

AGEN 2030

c'est maintenant

Contribution à la réflexion prospective et participative AGEN 2030

**Perspectives et stratégie d'évolution pour
Agen Habitat d'ici 2030**

SOMMAIRE

PRÉAMBULE p.3

Mot du directeur général d'Agen habitat – Joël Le Goff p.3

INTRODUCTION p.4

Rappel de la démarche p.4

Présentation de la méthodologie de travail p.5

I - LE POSITIONNEMENT D'AGEN HABITAT DANS LE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE-VILLE D'AGEN p.6

• Des îlots importants qui peuvent faire l'objet d'opérations concrètes de réhabilitation/ reconstruction p.6

• Des petits îlots souvent vétustes qui nécessitent une étude approfondie p.9

• Des îlots vacants qui pourraient faire l'objet de ZAC (zone d'aménagement concerté) p.10

II- L'EVOLUTION DES GRANDS ENSEMBLES DU PARC LOCATIF D'AGEN HABITAT p.13

• Ouvrir la cité Montanou sur l'extérieur et repenser la structuration du quartier p.14

• Proposer des réhabilitations et des réaménagements efficaces sur l'ensemble Rodrigues .. p.16

• Reconfigurer le quartier de Passelaygue p.18

III - LE DÉVELOPPEMENT D'AGEN HABITAT AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION p.19

• Poursuivre et accentuer l'offre de logements en première couronne de l'agglomération p.19

• Proposer une offre de logement en deuxième couronne de l'agglomération p.20

• Proposer une offre de logement sur des communes spécifiques de l'agglomération p.20

• Conduire deux opérations de développement à Agen (hors centre-ville) p. 22

PRÉAMBULE

MOT DU DIRECTEUR GENERAL D'AGEN HABITAT - JOËL LE GOFF

Dans une période de profondes mutations pour le logement social, Agen-Habitat a décidé de se projeter à l'horizon 2030.

Entre-temps, la famille des OPH aura été fortement impactée par le contexte politico-socio-économique et Agen Habitat ne pourra pas échapper à la nécessaire recomposition du paysage des bailleurs sociaux.

Le travail fait grâce à l'appui de notre conseil Neorama fait remonter trois axes de réflexion, incontournables pour la réussite de notre action :

- . le développement spatial de notre organisme,
- . la reconquête du centre-ville d'Agen,
- . le devenir des quartiers sensibles.

1. Si le développement de la première couronne urbaine de l'agglomération, avec une offre constituée majoritairement de logements individuels, ne surprend personne, il faudra aussi répondre à une forte demande sur le périmètre en pleine expansion situé autour du Technopôle.

En matière quantitative, il apparaît que les réserves financières constituées grâce aux ventes réalisées ces dernières années, nous permettent et même nous obligent à augmenter la cadence de production. De plus, ceci nous autorisera à ne pas abandonner une partie de cette manne que le système de péréquation ne manquerait pas d'orienter vers les plus dynamiques.

2. Agen Habitat s'est aussi fixé comme priorité la reconquête du centre-ville qui présente encore d'importants secteurs à rénover.

Notre organisme y possède un patrimoine important constitué de nombreuses résidences en copropriété avec une occupation mixte de propriétaires privés et de locataires de l'office.

L'attractivité du centre-ville en matière de logements demeure intacte dès lors que la qualité des volumes et le confort intérieur sont assurés.

C'est dans ce sens qu'il conviendra d'intervenir pour participer à la rénovation du centre-ville qui devra se faire en concertation avec la ville d'Agen et en complément des opérateurs de promotion privée.

3. Le devenir de certains quartiers où la faible attractivité pose un problème de gestion devra aussi être au cœur de notre action.

Les opérations de démolition seront limitées en volume car elles risqueraient de se traduire par des obligations financières insupportables pour un organisme de notre taille.

C'est pourquoi il faudra s'appuyer sur le possible regain d'attractivité de ces immeubles. En effet, les appartements proposés sont de bonne qualité et il apparaît que la stigmatisation porte davantage sur le quartier, l'environnement et l'insécurité, autant de points qui échappent au bailleur.

Ainsi, à Montanou, épice de ce phénomène, où il semble urgent de désenclaver le quartier, le maintien de l'école à son emplacement actuel repousse à un futur trop lointain la réponse à ce problème.

Pour conclure, cette étude d'Agen Habitat n'est qu'une première étape à une réflexion plus large à conduire avec les organismes susceptibles d'intervenir sur l'agglomération d'Agen.

Agen Habitat a un rôle majeur dans cette demande puisqu'il est l'organisme dont la collectivité de rattachement est l'Agglomération d'Agen, ce qui lui donne une réelle légitimité tout en permettant l'intervention d'autres bailleurs sociaux pour compléter l'offre de logements locatifs sociaux.

La SAC, Société de coordination qui sera constituée entre Habitalys et Agen-Habitat d'ici à la fin 2020, aura dorénavant pour mission de porter cette réflexion patrimoniale. ■



INTRODUCTION

RAPPEL DE LA DEMARCHE

Depuis le début de l'année 2018, la ville d'Agen a engagé une démarche de réflexion prospective et participative pour réfléchir à l'avenir et anticiper un certain nombre de changements structurels au sein de la société agenaise.

La démarche « Agen 2030 » a donc pour objectif de **projeter la ville d'Agen** et son bassin de vie, non pas sur ce qui est immédiat et urgent et qui relève de la gestion courante et de l'exercice du mandat électif en cours, mais d'anticiper les sujets importants auxquels sera confrontée à moyen terme Agen, comme chef-lieu du Lot et Garonne et ville centre d'une agglomération de 100 000 habitants positionnée entre deux métropoles d'influence.

Les domaines de réflexions engagées sont vastes et transversaux car ils concernent différentes hypothèses d'évolution de la ville en prenant en compte la transition numérique, la problématique environnementale, les nouvelles formes de transports et de mobilité, l'attractivité économique, l'aménagement du territoire...

Cette démarche a pour objectif d'impliquer tous les acteurs volontaires de la société agenaise (élus, habitants, socio-professionnels, divers corps sociaux...).

Agen habitat s'inscrit comme **partenaire privilégié** de la ville d'Agen et de son évolution au cours de la décennie à venir.

C'est pourquoi, Agen Habitat a souhaité s'inscrire dans cette réflexion prospective et projeter l'évolution de la structure dans la mouvance de l'évolution de la ville et du territoire d'Agen. Pour ce faire, Agen Habitat est assisté par le cabinet NEORAMA, spécialisé dans l'accompagnement prospectif des collectivités et l'élaboration de projets de territoire. L'équipe de NEORAMA a travaillé en parallèle avec la ville d'Agen dans le cadre de la démarche « Agen 2030 ». ■

PRÉSENTATION DE LA MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL

• Étape 1 : Identification des enjeux et des pistes à travailler

Un premier travail d'analyse de contexte et des enjeux auxquels Agen Habitat est et sera confronté a été réalisé. Pour ce faire les équipes de NEORAMA ont rencontré les agents de la structure au cours de 10 entretiens individuels ou semi-collectifs.

Une note de synthèse a été rédigée et a mis en évidence les principaux enjeux pour Agen Habitat selon les acteurs interrogés. Elle est structurée selon **trois enjeux prioritaires** :

1. Engager une réflexion quant à l'évolution du patrimoine existant

Cet enjeu interroge l'évolution du patrimoine actuel d'Agen Habitat dans les années à venir. Des questionnements se posent autour des grands ensembles construits dans les années 1950 et 1960 (patrimoine vieillissant et vétuste, vacance importante, faible attractivité, image dégradée, faible adéquation aux nouveaux besoins des locataires...).

Comment repenser ces grands ensembles ? Faut-il les rénover au risque que la réhabilitation ne crée pas les effets escomptés en termes d'attractivité du public ? Faut-il démolir, reconstruire et proposer une nouvelle offre ? Faut-il envisager les deux approches et prioriser certains ensembles ?

2. Poursuivre le développement d'Agen Habitat

Ce second enjeu met en évidence les perspectives éventuelles d'Agen Habitat en termes de développement à la fois sur le **centre-ville d'Agen** (comment reconquérir le centre-ville d'Agen?) mais également à l'échelle de **l'agglomération d'Agen** en première et deuxième couronne. Il s'agit donc d'une réflexion autour du développement géographique mais également autour de l'évolution de la typologie des logements proposés. Comment prendre en compte les attentes des futurs locataires et proposer des produits attractifs ?

3. Renforcer et améliorer la gouvernance interne et externe

Enfin, des enjeux de gouvernance internes et externes de la structure ont été soulevés. En interne, plusieurs pistes de travail permettant d'optimiser et

de moderniser le travail entre les services pourraient être envisagées pour prendre en compte l'évolution du parc immobilier et du paysage institutionnel. Par ailleurs, des articulations entre Agen Habitat et d'un côté, la ville d'Agen, et de l'autre l'agglomération et les mairies de l'agglomération, doivent être clarifiées. Pour accroître son développement, Agen Habitat et la ville doivent, certes, accentuer leur collaboration en tant que partenaires mais Agen Habitat doit également poursuivre son ouverture aux autres communes de l'agglomération et ne pas rester dans l'« ombre de la ville ».

• Étape 2 : Proposition de pistes de travail opérationnelles et concrètes d'ici 2030

Une fois ce travail d'analyse des enjeux réalisé, l'équipe d'Agen Habitat a travaillé à **l'élaboration de propositions concrètes pour répondre aux questionnements posés**. Trois groupes de travail se sont réunis sur trois thématiques :

1. Groupe de travail n°1 : Quelle place d'Agen Habitat dans la reconquête du centre-ville ?

Dans le cadre de ce groupe de travail, l'équipe a identifié des îlots présents en centre-ville qui pourraient être réinvestis pour proposer une offre de logement adaptée aux agenais. Agen Habitat se positionne comme un partenaire privilégié de la ville dans le chantier cœur de ville et émet ainsi des propositions pour étudier la réhabilitation possible de certains îlots vétustes ou aujourd'hui laissés à l'abandon.

2. Groupe de travail n°2 : Quel avenir pour les grands ensembles du parc locatif d'Agen Habitat ?

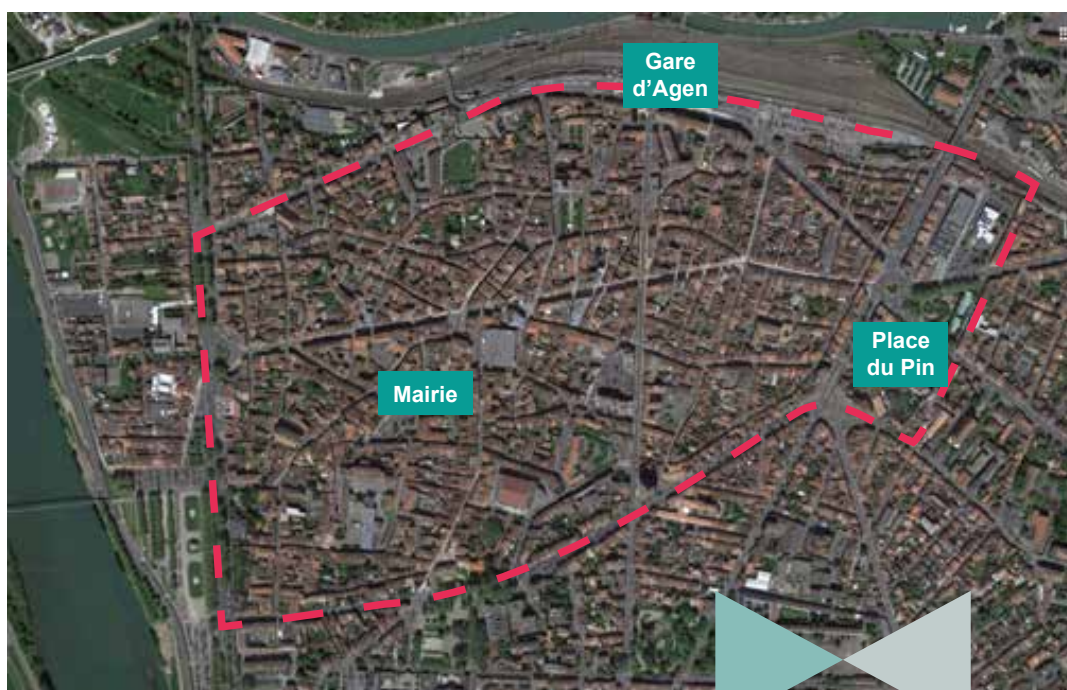
Ce temps de travail a permis de faire des propositions claires et concrètes sur l'évolution des grands ensembles d'Agen Habitat (Montanou, Rodrigues, Passelaygue...) : réaménagements, restructuration, suppression de bâtiments, reconstruction, type de logements concernés...

3. Groupe de travail n°3 : Quel développement d'Agen habitat au sein de l'agglomération ?

Enfin, l'équipe d'Agen habitat s'est penchée sur le développement de son offre de logements au sein de l'agglomération dans les prochaines années en lien avec la stratégie définie par le PLUI et le SCOT. Plusieurs propositions sont formulées sur les communes qui seront concernées, sur le type de logement à proposer pour des publics spécifiques ainsi que sur le calendrier de réalisation. ■

I

LE POSITIONNEMENT D'AGEN HABITAT DANS LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE-VILLE D'AGEN



Carte aérienne du centre-ville d'Agen

Le centre-ville d'Agen connaît depuis quelques années de profondes mutations pour répondre aux besoins et attentes de la population agenaise et proposer un cadre de vie agréable avec un centre-ville apaisé et accueillant. Le cœur de ville d'Agen est ainsi au cœur du projet porté par l'équipe municipale qui y voit un espace de promotion essentiel du territoire agenais.

Cette volonté forte de modernisation du centre-ville s'est matérialisée par le projet Agen Cœur Battant qui depuis 2008 se concrétise par des travaux de rénovation ou d'embellissement sur plusieurs points stratégiques du centre-ville : aménagement du boulevard Carnot, piétonisation du Boulevard de la République, rénovation de la rue des Cornières, rénovation des façades et de l'habitat, renforcement de l'offre commerciale...

Plusieurs îlots d'habitats vétustes, insalubres et à l'abandon en centre-ville ont été repérés dans le cadre de cette opération. La rénovation de ces îlots contribuera également à l'atteinte des objectifs fixés par la ville en matière d'embellissement et de dynamisme du centre-ville.

Historiquement, Agen Habitat est très présent sur la ville d'Agen et peut, dans ce contexte, jouer un rôle déterminant dans la réhabilitation du centre-ville de par sa parfaite connaissance du territoire et de l'évolution des besoins et attentes des locataires mais également de par la qualité de ses opérations. La résidence Concorde, située boulevard de la liberté, constitue, à ce titre, un exemple réussi de reconquête du centre urbain sur une ancienne friche industrielle.

L'équipe d'Agen habitat a donc réalisé un travail d'identification de plusieurs projets de réhabilitation et d'investissement en centre-ville qui pourraient faire l'objet d'études plus approfondies par la suite.

Les pistes présentées ci-dessous constituent pour le moment des propositions et des premières réflexions. Elles devront faire l'objet d'échanges approfondis avec la ville d'Agen ainsi qu'avec l'EPFL pour identifier les projets réalisables et en cohérence avec la dynamique Agen Cœur battant. ■

Des îlots importants qui peuvent faire l'objet d'opérations concrètes de réhabilitation/reconstruction



Îlot 1 : Rue Jean Torte

Patrimoine actuel :

- Une grand maison bourgeoise
- Un terrain de parking situé à l'arrière de la maison

Opération envisagée :

- Réhabilitation
- Démolition/reconstruction

Volume potentiel : environ 20 logements

Typologie : T3 et T4 (locatif et une partie en vente)

Publics cibles :

- Retraités
- Personnes bénéficiant de minimas sociaux



Îlot 2 : Rue Richard Cœur de Lion

Patrimoine actuel :

- Un habitat fortement dégradé et insalubre

Opération envisagée :

- Démolition/reconstruction
- D'ores et déjà identifiée dans l'opération Agen Cœur de ville

Volume potentiel : entre 40 et 45 logements sur l'ensemble de l'îlot

Typologie : T3 et T4 (locatif et une partie en accession)

Publics cibles :

- Retraités
- Actifs

Points de vigilance :

- Un projet qu'Agen Habitat ne pourra porter seul et qui devra nécessairement être travaillé en lien avec la ville et l'EPFL pour la maîtrise foncière
- Absence de stationnement



Îlot 3 : Rue de la Prune/écrivain public

Patrimoine actuel :

- Un habitat fortement dégradé et insalubre
- Un potentiel important (maisons en R+1)

Opération envisagée :

- Démolition/reconstruction
- Toitures végétalisées à proposer

Volume potentiel : à définir

Typologie : T1/T3 (studios/ colocations)

Publics cibles :

- Étudiants

Points de vigilance :

- Un projet qu'Agen Habitat ne pourra porter seul et qui devra nécessairement être travaillé en lien avec la ville et l'EPFL
- Idéalement placé pour les étudiants (fac du Pin) mais potentiellement secteur bruyant/agité

Des petits îlots souvent vétustes qui nécessitent une étude approfondie



Îlot 4 : Les trois Gonelles Îlot 5 : Fon de raché/Beranger

Patrimoine actuel :

- Un habitat vétuste et insalubre

Opération envisagée :

- Une étude approfondie nécessaire pour mieux connaître le potentiel

Volume potentiel : à définir ; R+1 maison de ville

Typologie : T3/T4

Publics cibles :

- Retraités
- Actifs



Îlot 6 : Maison médiévale / Rue G. Griffon

Patrimoine actuel :

- Petit foncier

Opération envisagée :

- Une étude approfondie nécessaire pour mieux connaître le potentiel ainsi que les financements potentiels

Volume potentiel : 4 logements

Typologie : T3/T2

Publics cibles :

- Personnes bénéficiant de minimas sociaux

Points de vigilance :

- Absence de stationnement





Îlot 7 : Rue Camille Desmoulines

Patrimoine actuel :

- Petites maisons de ville

Opération envisagée :

- Démolition/Reconstruction
- Redistribution

Volume potentiel : à définir / R+1

Typologie : T3/T4

Publics cibles :

- Personnes bénéficiant de minimas sociaux

Points de vigilance :

- Un projet qu'Agen Habitat ne pourra porter seul et qui devra nécessairement être travaillé en lien avec la ville et l'EPFL

Des îlots vacants qui pourraient faire l'objet de ZAC (zone d'aménagement concerté)



Îlot 8 : 22 et 26 rue Voltaire

Patrimoine actuel :

- Deux maisons vacantes en R3
- Belles demeures et grands jardins

Opération envisagée :

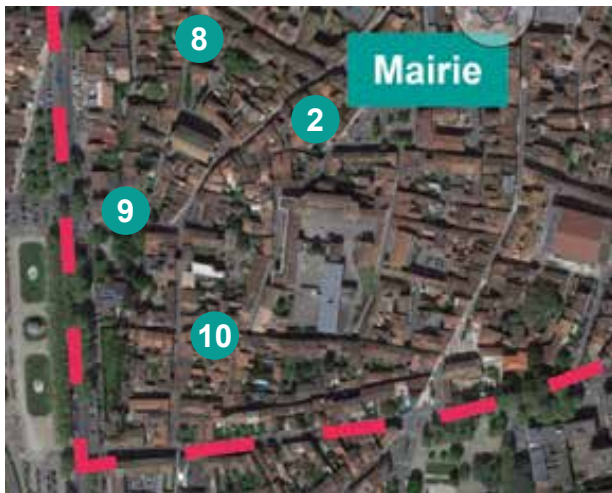
- Réhabilitations lourdes
- Redistribution/Redivision

Volume potentiel : 8 logements

Typologie : T2/T3

Publics cibles :

- À définir



Îlot 9 : 5 Rue Lomet/ Rue richard Cœur de lion

Patrimoine actuel :

- Foncier important : maison avec jardin
- Patrimoine à vendre ?

Opération envisagée :

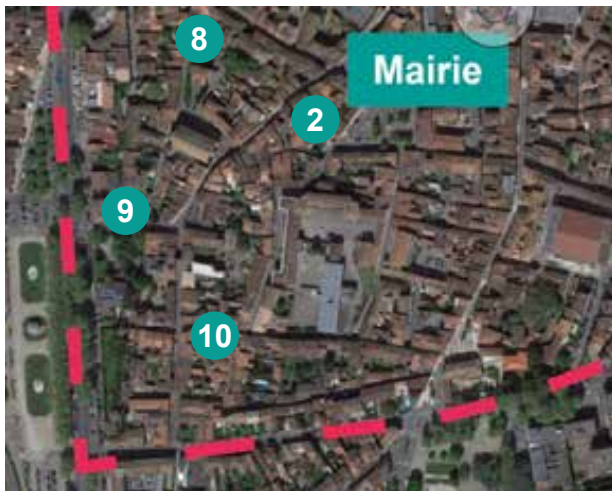
- À définir

Volume potentiel : à définir

Typologie : à définir

Publics cibles :

- À définir



Îlot 10 : 2 rue Henri Martin/ 28 Rue Mirabeau

Patrimoine actuel :

- Foncier important à l'abandon
- Patrimoine à vendre ?
- Situé à proximité du collège

Opération envisagée :

- À définir

Volume potentiel : environ 20 logements (location et accession)

Typologie : T4

Publics cibles :

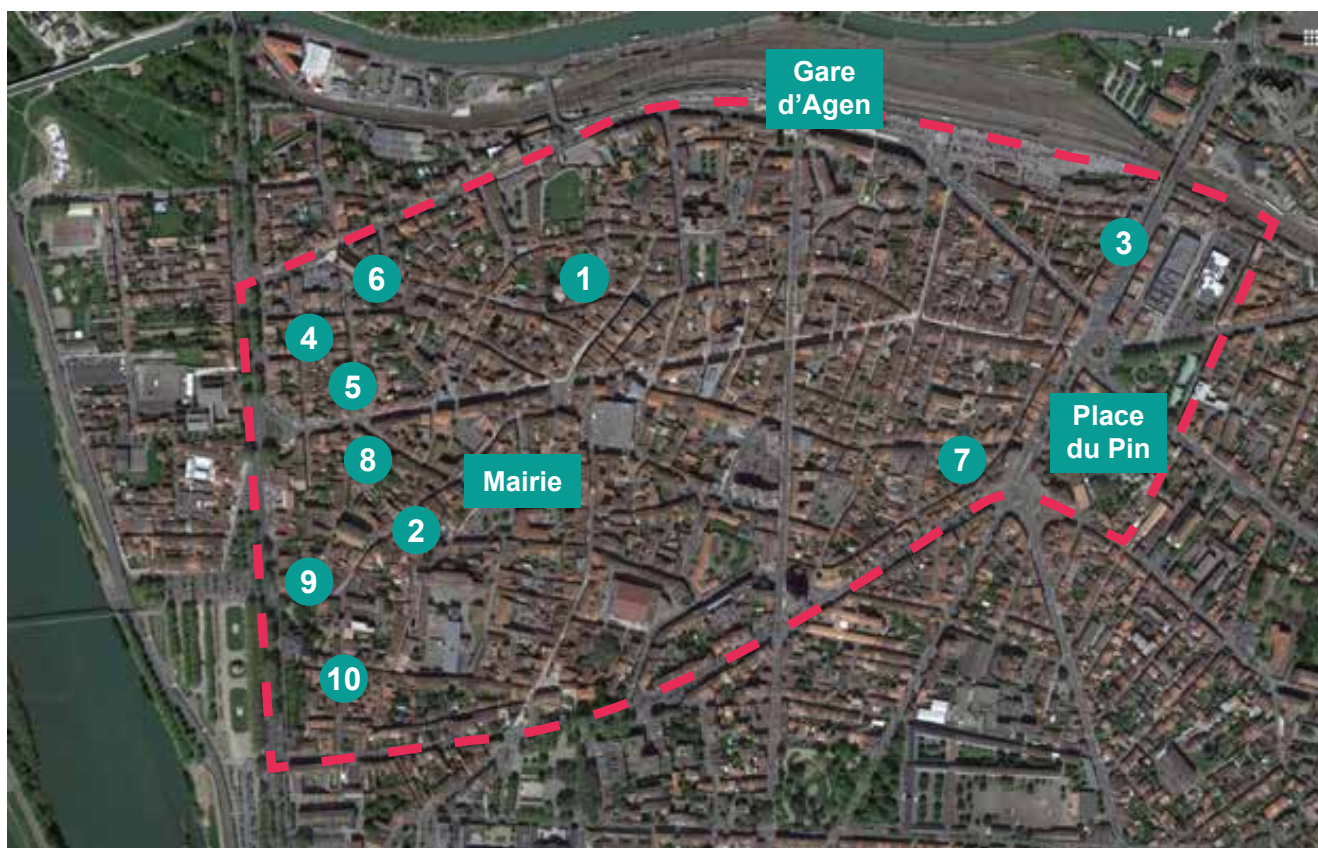
- Familles avec 3-4 enfants

Points de vigilance :

- Absence de stationnement
- Accessibilité difficile pendant les périodes de chantier
- Montants des loyers qui ne doivent pas être trop élevés



Carte synthèse des îlots identifiés par Agen Habitat et qui seront étudiés



Pour le moment, ces pistes sont des propositions car la maîtrise foncière n'est pas assurée mais l'équilibre financier apparaît possible pour l'office. Ces propositions seront donc étudiées en lien avec la ville d'Agen ainsi qu'avec l'EPFL notamment pour les opérations lourdes qui nécessiteront la mise en place d'une opération d'ensemble, de type ZAC.

Par ailleurs, dans le cadre de la loi Elan, une restructuration du secteur du logement social et notamment de l'organisation des OPH dès 2021 est

engagée. Il est prévu que les opérateurs gérant moins de 12 000 logements HLM ou s'ils ont réalisé moins de 40 millions de chiffres d'affaires se regroupent : c'est le cas d'Agen Habitat et d'Habytalis qui sont en cours de mise en place d'une SAC.

Dans ce contexte, Agen habitat travaillera également en étroite collaboration avec Habytalis afin de trouver des synergies cohérentes et adaptées en matière de développement sur le centre-ville. ■



II

L'EVOLUTION DES GRANDS ENSEMBLES DU PARC LOCATIF D'AGEN HABITAT

**Comment repenser
ces grands
ensembles ?**

Faut-il les rénover ?

**Faut-il démolir,
reconstruire et
proposer une
nouvelle offre ?**

**Faut-il envisager
les deux approches
et prioriser certains
ensembles ?**

**Comment prendre
en compte dans
cette équation les
capacités financières
assez faibles des
locataires du parc ?**

Historiquement, Agen Habitat dispose de plusieurs grands ensembles au sein de son parc immobilier : Montanou, Rodrigues, Barleté, Paganel...

Or, ces grands ensembles, construits dans les années 1950 et 1960, posent un certain nombre d'enjeux (patrimoine vieillissant et vétuste, vacance importante, faible attractivité, image dégradée, faible adéquation aux nouveaux besoins des locataires...) sur lesquels l'équipe d'Agen Habitat souhaite apporter des éléments de réponse et des pistes de travail.

Pour répondre à ces questionnements, plusieurs pistes de travail sont proposées par l'équipe d'Agen Habitat :

Ouvrir la cité Montanou sur l'extérieur et repenser la structuration du quartier

Le quartier de Montanou recense actuellement 462 logements et comporte :

Trois ensembles de bâtiments bas situés entre la rue Pierre Paul Riquet et le ruisseau La Masse :

- Résidence Les jardins de Carmes (Bâtiments A, B et E)
- Résidence Pierre Paul Riquet (Bâtiment D)
- Résidence Monluc (Bâtiment C)

Trois tours d'une hauteur de 15 étages (cf. plan de synthèse bulles bleues numérotées)

La cité est située dans une zone d'habitat collectif à l'extrémité de la ville d'Agen et souffre d'un enclavement important avec le reste de la ville qui alimente plusieurs trafics et sentiments d'insécurité.

D'importants travaux de réhabilitation ont été réalisés entre 2011 et 2013 notamment sur les tours de Montanou. L'enjeu est donc désormais de désenclaver le quartier et de proposer des restructurations et des réhabilitations. ■

Ouvrir Montanou sur le reste de la ville



Une des premières actions clés à conduire pour faire évoluer la cité et la rendre plus attractive consiste à **désenclaver le quartier et l'ouvrir sur l'extérieur** notamment sur la route de Cahors. Pour cela, l'équipe **d'Agen Habitat souhaite pouvoir travailler en collaboration étroite avec la ville d'Agen sur des pistes de désenclavement efficaces.** Désenclavement qui constitue un préalable nécessaire à toute opération de restructuration.

A titre d'exemple, une des pistes d'ouverture envisagée par l'équipe d'Agen Habitat et qui pourrait faire l'objet de discussions avec la ville consisterait

à **ouvrir le quartier sur la route de Cahors via l'impasse Lafontaine** et de proposer une nouvelle affectation à l'école Langevin tels que des services publics : CAF, pôle emploi...

Une autre piste envisageable serait de désenclaver le quartier **via le parc Mathieu au niveau de l'emplacement de la future école Langevin.** L'idée serait de connecter la RD656 à la rue Blaise de Montluc. ■

Engager des travaux de restructuration du quartier

Une fois cette ouverture réalisée, Agen Habitat propose plusieurs restructurations qui pourront permettre d'accroître l'attractivité du quartier :

Engager une importante opération de restructuration des bâtiments bas situés rue Pierre Paul Riquet en :

- **Ouvrant ces bâtiments sur l'extérieur** – quelques propositions (cf. plan étoile orange) :
 - Bâtiment A (Jean-Jacques Rousseau) : enlever les entrées 5 et 6 ou 3 et 4
 - Bâtiment B : enlever les entrées 1 et 3 ou 8 et 10
 - Bâtiment D (Clémenceau) : enlever les entrées 9, 11, 13 et 15

=> Pour définir les entrées à supprimer, il faudra tenir compte des entrées les plus difficiles à requalifier.

- **Réhabilitant/modernisant les hall d'immeubles et les cages d'escalier** (travaux prévus en 2020) et en les sécurisant davantage (ex : 4^{ème} caméra de surveillance à installer sur un bâtiment face à Clémenceau)

- **Engageant une réflexion sur la typologie des logements** pour mieux répondre aux besoins des demandeurs :

- requalifier certains T4 en T3 entraînant une légère baisse de loyers et permettant d'accueillir davantage de publics ;
- lancer une étude de transformation des T5 en T2.

- **Proposant une montée en gamme de certains logements** : proposer à titre d'exemple du logement modulable via des cloisons amovibles ; intégrer la fibre optique...

Proposer une montée en gamme des appartements situés aux derniers étages des trois tours qui composent le quartier

- Pour le moment, il n'est pas envisagé par l'équipe une restructuration complète des 3 tours qui composent la cité. D'importants travaux de réhabilitations thermiques ont été conduits en 2013.
- Néanmoins, il serait pertinent pour l'équipe d'Agén habitat de proposer un programme de **modernisation des appartements situés à partir des 6^{ème} et 8^{ème} étages** et bénéficiant d'une vue dégagée sur les coteaux. L'objectif étant de proposer des équipements plus qualitatifs et plus attractifs.

Ces propositions ont pour objectif **de dé-densifier le quartier** en proposant des restructurations des immeubles existants. Il ne s'agit donc pas de reconstruire de nouveaux logements : les terrains actuels n'étant pas constructibles.

Dans la perspective d'une ouverture effective du quartier sur l'extérieur, l'ensemble de ces propositions pourraient être réalisées à **l'horizon 2027-2028**.

Aménager et nettoyer les abords de la rivière La Masse pour offrir aux résidents du quartier un espace de promenade et de circulations douces pour rejoindre la piste cyclable le long du canal.

Ainsi, à Montanou, plusieurs étapes apparaissent essentielles à l'évolution du quartier :

1. Désenclaver le quartier en ouvrant quelques voies sur la RD656 - 2020.
2. Restructurer les bâtiments bas situés rue Pierre Paul Riquet – 2027-2030.
3. Proposer une montée en gamme des appartements situés aux étages les plus élevés des trois tours du quartier - 2025. ■

Plan synthèse des propositions de restructuration Quartier Montanou



Proposer des réhabilitations et des réaménagements efficaces sur l'ensemble Rodrigues

Sur le quartier Rodrigues, plusieurs réhabilitations et réaménagements sont proposés pour améliorer l'attractivité du quartier et diminuer la vacance récemment observée :

Moderniser la cité Paganel

La cité Paganel a été construite dans les années 1980, elle est composée de plusieurs ensembles de logements situés entre l'avenue Georges Cuvier, la rue de Paganel et la rue Jean-François Samazeuil. L'impasse du Général Bazelaire relie les différents bâtiments les uns avec les autres. L'organisation de l'espace entraîne un relatif enclavement de la cité Paganel. Pour autant, la configuration et la disposition des bâtiments actuels rendent difficile toute opération de désenclavement.

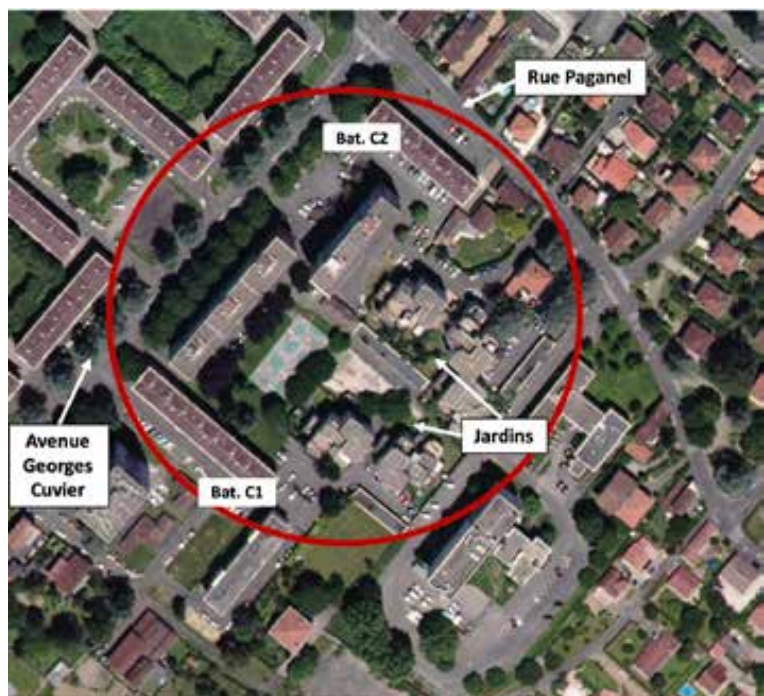
La cité Paganel propose des logements agréables avec de beaux volumes, des jardins mais aussi des terrasses. Peu de vacance est recensée sur ces bâtiments et d'importants travaux de réhabilitations thermiques sont en cours.

Les enjeux sur cet ensemble sont donc à la marge. Néanmoins, quelques pistes d'amélioration peuvent être envisagées pour améliorer le confort des logements :

- Equiper les logements en duplex d'escaliers plus solides pour accroître leur attractivité : ces logements proposent 3 chambres mais restent petits et plusieurs refus de location ont été constatés ;
- Moderniser et réhabiliter les parties communes ;
- Proposer des accès jardins et garages facilités depuis les logements.

En complément, des travaux de réhabilitations seront proposés sur les bâtiments C1 et C2 qui vont être mis en vente prochainement par Agen Habitat. Ces logements des années 1970 sont grands, traversant et lumineux. D'importants travaux vont être réalisés sur les façades ainsi que les toitures. Plusieurs aménagements pourraient également être envisagés sur les balcons pour proposer des surfaces extérieures plus importantes. ■

Cité Paganel



Engager des réhabilitations importantes des logements PSR situés avenue du Maréchal d'Estrades

Le long de l'avenue du Maréchal d'Estrades, une cinquantaine de logements PSR sont proposés sous la forme d'immeubles dispersés en R+3. Ces logements ne rencontrent pas de problèmes particuliers de vacance mais sont vétustes et nécessitent des travaux importants de réhabilitation.

Pour traiter ces enjeux, l'équipe d'Agen Habitat propose de réaliser une réhabilitation importante des logements vétustes (immeubles dispersés + bâtiment G) et travailler sur :

- l'accessibilité PMR via l'installation d'ascenseurs,
- la rénovation thermique des bâtiments et des façades,
- la modernisation et la sécurisation des halls d'entrée,
- la restructuration des logements.

En parallèle, des enjeux se posent également autour de l'îlot situé à proximité de la Biscuiterie, entre l'avenue Michelet et la rue de Rodrigues et à l'arrière du bâtiment G. De par son positionnement, cet îlot (« îlot Biton ») constitue un enjeu de développement pour la ville d'Agen, pour le quartier ainsi que pour Agen Habitat dans les prochaines années. ■

Logements PSR Quartier Rodrigues



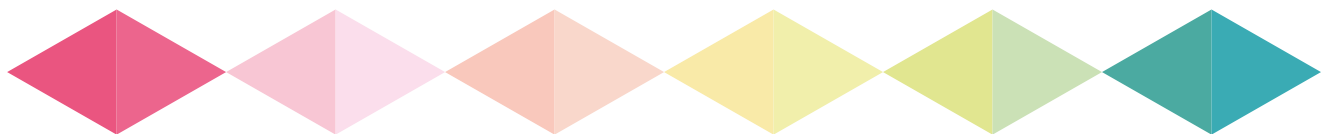
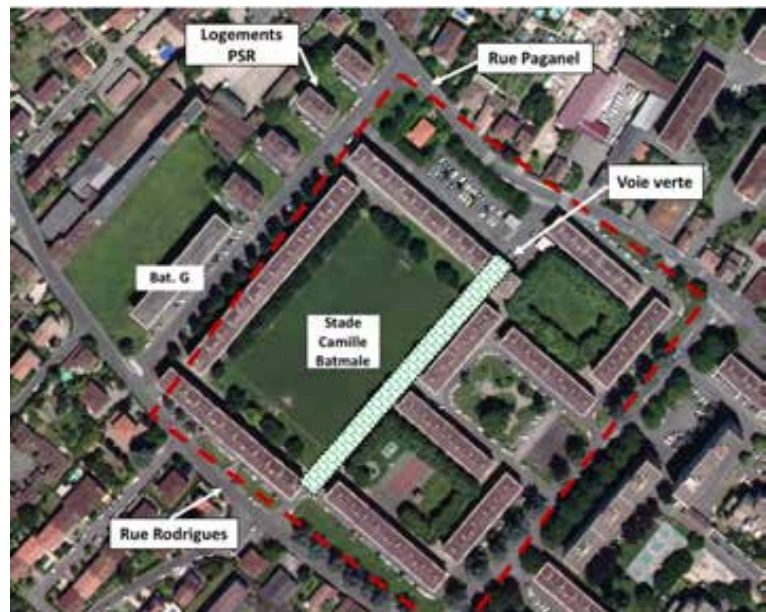
Réhabiliter les bâtiments en R+3 et R+4 situés autour du stade Camille Batmale

Ces derniers mois, la vacance a fortement progressé sur le quartier Rodrigues. Pour endiguer ce phénomène et rendre plus attractif les logements, l'équipe d'Agen Habitat propose plusieurs améliorations sur les bâtiments en R+3 et R+4 situés autour du stade Camille Batmale :

- Equiper l'ensemble des bâtiments (R+3 et R+4) d'**ascenseurs** ;

- Redéfinir les entrées des bâtiments et les **paliers avec une coursive extérieure** permettant une accessibilité totale aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées, personnes en situation de handicap, parents avec jeunes enfants...) ;
- Réhabiliter les **toitures amiantées** et **moderniser les façades** pour rompre avec l'impression de « grand ensemble » ;
- Travailler une **voie verte** entre la rue Paganel et la Rue de Rodrigues pour ouvrir le quartier et proposer un cheminement doux aux résidents : cette option pourrait nécessiter de supprimer une ou deux entrées aux extrémités des bâtiments ;
- Proposer une **montée en gamme qualitative de l'équipement des appartements** situés aux derniers étages de ces ensembles. ■

Quartier Rodrigues



Reconfigurer le quartier de Passelaygue

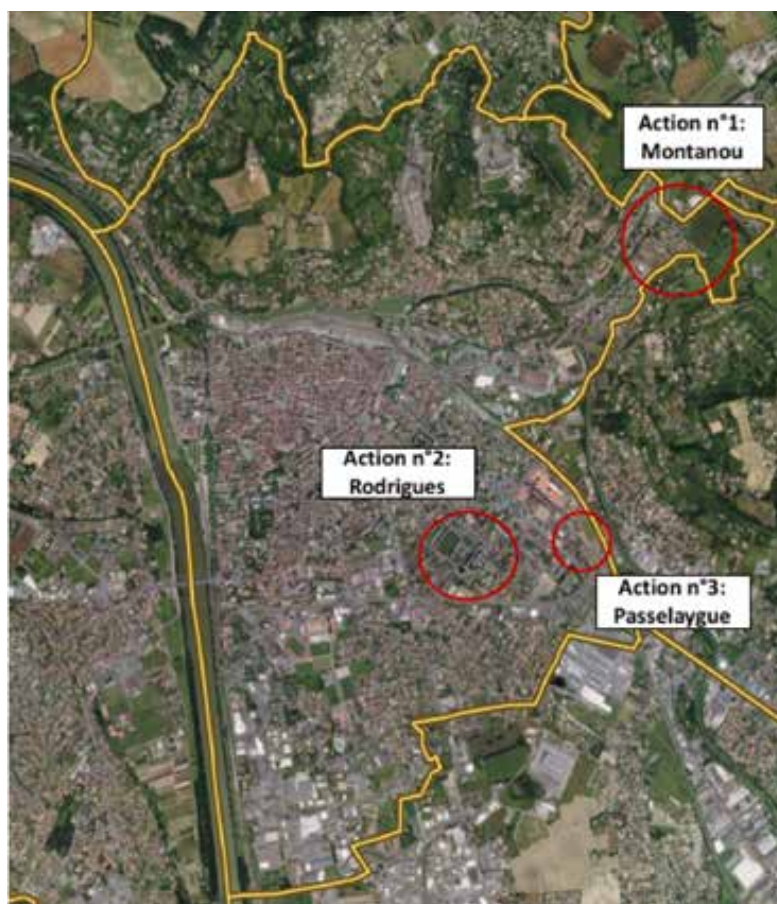
Sur le quartier de Passelaygue, 5 ensembles de logement sont présents sur le quartier. Agen Habitat porte le **projet de démolition de deux bâtiments** sur le troisième trimestre 2019.

Pour le moment, il n'est pas prévu de reconstruction immédiate mais il pourrait être pertinent dès 2021 **d'envisager une offre de logement pavillonnaire** en continuité du réaménagement prévu. ■

Périmètre du quartier Passelaygue



Synthèse du périmètre global d'action sur les grands ensembles d'Agen Habitat



III

LE DEVELOPPEMENT D'AGEN HABITAT AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

Au-delà du développement sur la ville d'Agen, l'enjeu pour Agen Habitat est également de renforcer son positionnement au sein de l'agglomération agenaise.

Depuis, le début des années 2010, Agen Habitat n'est plus uniquement présent sur Agen mais également sur l'agglomération. Si historiquement, Habytalis et Ciliopée étaient davantage présents sur les communes de

l'agglomération, Agen Habitat peut également, pour répondre à une demande de plus en plus centrée sur du logement individuel, avoir vocation à se développer sur des communes en 1^{ère} et 2^{ème} couronne en déficit de logement social et disposant de foncier disponible.

Pour cela, plusieurs pistes de développement sont proposées par l'équipe d'Agen Habitat :

Poursuivre et accentuer l'offre de logements en première couronne de l'agglomération

Communes concernées

Agen Habitat souhaite poursuivre et renforcer le développement d'opérations sur quatre communes situées en 1^{ère} couronne de l'agglomération agenaise à savoir les communes de Boé, Pont-du-Casse, Foulayronnes, Bon encontre et Le Passage.

Ces communes sont très bien situées vis-à-vis de la ville d'Agen et sont attractives pour un public diversifié. Elles disposent de l'ensemble des services attendus par les habitants (école, commerces, pharmacie...) et d'espaces verts agréables.

Produits proposés

L'objectif est de proposer sur ces quatre communes des produits mixtes pour tous les publics (actifs, familles, retraités), à savoir des produits individuels (maisons avec jardin ; T3/T4) et semi-collectifs en R+1 en PLUS et PLAI.

Calendrier envisagé

Agen Habitat envisage de lancer les réflexions autour du foncier sur ces 4 communes dès l'année 2020 pour des réalisations effectives entre 2023 et 2026. ■

Proposer une offre de logement en deuxième couronne de l'agglomération

Communes concernées

Au regard du développement économique du Technopole et de l'arrivée de nouveaux actifs sur le secteur ouest de l'agglomération, Agen Habitat se positionne **prioritairement**, pour les années à venir, sur **le développement d'une offre de logement social sur cinq communes spécifiques** :

- Sainte Colombe
- Brax
- Roquefort
- Estillac
- Serignac-sur-Garonne

Ces communes disposent d'un potentiel de développement important et sont moins soumises aux contraintes foncières que peuvent rencontrer d'autres communes (notamment vis-à-vis de l'inondabilité).

Il faudra néanmoins être vigilant à être en cohérence avec la capacité des communes à intégrer dans le déploiement de leurs politiques publiques (services aux habitants) l'apparition de nouveaux logements et l'arrivée, de fait, de nouveaux habitants. Ces nouveaux habitants auront des attentes en termes de services publics notamment. Le développement d'une offre de logement devra aller de pair avec le

développement de ces services (écoles notamment) et rester en cohérence avec la préservation des espaces naturels et du cadre de vie.

Produits proposés

Sur ces 5 communes, Agen Habitat proposera principalement du **logement individuel** (maison avec jardin ; T4) et éventuellement quelques petits logements collectifs selon les besoins, pour répondre aux attentes des familles et des actifs.

L'office propose également d'intégrer des logements pour **retraités actifs**. Un programme de logement en projet à Foulayronnes intègre actuellement cette dimension avec la réalisation notamment de logements avec espaces de rencontre communs (salle polyvalente). L'objectif de cette dimension est de favoriser les actions et projets intergénérationnels dans ces communes.

Calendrier envisagé

Agen Habitat souhaite travailler prioritairement et ce **dès 2019-20** sur ce secteur pour être en adéquation avec le développement du Technopole. L'objectif étant de proposer **des livraisons dès 2023-2024 jusqu'à 2026**. ■

Proposer une offre de logement sur des communes spécifiques de l'agglomération

Communes concernées

Il apparaît également pertinent pour l'équipe d'Agen Habitat d'investir et de proposer une offre sur quelques communes spécifiques de l'agglomération.

Il s'agit des communes suivantes :

- **Laplume** : commune de 1 426 habitants en 2016 composé d'un bourg actif avec de nombreux services présents (professionnels de santé, pharmacie, commerces...), bénéficiant d'un accès facilité et d'une proximité pour la partie Nord de la commune avec le futur Technopole ;
- **Lafox** : commune de 1 153 habitants qui a vu sa population sensiblement augmenter ces dernières années et au sein de laquelle de nouveaux commerces et entreprises se sont

récemment installées. Malgré la prédominance des activités agricoles, la commune de Lafox a un fonctionnement assez « péri-urbain » ;

- **Castelculier** : commune de 2 359 habitants située au sud-est d'Agen ;
- **Moirax** : commune de 1 152 habitants qui se développe progressivement ces dernières années grâce à la présence de petits commerces ;
- **Layrac** ;
- **Colayrac Saint Cirq** ;
- **St Hilaire de Lusignan**.

Dans le même schéma, Agen Habitat suivra également avec attention le développement et l'évolution des communes du Sud de l'agglomération telles que la commune d'Astaffort.

Produits proposés

Pour ces communes, du logement individuel (maisons avec jardin ; T4) mais aussi du semi-collectif (T3) peut être envisagé pour répondre aux besoins des familles, des actifs et des retraités. ■

Calendrier envisagé

Le développement sur ces communes pourrait s'engager à l'horizon 2030. Néanmoins, le travail de

réflexion et de réservation de terrains fonciers devra s'engager dès le début des années 2020.

Sur ce dernier point, le développement et le suivi des besoins qui pourront émerger sur la commune de Colayrac-St-Cyr seront également importants à prendre en considération dans la stratégie d'acquisition de foncier (en pied de coteaux) surtout en prévision de la construction du nouveau pont Camélat. ■

Carte de l'agglomération Agenaise

Illustration des propositions de développement



L'office proposera sur l'ensemble de ses programmes des **logements mixtes et sociaux** accessibles (PLAI : 35% ; PLUS : 65%) à destination des familles, des jeunes actifs, des retraités et des actifs, conformément aux orientations du PLUI et du SCOT.

Au global, sur l'ensemble de ces opérations, Agen Habitat proposera **80% de logements individuels** sur les communes de 1ère (cf. action 1) et de 2ème couronne (cf. action 2) et **100% de logements individuels sur les communes spécifiques ciblées** (cf. action 3).

Dans cette optique, sur les communes de 1ère et de 2ème couronne, 20% des logements seront semi-collectifs et parmi ceux-ci : 80% seront consacrés à du T3 et 20% aux T2 pour répondre aux besoins de PLAI adaptés.

Agen Habitat ne souhaite pas développer sur ce périmètre de projets de logements collectifs neufs (R+2) sauf en cas de réhabilitation d'anciens logements sur des communes urbaines (Foulayronnes ou encore Le Passage). ■

Conduire deux opérations de développement à Agen (hors centre-ville)

En complément du développement de logements sur l'agglomération, Agen Habitat propose également de conduire deux opérations de développement sur la commune d'Agen (hors centre-ville) :

Restructuration du logement foyer La Salève

Le bâti du foyer logement La Salève, rue Jean Laforre, nécessite une réhabilitation : le patrimoine est vieillissant, l'enduit se dégrade et la toiture doit être rénovée. Anciennement géré par le CCAS, ces bâtiments font actuellement l'objet d'une réflexion profonde pour proposer de nouveaux usages.

L'objectif pour Agen Habitat est de proposer sur le **bâtiment 1** (actuel foyer logement) **des logements individuels intergénérationnels** : logements étudiants (du fait de la proximité avec la faculté) et logements à destination des retraités notamment.

La typologie des logements envisagée concerne principalement des T2 et des T3 mais également quelques maisons individualisées en bande (T4).

Construction de nouveaux logements à Chabaud 2

Au sein de la résidence Tapie Mondésir, un ambitieux projet de rénovation urbaine a été engagé entre 2008 et 2014 afin de **transformer l'image détériorée de ce quartier**, devenu peu attractif au fil des années. Au cœur de ce programme de rénovation urbaine :

- la **réhabilitation thermique** de 57 logements (bâtiments A1 et A2) ;
- la **démolition** d'une partie des bâtiments et la création de la nouvelle **Résidence Parc Chabaud** qui permet une **offre mixte de 87 logements** (maisons individuelles, logement semi-collectif et petits ensembles collectifs) ;

- l'implantation de **nouveaux locaux de services** et la réhabilitation des **espaces publics existants** (ex : place centrale) ;

- le prolongement du Parc Chabaud au cœur du quartier.

Suite à cette rénovation, plusieurs terrains (3) se trouvent aujourd'hui encore inoccupés dans **l'attente d'un nouvel aménagement**.

Agen Habitat propose d'ici 2023 de lancer un **programme de logements (Chabaud 2)** sur 2 des 3 terrains restant inoccupés.

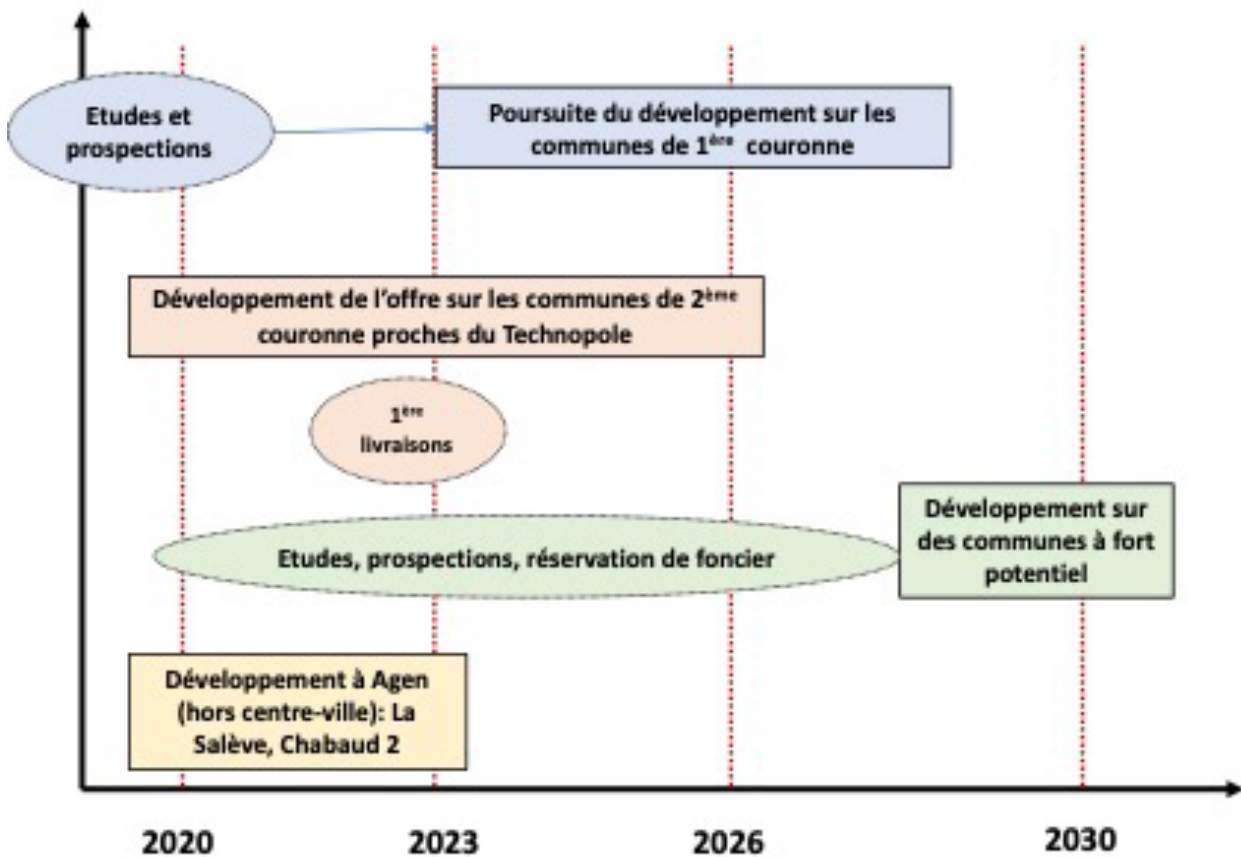
Il s'agirait sur ce périmètre de proposer :

- du logement social individuel, en bande soit 2 fois 12 logements (maisons de ville avec jardin) ;
- des lots en construction libre (subdivision des terrains nécessaire).

Ainsi, au regard de ces 4 actions principales, Agen Habitat entend d'ici 2030 accentuer sur l'agglomération :

- le **développement de son offre au sein des communes de 1^{ère} couronne** (50% de son développement) ;
- le **développement de son offre sur les communes de l'agglomération situées en 2^{ème} couronne à proximité du futur Technopole** (35% de son développement) ;
- le **développement de son offre au sein des communes** qui de par leur positionnement géographique présentent un **potentiel important** (15%). ■

Schéma de synthèse des pistes de développement d'Agen Habitat au sein de l'agglomération



Un équilibre nécessaire à trouver entre développement et vente

Ainsi, pour mettre en œuvre l'ensemble de ces actions, il est primordial pour l'équipe d'Agen Habitat de **relancer la mécanique de construction et d'investissement**.

Ces cinq dernières années, Agen Habitat a réalisé un important travail de vente et de commercialisation d'une partie de son parc immobilier. En 2017, la vente a représenté 2,5 millions d'€ et en 2018, 3,2 millions d'€ (soit 1,5% du patrimoine locatif vendu).

L'objectif est de vendre entre 40 et 50 logements par an et de construire en moyenne 60 logements par an. Entre 2017 et 2018, la vente a très bien fonctionné : Agen est attractif pour les primo-accédants mais également pour l'investissement car la rentabilité locative est intéressante (en comparaison avec Bordeaux).

Même si la vente fonctionne très bien, l'enjeu pour Agen Habitat est de parvenir à maintenir un équilibre entre la vente et la construction de nouveaux logements. Le risque généré par des ventes déséquilibrées par rapport au rythme de construction étant de ne plus être en capacité de répondre aux demandes et d'accueillir les locataires, de ne plus répondre aux engagements de la loi SRU, de perdre du patrimoine et donc de générer un processus d'appauvrissement car les charges restent elles toujours importantes.

Pour faire face à cet enjeu, Agen habitat propose donc entre 2019 et 2023 de construire en moyenne 80 logements par an pour rééquilibrer les opérations puis à partir de 2023, fixer un objectif de construction de 60 logements en moyenne par an. ■

Cette note stratégique et opérationnelle a été rédigée par Agen Habitat appuyé par le cabinet de conseil NEORAMA. Elle est issue d'un travail de réflexion prospective et participative avec l'équipe d'Agen Habitat mené entre les mois d'Octobre 2018 et de Mars 2019. Cette note constitue la contribution d'Agen Habitat à la démarche Agen 2030.



Liste des personnes ayant contribué à la réflexion :

- Marie-Françoise MASSALAZ : vice-présidente
- Joël LE GOFF : directeur général
- Isabelle BENOT : assistante de direction
- Ghislaine FAURIE-DUTOUR : responsable de la direction pôle locataires
- Michel SAVARY : responsable direction technique
- Sophie JOVER : contrôle de gestion
- Léa TEMBREMAMDE : contrôle qualité logements
- Carine BOISSERIE : responsable communication, ressources humaines, informatique
- Jarno LORENZATO : responsable construction neuve, contrats entretien/marchés
- Véronique BEIGNON : responsable gestion locative
- Amélie PEREIRA : responsable service montage d'opération / marchés publics
- Hélène MAROT : responsable service ventes / copropriétés
- Moktar CHENOURI : responsable recouvrement/ contentieux
- Philippe NOGUÉ : responsable service proximité
- Jean-Michel LABONNE : responsable réclamations / REL



c ' e s t m a i n t e n a n t

