malraux dont on célèbre cette année le cinquantenaire (3), qu'une telle opération a pu être menée à bien. En effet, aller dénicher des investisseurs privés dans un fonds, la Financière Magellan, pour une rénovation urbaine à Carpentras n'était pas chose acquise ! Néanmoins, « la défiscalisation offerte en raison du classement en ZPPAUP (4) en 2005 a permis de débloquer la situation, tout cela ayant donc été rendu possible par la loi Malraux », ainsi que l'a lui-même souligné Stéphane Gianoli, président de la Financière Magellan, le jour de l'inauguration. « Cette mesure a permis de compenser les surcoûts liés à la rénovation dans le centre ancien historique. Nous drainons l'épargne vers l'immobilier de qualité et de centre-ville, plutôt que sur des produits financiers ».

Toutefois, le rendement et le « retour sur investissement » ne sont pas les mêmes que pour des produits financiers car aux avantages fiscaux correspondent des contraintes en termes de location. Les logements sont en effet bloqués au tarif social pour une durée de neuf années. Pour autant, le rendement fiscal reste largement supérieur

LE MAIRE FRANCIS ADOLPHE AVEC DES RESPONSABLES DE L'OPÉRATION.



aux opérations de type Scellier. Sur une opération Malraux, les réductions d'impôts obtenues en deux ans correspondent à la somme des réductions d'impôts obtenues en... 15 ans pour un Scellier ! Cela reste rentable, même si le délai de mise en oeuvre est plus long, d'autant que les municipalités et les opérateurs doivent être particulièrement motivés et volontaires.

Des logements sociaux

A Carpentras, l'architecte nîmois Antoine Brunguerolles a su jouer avec tous les volumes et toutes les disparités en place pour créer un îlot à la fois agréable et convivial, composé de 22 appartements allant du T2 au T5 de 130 m² en duplex. Le concepteur a surtout préservé les nombreuses gypseries, cheminées anciennes et autres moulures qui toutes ont été restaurées dans les règles de l'art.

Enfin, concernant la rénovation menée par l'OPH d'Avignon îlot Jouve, il s'agissait là aussi d'un bâti hétéroclite et fortement remanié au cours du XIX^e siècle. Si certaines parcelles étaient assez anodines, d'autres en revanche présentaient de belles caractéristiques architecturales, avec notamment un porche monumental et des chaînages d'angle à bossage. L'architecte Olivier Foulque a réussi à y aménager huit logements allant du T2 au

T5 afin de répondre aux besoins.

Et pour favoriser une certaine mixité sociale, deux types de location, PLAI et PLUS (5), sont proposés en fonction des revenus. D'un coût de 1,2 ME, l'opération a bénéficié d'aides transversales : 79 KE de l'Etat, 67 KE du conseil régional et du conseil général, 48 KE de la Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin et 30 KE du CIL, organisme collecteur du 1% logement. En raison des importantes surcharges foncières observées dans ce secteur, l'Etat, la ville et le conseil général ont également apporté leur contribution (pour 97 KE, 66 KE et 42 KE). L'OPH d'Avignon a par ailleurs obtenu un prêt de 581 KE de la Caisse des dépôts et a apporté 130 KE de fonds propres.

Les locaux en rez-de-chaussée restent la propriété de la ville de Carpentras sous maîtrise d'ouvrage déléguée à Citadis qui y réalisera l'aménagement d'une plate-forme commerciale dans le courant de l'année.

✉ SYLVIE ROMAN

(1) Association foncière urbaine libre, maître d'ouvrage.

(2) Andrea Bortolus.

(3) 5 août 1962.

(4) Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager.

(5) Prêt locatif aidé d'intégration et Prêt locatif à usage social.