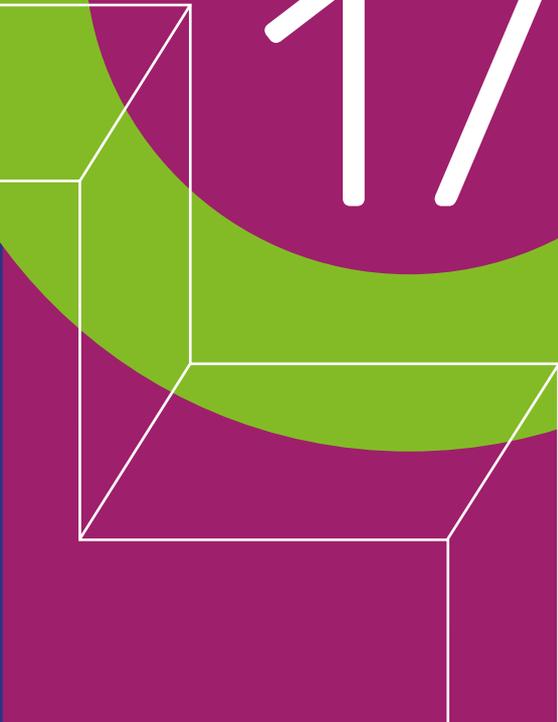


Rapport d'activité

20
17

&
Perspectives

20
18



SOMMAIRE



4 **Cécile Helle**
Maire d'Avignon,
Présidente de Citadis



5 **Jean-Marie Roussin**
Vice-Président du Conseil
Départemental de Vaucluse,
Vice-Président de Citadis



6 **LES TEMPS FORTS
DE LA SOCIÉTÉ EN 2017**

8 **CITADIS,
UNE ENTREPRISE PUBLIQUE LOCALE
INNOVANTE ET DIVERSIFIÉE**

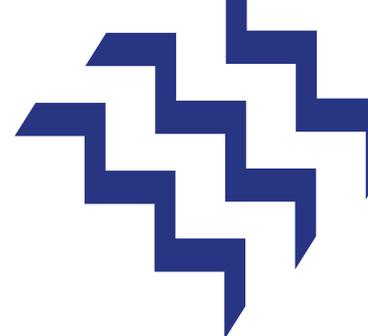
9 **L'ANNÉE 2017 EN
CHIFFRES CLÉS**

10 **LE PERSONNEL DE CITADIS :
ORGANIGRAMME**



12 **CITADIS
UNE ÉQUIPE
PLURIDISCIPLINAIRE
ET SOUDÉE**

13 **LES PERSPECTIVES**
Bruno Grenier
directeur de Citadis



14 AMÉNAGER DURABLEMENT

- 1. RESTRUCTURER LES CENTRES HISTORIQUES
- 2. RENOUVELER LA VILLE SUR ELLE-MÊME
- 3. MAÎTRISER L'URBANISATION



24 FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



28 CONSTRUIRE SUR MESURE

- 1. CONSTRUIRE LOCAL, PENSER GLOBAL
- 2. CONSTRUIRE POUR LA SANTÉ



40 LA SCI DE LA CROIX- ROUGE UN HÔTEL D'ENTREPRISES DANS LA ZFU D'AVIGNON

41 EDIFIS L'INVESTISSEUR AU SERVICE DES ENTREPRISES

42 ACTIONNAIRES ET ADMINISTRATEURS

ÉDITO RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE NOS TERRITOIRES




Cécile Helle
Maire d'Avignon,
Présidente de Citadis

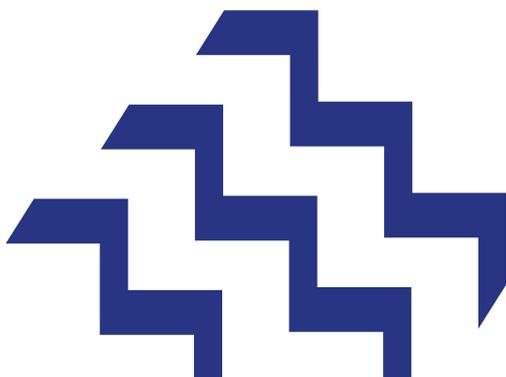
Les mutations de notre société s'expriment sur nos territoires créant tensions, pressions et appelant un développement maîtrisé, intelligent et tourné vers l'avenir. **Les enjeux de l'emploi et du développement économique obligent à la mobilisation de tous les acteurs**, pour renforcer l'attractivité de nos territoires par des projets ambitieux et novateurs. L'augmentation des coûts de l'énergie et le changement climatique nous interpellent sur l'étalement urbain, les modes de transport, la distance entre habitat et travail et nous invitent à **imaginer d'autres formes urbaines**.

En Vaucluse et dans le Grand Avignon, comme partout en France, ces enjeux se posent de façon aigüe et exigent des réponses efficaces, nouvelles et originales. Le vieillissement de la population infléchit aussi nos modes d'habiter et nous incite à renforcer le lien social vital pour le confort de vie de nos aînés. La proportion de personnes âgées, plus importante en Vaucluse que la moyenne française, nous engage fortement à innover dans l'habitat intergénérationnel pour **plus de solidarité et pour un vivre ensemble partagé par tous**. L'exigence de compétitivité impose enfin d'optimiser et de mutualiser. Cela se traduit par de nouvelles organisations et de nouveaux rôles pour l'Etat et les collectivités, les invitant

à repenser leurs outils d'intervention. Cette exigence repositionne aussi **la démocratie participative**, posant le dialogue et la concertation citoyenne comme des exigences préalables afin d'obtenir le bon niveau d'acceptabilité des projets. Cela interroge aussi nos pratiques techniques qui ont toujours privilégié jusqu'à présent le mono-usage; **place à présent à la plurifonctionnalité des équipements** quand c'est possible afin de les rendre plus durables et plus économiques.

Citadis, outil pérenne au service des collectivités et de l'intérêt général, a pour mission de répondre avec conviction à ces enjeux majeurs, par sa logique tournée vers le projet global et partagé, par sa capacité d'innovation et de réactivité, son expertise dans ses métiers comme dans ses actions. **Forte d'une équipe compétente, pluridisciplinaire et expérimentée**, elle investit de nombreux secteurs d'activité comme les éco-quartiers, l'immobilier d'entreprise, la valorisation de biens patrimoniaux, les équipements culturels, le logement, notamment à destination des personnes âgées et des jeunes, les hôpitaux et les équipements médico-sociaux.

Je souhaite vivement que Citadis poursuive l'ensemble de ses projets, tant localement que nationalement en y apportant toujours un souffle d'innovation et de modernité. ●



ÉDITO EN 2017, L'ACTIVITÉ A ÉTÉ PORTÉE PAR L'AMÉNAGEMENT

La reprise est là avec l'arrêt de la baisse des budgets publics et la croissance du secteur privé. La demande en logement s'est accrue et alimente nos projets d'aménagement. Nos ventes de logements et de terrains à bâtir sur certaines opérations, comme la ZAC des Garrigues à Bédarrides, se sont accélérées. Ainsi l'activité d'aménagement, notamment de développement de nouveaux quartiers d'habitat prend de l'ampleur notamment sur **les écoquartiers d'Avignon: Joly Jean et Bel Air**, mais aussi sur d'autres territoires comme à Valréas (Imcarvau) et Sarrians (Cœur de ville).

2017 s'est également caractérisée pour Citadis par **des interventions d'aménagement d'espaces publics** surtout dans le centre ville d'Avignon avec la requalification de la Place Saint-Didier et la rue des Trois Faucons.

Elle a aussi été marquée par des livraisons de programmes d'immobilier d'entreprise: **l'ensemble tertiaire à énergie positive, Hamadryade et les plateformes techniques Technicité à Agroparc**, deux ensembles qui ont été totalement commercialisés en fin d'année, ce qui démontre le savoir faire de Citadis en la matière.

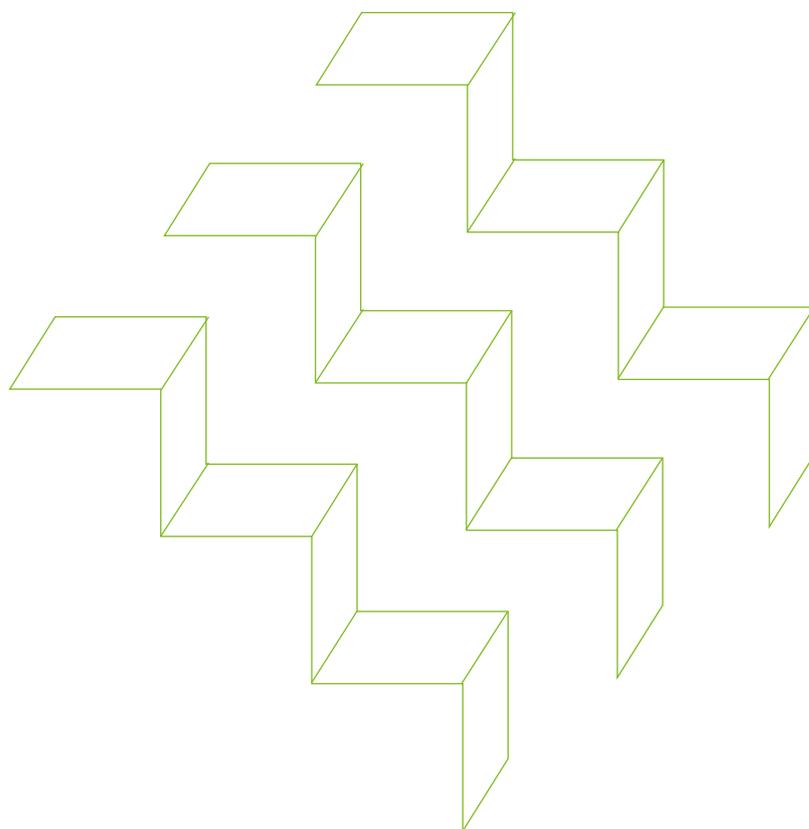
Enfin **l'inauguration de l'Hôtel Dieu de Carpentras** en novembre est venue rappeler la compétence particulière de Citadis en équipement culturels et patrimoniaux.

Les grands donneurs d'ordres de Citadis demeurent les trois collectivités: **Ville d'Avignon (centre historique et écoquartiers), Grand Avignon (technopôle Agroparc) et Ville de Carpentras (le centre ancien et l'Hôtel Dieu).**

L'activité de construction d'hôpitaux et de maisons de retraite s'est maintenue grâce à de nombreuses interventions, dont certaines au-delà du Vaucluse, pour lesquelles Citadis est reconnue dans le réseau des SEM. ○



Jean-Marie Roussin
Vice-Président du Conseil
Départemental de Vaucluse,
Vice-Président de Citadis



LES TEMPS FORTS DE LA SOCIÉTÉ EN 2017



26 janvier

Assemblée générale de l'association ENVIROBAT- BDM à Avignon - Hôtel de Ville

La ZAC bel Air, portée par Citadis, est LE premier Quartier Durable Méditerranéen. Il a servi de support à l'élaboration de ce tout nouveau label d'écoquartier qui prend en compte les spécificités géographiques et climatiques de la Méditerranée.

3 mars

Petit déjeuner à Technicité organisé par Edifis

De nombreux représentants de communes et intercommunalités ainsi que la CCI ont participé à cette présentation d'Edifis, filiale d'investissement dans l'immobilier d'entreprises. Occasion également d'une visite des locaux de Technicité entièrement occupés par des entreprises.



24 avril

Ecoquartier Joly Jean à Avignon

A l'issue du jury la première opération de logements (150) de l'écoquartier, a été attribuée à l'équipe Eiffage Immobilier et François KERN, architecte.



24 avril

Réunion publique à Châteauneuf de Gadagne

De nombreux habitants ont répondu présents à l'invitation de la mairie. Objet: lancement de l'opération de **restructuration de la place de la Poste** et présentation du projet avec ses logements, ses commerces et sa place de marché.



24 mai

Restructuration de l'Hôtel des Monnaies à Avignon

Le jury a retenu le projet de M. Donchegay, hôtelier tout proche (Hôtel du Palais des Papes) avec MM. Cassulo et Repellin, architectes. Citadis a assisté la Ville en organisant l'appel à projet pour valoriser ce palais de style baroque romain face au Palais des Papes.



6 juin

Inauguration de la Place Saint-Didier et de la Rue des Trois Faucons à Avignon

Ce nouvel aménagement, inauguré par Madame Helle, élargit l'espace public au profit des piétons et des vélos et favorise la découverte des belles façades du XVIII^e siècle.



8 juin

Forum des Projets Urbains PACA à Marseille

Cécile Helle, maire d'Avignon et présidente de Citadis, a présenté les nouveaux projets de la Ville d'Avignon, notamment les futurs quartiers aménagés par Citadis. Son intervention dynamique et efficace a été saluée par le public.



1^{er} juillet

Exposition du projet de transformation de l'Ancienne Prison Sainte Anne

Le vaste projet visant à métamorphoser cet ancien lieu d'enfermement se poursuit: le permis de construire a été déposé et une exposition a été inaugurée sur le site.

7 septembre

Hamadryade en fête

Une soirée inaugurale a été organisée à Hamadryade A, à l'initiative de CBA, acquéreur du bâtiment, en présence de l'ensemble du personnel et de nombreuses personnalités, soit quelque 300 invités qui ont pu admirer un étonnant spectacle acrobatique aérien à la nuit tombante. CBA, entreprise de services informatiques a acheté l'immeuble à Citadis qui l'a réalisé.



8 septembre

Inauguration à Puget sur Durance

Un public très nombreux (300 personnes) est venu assister à la cérémonie conduite par le maire, M. Sage, pour célébrer ce **nouvel ensemble, mairie et commerce multiservices**, réalisé par Citadis, et dont l'objectif est de renforcer l'attractivité et la qualité de vie au village.



13 septembre

Inauguration de Technicité à Avignon

En présence de M. Roubaud, Président du Grand Avignon et de Mme Helle, Maire d'Avignon et Présidente de Citadis, et des représentants des entreprises implantées à Technicité.



14 septembre

1^{re} pierre de la ZA des Fontaynes à Villes-sur-Auzon

En présence de Maurice Chabert, Président du Conseil Départemental et Président de la SPL Territoire Vaucluse, Max Raspail, Président de la Communauté de Communes Ventoux-sud et Frédéric Rouet, maire de Villes-sur-Auzon, ainsi que de nombreux élus locaux.



13 au 15 octobre

Salon de l'Immobilier

Trois opérations ont été présentées par Citadis: la ZAC Les Garrigues à Bédarrides (lancement commercial de la 2^e tranche) et les écoquartiers Bel Air et Joly Jean à Avignon.

15 décembre

Visite à Carpentras

Déplacement du personnel de Citadis à Carpentras pour visiter une opération emblématique du savoir-faire de Citadis en matière d'équipements culturels: la Bibliothèque-musée Inguibertine, en présence du conservateur du musée, Jean-François Delmas.



CITADIS, UNE ENTREPRISE PUBLIQUE LOCALE INNOVANTE ET DIVERSIFIÉE

PRÉSIDENTE

Cécile Helle

Maire d'Avignon

VICE-PRÉSIDENT

Jean-Marie Roussin

Vice-Président du Conseil
Départemental de Vaucluse

CAPITAL

10 M€

EFFECTIF

au 31 décembre 2017

32 personnes

Créée en 1960, la SEDV (Société d'équipement du Département de Vaucluse) est devenue Citadis en 1995.

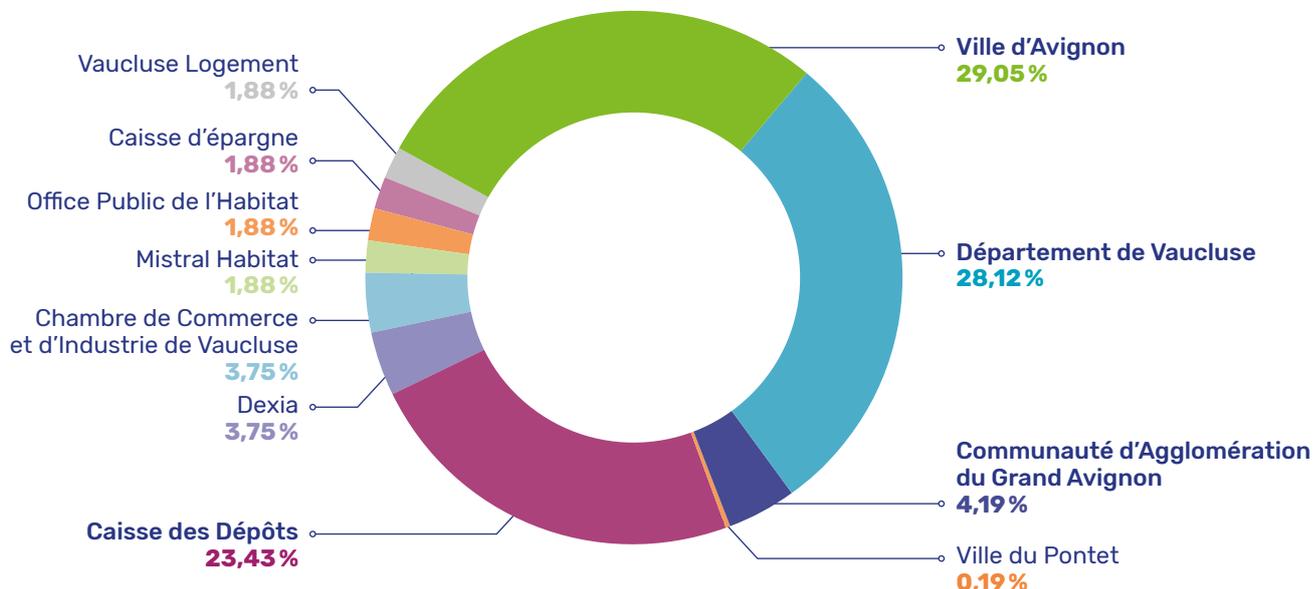
Comme pour toutes les entreprises publiques locales (EPL), **les valeurs d'intérêt général sont au centre de l'activité de Citadis**. Elle s'appuie sur ces valeurs, lorsqu'elle réalise des opérations de long terme, l'aménagement de nouveaux quartiers, la restructuration de centres anciens, la rénovation urbaine, la réalisation de parcs d'activités.

Elle les applique comme principes pour construire des équipements publics ou pour programmer puis réaliser des hôpitaux et des structures médico-sociales (EHPAD, maisons médicales...). Rien n'illustre mieux cette constante dans son action que les réalisations qu'elle a à son actif.

Citadis bénéficie aussi de l'image d'une **société innovante, un «développeur» agissant avec l'efficacité de gestion d'une entreprise privée**.

Elle a toujours cherché à s'adapter aux besoins nationaux ou locaux en innovant ou en se diversifiant.

Plus récemment, elle a matérialisé ses partenariats dans des filiales d'investissement: des SCI, et en début 2014 la SAS Edifis, spécialisée en immobilier d'entreprises. Aujourd'hui, elle entend se positionner vers de nouveaux champs d'activités comme l'énergie, les copropriétés dégradées, la valorisation de patrimoine ou la revalorisation de sites économiques. Citadis s'appuie sur un double réseau de SEM: celui animé par la fédération nationale des EPL (FEPL) «servir le public» et celui animé par la SCET, filiale de la Caisse des Dépôts. Elle y trouve des ressources et des expertises dans tous ses métiers. ●



L'ANNÉE 2017 EN CHIFFRES CLÉS

CHIFFRE D'AFFAIRES ANALYTIQUE 3750 K€

Le chiffre d'affaires analytique : somme de la rémunération des prestations intellectuelles fournies par Citadis à ses clients (concessions, mandats, prestations de services), des marges de maîtrise d'ouvrage que Citadis réalise sur les opérations menées pour son compte, et du résultat d'exploitation de ses opérations patrimoniales.

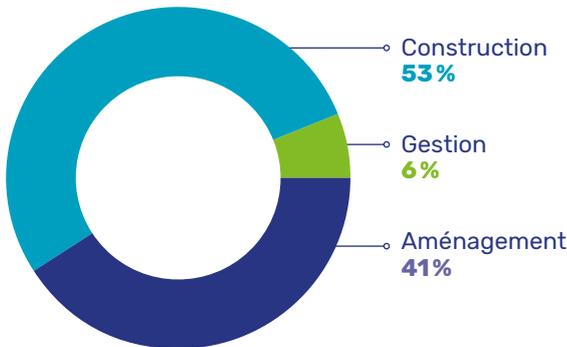
CHIFFRE D'OPÉRATIONS 45 M€ TTC

Le chiffre d'opérations reflète l'activité opérationnelle de la société : il s'agit du montant des études, acquisitions, travaux conduits par Citadis dans le cadre de ses opérations, réalisées pour le compte de ses clients ou pour son propre compte.

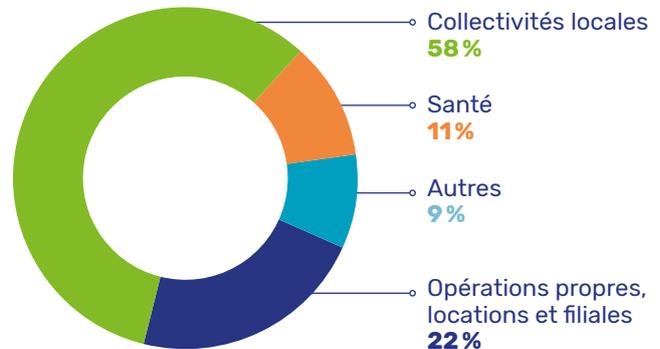
RECETTES DE CESSIONS 14 M€

Le montant des recettes de cessions reflète l'activité de commercialisation de la société et correspond aux recettes de cessions perçues au cours de l'année dans le cadre des opérations de concessions et des opérations pour son propre compte.

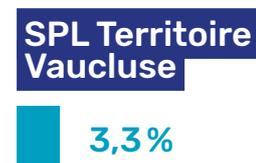
RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ACTIVITÉ



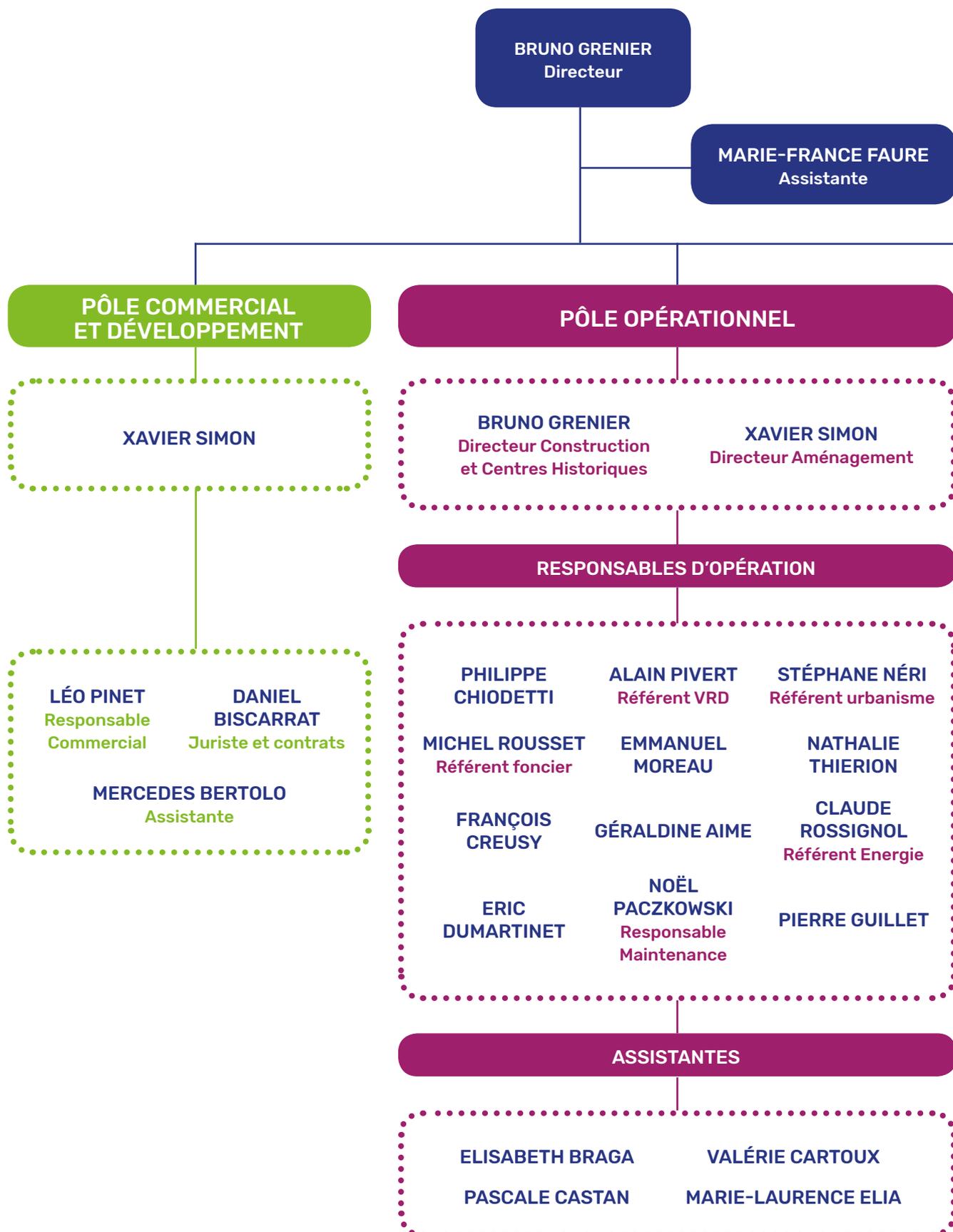
CHIFFRE D'AFFAIRES PAR TYPE DE CLIENTS

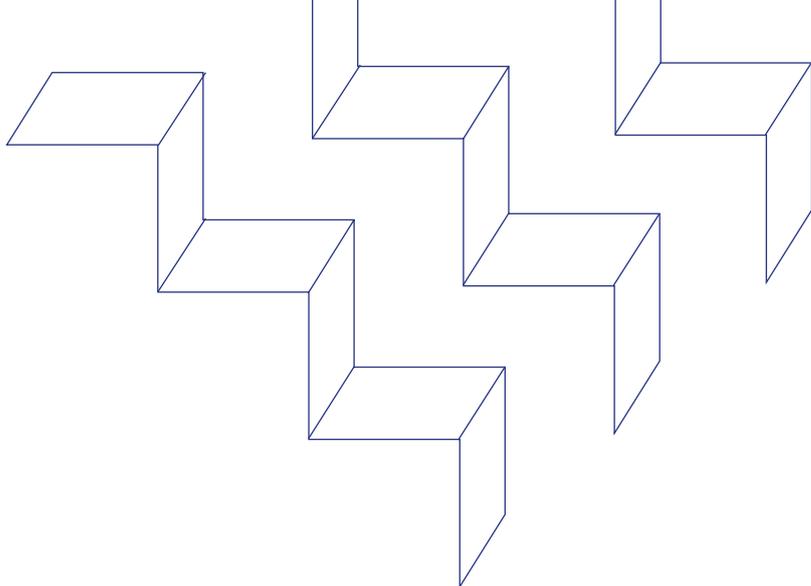


TOP 4 DES CLIENTS DE CITADIS



LE PERSONNEL DE CITADIS : ORGANIGRAMME

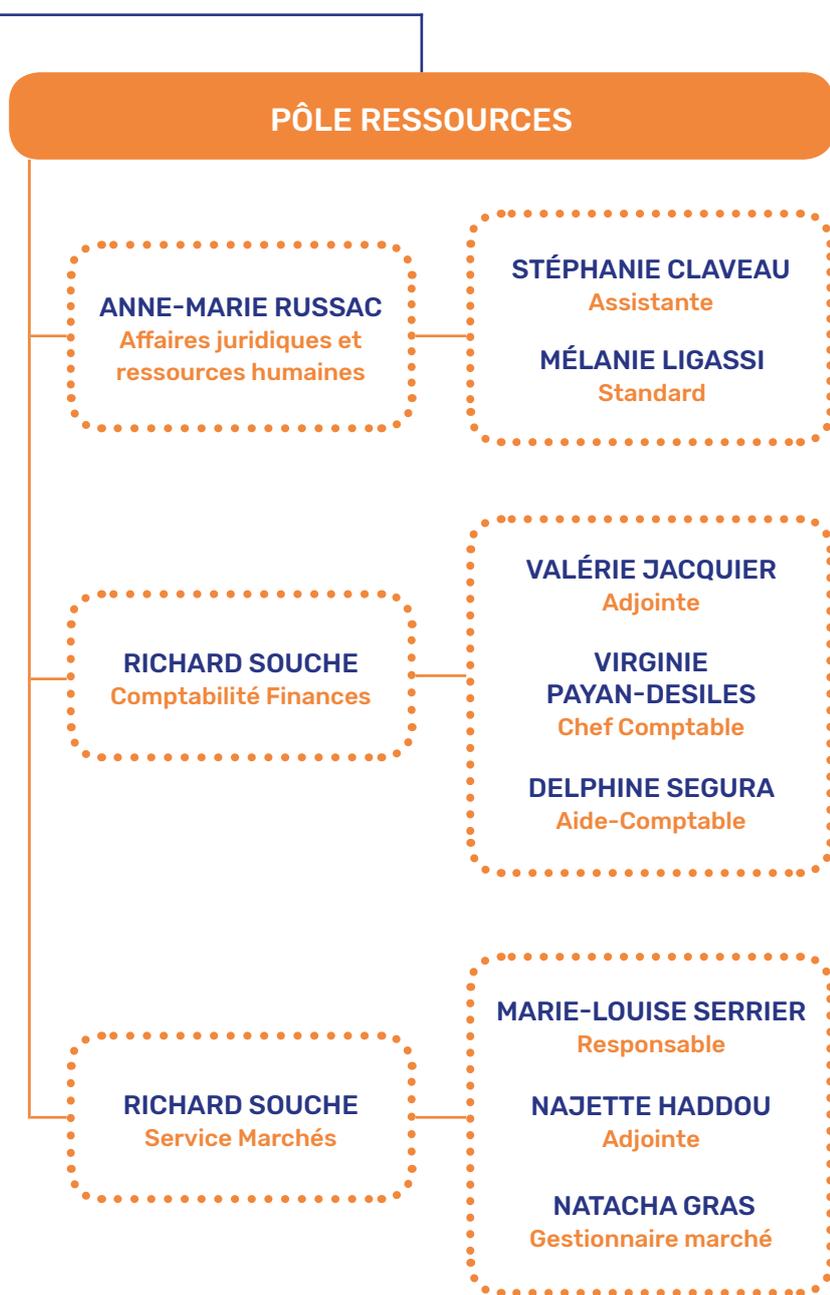




Stéphanie Claveau
Assistante service juridique



Après un début professionnel dans l'animation, j'ai été embauchée à Citadis en octobre 2006. Quel changement, quel nouveau monde à découvrir! Je ne connaissais ni les ZAC, ni les marchés publics, ni les conseils d'administration, ni la paye... Pourtant je m'y suis mise et au fil des années, j'ai acquis une compétence très variée qui me permet maintenant d'être polyvalente et de pouvoir répondre présente pour de nouvelles tâches. Ce que m'apporte mon poste: une grande autonomie, des relations avec tout le personnel et une foule d'informations à traiter.»



**Certification ENVOL
CITADIS ENGAGÉE
EN FAVEUR DE
L'ENVIRONNEMENT**

Citadis a obtenu la certification ENVOL depuis 2014. Elle avait entrepris avec succès un management environnemental reposant sur des gestes simples appliqués au quotidien au sein de la société, notamment pour l'économie d'énergie et l'économie d'eau, la réduction et le contrôle des déchets, la mise en place d'un panel d'achats raisonnés, la réduction de l'utilisation des voitures personnelles et le choix des déplacements par transports «doux» avec la mise en place d'un dispositif d'auto-partage (CITIZ). Ce processus de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) a permis et permet encore d'impliquer toute l'équipe de Citadis dans une démarche concrète de développement durable. Il est d'ailleurs prévu de la poursuivre et de l'appliquer à tous les projets que Citadis réalise.

CITADIS UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE ET SOUDÉE



Citadis rassemble des profils d'ingénieurs et d'architectes, mais aussi des négociateurs fonciers, des juristes, des urbanistes, des commerciaux, des experts en finances et en marchés publics ou en comptabilité. L'ensemble forme une équipe pluridisciplinaire très soudée capable de répondre à toutes les problématiques de développement urbain ou économique ou

de construction de bâtiments complexes. **Citadis s'organise autour d'un pôle opérationnel et d'un pool commun de ressources.** La richesse de Citadis, c'est le fonctionnement en mode projet reposant sur un principe permanent : **pour chaque opération, un responsable de projet** assisté d'une équipe pluridisciplinaire plus ou moins importante selon sa complexité et ses caractéristiques. Citadis peut faire appel aux experts de la SCET,

filiale de la Caisse des Dépôts, ou à des spécialistes extérieurs reconnus. Solidaires et responsables, défendant les valeurs d'intérêt général, les collaborateurs de Citadis s'impliquent dans leurs missions avec les méthodes efficaces d'une entreprise privée. En cela, Citadis est véritablement une société d'économie mixte. ●



Marie-Louise Serrier
Responsable
du service Marchés



Bientôt 30 ans que je baigne dans les marchés publics : le CCAG 1976, le code des marchés de 2001 à l'ordonnance de 2015, la loi MOP de 1985 et les décrets de 1993 ... tous ces documents existent encore mais modifiés, complétés, interprétés.

Outre l'application et le respect de la réglementation, ma fonction est d'assurer le suivi administratif et financier des contrats : situations de travaux, notes d'honoraires, révision de prix..., de telle sorte que les maîtres d'ouvrage soient garantis de la bonne utilisation des fonds publics. La plus grosse opération que j'ai eue à traiter : les décomptes généraux définitifs en conception-réalisation avec une entreprise générale et 100 sous-traitants : qui dit mieux ? »

INNOVATION, DÉVELOPPEMENT ET SENSIBILITÉ CULTURELLE

Citadis développe en priorité les projets urbains de son territoire en se fixant pour objectif leur modernité afin qu'ils répondent aux enjeux de durabilité, de transition énergétique, d'émergence de nouveaux services urbains, enjeux qui sont ceux de notre société. Dans cette optique, **Citadis met l'accent sur l'innovation sociétale, technologique et environnementale.**

Citadis renforce son profil d'outil de développement de projets économiques au service du territoire avec sa filiale Edifis, en étant **au plus près des nouveaux besoins des entreprises et au service des intercommunalités dont c'est la compétence.** Avec la réalisation d'équipements culturels, Citadis a su se faire reconnaître auprès de nombreux acteurs, autant pour sa technicité que pour sa sensibilité particulière à la culture et au patrimoine.

Avec la **SPL Territoire Vaucluse**, créée en 2014, elle va former un groupe de sociétés, grâce à la mise en place en 2018 d'un GIE qui va mutualiser les moyens humains et matériels des deux sociétés. Ce groupe devient une force de frappe très efficace pouvant apporter **de multiples services complémentaires aux collectivités du Vaucluse et du Grand Avignon.**

En raison probablement de l'approche des élections de 2020 et de la poursuite de la reprise économique, en ce début d'année 2018 les collectivités se montrent plus nombreuses et actives à solliciter nos sociétés, ce qui pourrait augurer de bonnes perspectives d'activités pour les prochaines années. ●



Bruno Grenier
Directeur de Citadis

AMÉNAGER DURABLEMENT



Rue du Roi René – Centre historique d'Avignon

Aménager, c'est mettre en adéquation une volonté politique avec les contraintes et les spécificités d'un site, c'est la capacité de se projeter et d'imaginer les besoins des générations futures. C'est « un long ouvrage » qui repose le plus souvent sur un cadre juridique adapté, la concession d'aménagement. Aujourd'hui, le changement des modes de vie s'accélère, la ressource foncière devient rare et chère, les nécessités environnementales doivent se concilier avec la maîtrise des coûts pour la collectivité.

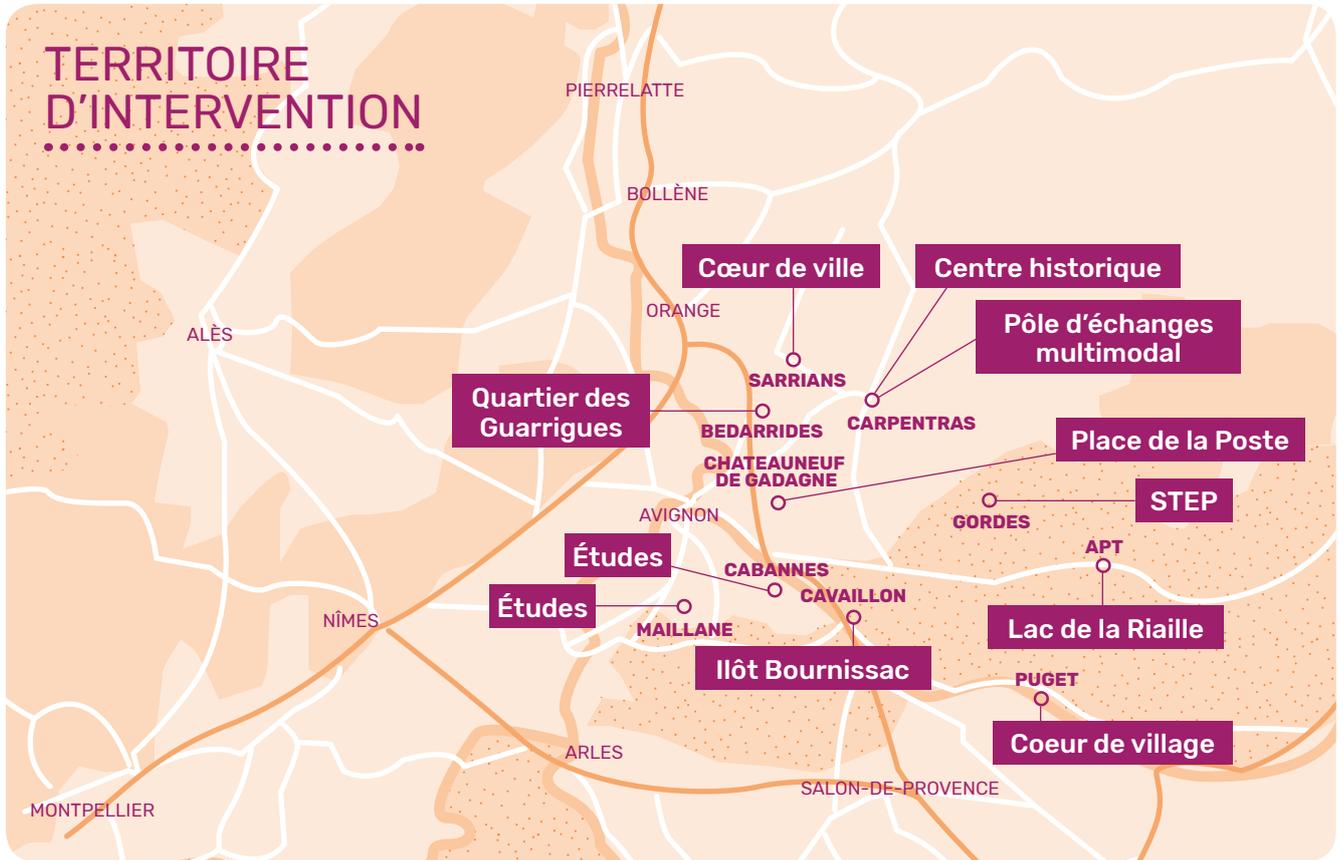
RÉALISER DES QUARTIERS ADAPTÉS À TOUS LES MODES D'HABITAT

Qu'il s'agisse de rénovation de centres historiques ou de création de nouveaux quartiers, nos opérations s'inscrivent depuis longtemps dans la logique du **développement durable**. Nous gardons ainsi en permanence à l'esprit que l'aménagement durable, c'est la capacité de construire **de nouveaux espaces de vie : beaux et agréables à vivre pour tous**, avec de vastes espaces publics, des modes doux, des transports en commun, des bâtiments à faible consommation énergétique... C'est pourquoi nos projets sont pensés pour s'intégrer au mieux à leur environnement immédiat (riverains, activités économiques, commerces et services). Pour toutes

ces opérations d'envergure, Citadis attache une grande importance à la concertation, au choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (architecte conseil, BET VRD et Qualité Environnementale) qui sera garante tout au long de l'opération de la qualité du projet, depuis la conception jusqu'aux avis et prescriptions sur l'architecture des constructions et des espaces publics.

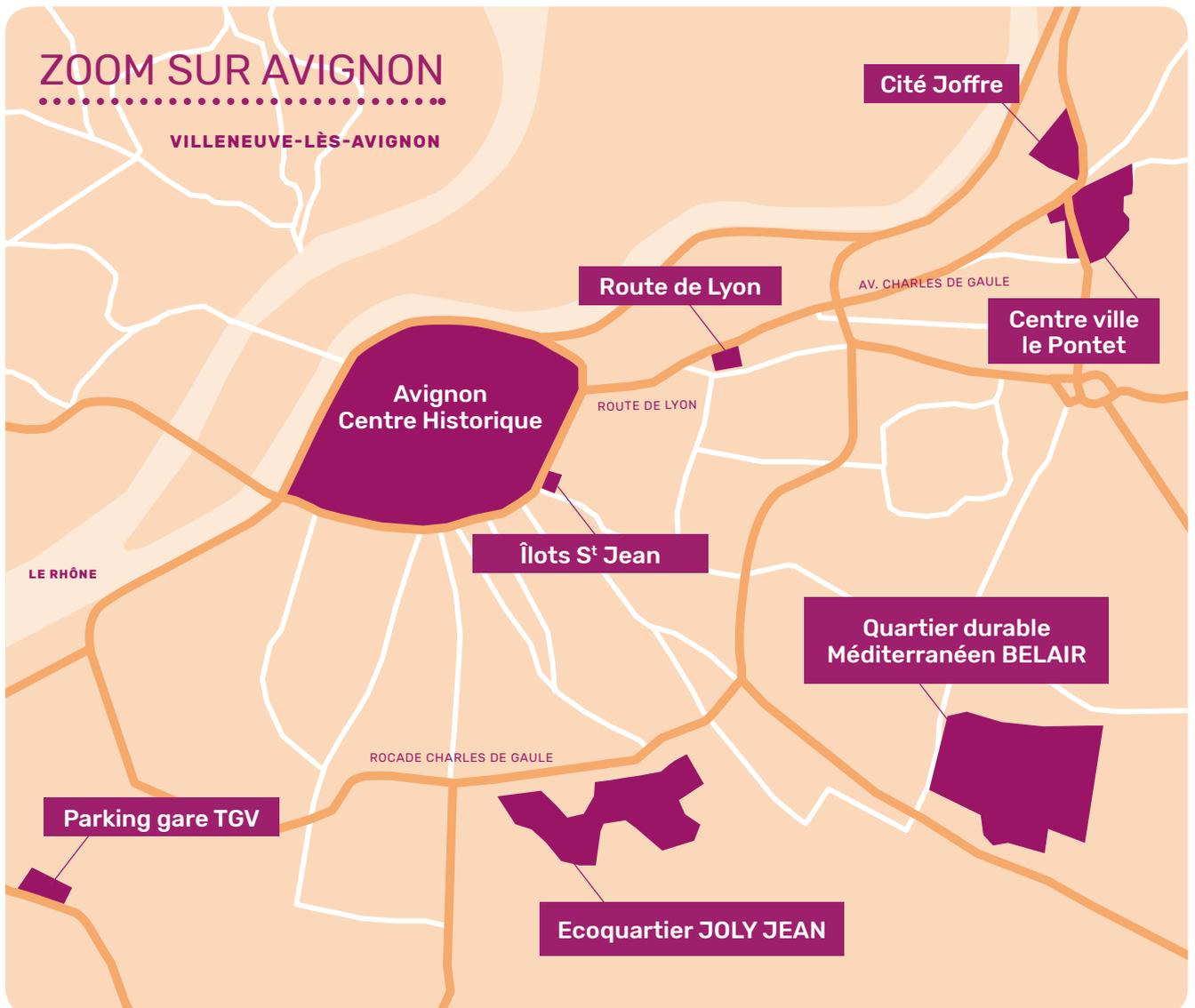
Aujourd'hui nous mettons l'accent sur le lien social et tout ce qui peut y contribuer dans le projet par le développement de tiers-lieux, espaces de rencontres entre les habitants qui mixent souvent les usages.

TERRITOIRE D'INTERVENTION



ZOOM SUR AVIGNON

VILLENEUVE-LÈS-AVIGNON



1 RESTRUCTURER LES CENTRES HISTORIQUES

Citadis a été la première société d'économie mixte en France à restructurer un centre ancien, le quartier de la Balance à Avignon, au tout début des années 60. Son savoir-faire en la matière est aujourd'hui plus que cinquantenaire... La valorisation et la restructuration des centres historiques nécessitent une très grande diversité d'actions.

Cela peut consister en la réhabilitation d'immeubles de très grande valeur historique et patrimoniale, en de lourdes opérations de curetage d'îlots dégradés afin de permettre la construction de nouveaux logements, en reconquête de commerces et en requalification d'espaces publics comme des places. Dans tous les cas, ces interventions s'inscrivent

dans de très complexes cadres juridiques, financiers et fiscaux, régulièrement modifiés au fil des ans. Ces dernières années, Citadis est essentiellement intervenue à Avignon et Carpentras, mais d'autres centres historiques pourraient être concernés suite à l'engagement de l'action gouvernementale « Cœurs de Ville ».



AVIGNON (84)

Centre historique



Nathalie Thierion
Responsable d'opération

« La Ville d'Avignon a confié à Citadis une mission complète sur l'ensemble de son centre-ville délimité par ses remparts et totalement inscrit en secteur sauvegardé. Nous intervenons à la fois sur le bâti et sur les espaces publics, selon trois axes prioritaires définis par la Ville: l'axe Saint-Didier-Corps-Saints, l'axe Bonneterie-Teinturiers et l'axe Carnot-Carreterie. »

NOS ACTIONS LES PLUS SIGNIFICATIVES EN 2017

L'engagement d'une nouvelle Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur l'axe Bonneterie-teinturiers

Cet outil a pour but d'inciter les propriétaires des logements les plus dégradés de cet axe à engager des travaux dans un délai déterminé, faute de quoi, Citadis pourra être amenée à exproprier leur bien pour le réhabiliter à leur place. Cette procédure d'incitation forte accompagne l'intervention de Citadis sur l'espace public: la rue Bonneterie et l'arrière des Halles. L'animation des propriétaires est désormais bien engagée et se concrétisera par des travaux en 2018.

L'organisation d'un appel à projet pour trouver une nouvelle vie à l'Hôtel des Monnaies

Ce magnifique édifice du XVII^e siècle trônant sur la Place du Palais des Papes, qui abritait l'école de musique d'Avignon est désaffecté depuis 2007. Plusieurs tentatives de réutilisation n'ont pas abouti dont un projet d'hôtel, ainsi qu'un projet d'œnothèque régionale. La Ville est finalement revenue sur un projet d'hôtel mais dans un concept plus « jeune » de type citybreak et associé à un nouvel espace ouvert au public: la maison des avignonnais, lieu d'exposition sur l'histoire et les projets de la Ville, « un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) ». Citadis a organisé l'appel à projet qui a abouti au choix d'une équipe: un hôtelier avignonnais, M. Donchegay, associé à des architectes de renom: Didier Repellin, architecte des monuments historiques et Jean-Paul Cassulo.



Perspective du projet
Architecte: JP Cassulo (Avignon)



Rue des Faucons
Agence Paysage (Avignon)



Place Saint-Didier
Agence Paysage (Avignon)



L'achèvement de la requalification de la Place Saint-Didier et de la rue des Trois Faucons

Cette magnifique requalification inaugurée le 10 juin 2017 est un virage dans la conception des espaces publics du centre ville d'Avignon. Elle s'inscrit dans une volonté forte de rendre le centre ville à ses habitants et à ses visiteurs: des espaces dégagés et totalement partagés entre tous les modes de circulation mais qui priorisent les piétons et les vélos. L'aménagement est radical: plus aucun trottoir ou mobilier faisant obstacle à une déambulation désormais la plus libre possible. Le résultat est là: une véritable reconquête de la Place saint-Didier et de la rue des Trois Faucons!

La requalification de la rue de la Bonneterie et de l'espace au sud des halles

Les principes d'aménagement utilisés pour la place Saint-Didier sont appliqués à ces espaces publics majeurs qui permettent de faire le lien entre la rue des Teinturiers, haut lieu touristique et l'hypercentre. L'intention est de renforcer la vocation de cet axe en parcours des artisans d'art.

Les travaux commencés en août 2017 doivent se terminer en décembre 2018.



Sud des halles

Rue Bonneterie

La renaissance de l'ancienne chapelle Pierre de Luxembourg



Projet d'ambiance
Architectes : Douine & Prunis

Ce lieu est à l'origine de tout un quartier: celui des Corps Saints au sud de l'intramuros avec sa place et l'ensemble architectural et patrimonial des Célestins. Ce bâtiment qui «n'a l'air de rien» (un ancien bâtiment de bureaux de l'Etat) cache en fait une ancienne église dédiée à un jeune cardinal mort à 21 ans au XIV^e siècle. Citadis s'est substituée à la Ville dans son droit de préférence et a donc acquis cet immeuble fin 2016. Un appel



Maison Azémar - intérieurs

La maison Azémar

La ville vient de recevoir un legs inestimable: un hôtel particulier, rue de la Croix, monument historique avec un jardin entouré de hauts murs dans le quartier de la Banasterie.

Citadis a reçu la mission d'étudier sa reconversion en un lieu culturel: probablement un espace d'exposition, notamment de poupées - la maison en est remplie - ainsi qu'une extension des archives municipales voisines, aujourd'hui à l'étroit.

à projet vient de se conclure par la désignation de son lauréat: une jeune équipe d'hôteliers qui va transformer le site en «boutique-hôtel» aux étages et en un «tiers lieu» au rez-de-chaussée: espace de coworking ou d'exposition couplé selon les horaires à un bar à cocktails.

Le projet prévoit de restituer une trame de la chapelle avec ses hautes fenêtres gothiques, sa rosace et ses croisées d'ogives.

CARPENTRAS (84)

Centre historique



Michel Rousset
Responsable
d'opération

«Citadis intervient à Carpentras depuis 1997. La commune lui a renouvelé sa confiance en 2012 avec une nouvelle concession s'appuyant sur le Plan National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Depuis près de 20 ans, Carpentras mène une politique forte pour rendre son centre-ville attractif. Sa volonté a toujours été d'intervenir prioritairement sur des «îlots clefs» permettant d'améliorer l'habitat mais aussi le fonctionnement de tout un secteur à travers la création d'espaces et d'équipements publics. La majorité

des interventions s'inscrit aujourd'hui dans le cadre du PNRQAD et porte sur des restructurations d'importants îlots dégradés comme l'îlot Mouton (32 logements neufs ou réhabilités) ou l'îlot Saint-Louis, 18 logements. Toujours dans le cadre du PNRQAD, Citadis a achevé la revalorisation de rues commerçantes en maîtrisant les rez-de-chaussée commerciaux, en les réhabilitant et en les louant à des commerçants ou artisans d'art («boutique à l'essai»). Elle a commercialisé avec succès certains îlots dégradés dans la rue Raspail et l'îlot saint-Louis à des promoteurs.»

2 RENOUVELER LA VILLE SUR ELLE-MÊME

SARRIANS (84)

Cœur de ville



Stéphane Néri
Responsable
d'opération

Le renouvellement urbain est aujourd'hui incontournable non seulement pour lutter contre l'étalement urbain mais surtout redonner de la valeur à des quartiers du XX^e siècle qui ont trop vite vieilli. Ce travail délicat est souvent engagé au cœur des ZUP des années soixante. Il s'organise autour d'un étroit dialogue avec les habitants. Les quartiers sont peu à peu transformés : démolition de barres et de tours, construction de logements en petites unités, réorganisation de l'espace public, amélioration des espaces verts, rénovation ou construction d'équipements. Le renouvellement urbain, c'est aussi redonner vie à des centres dans des villes moyennes comme au Pontet ou à Sarrians ou à des quartiers en lisière de centre-ville, comme l'îlot Saint-Jean à Avignon ou Bournissac à Cavaillon ou pour renforcer des cœurs de villages comme à Puget.

«Un site de 3 Ha, anciennement occupé par diverses activités a été totalement racheté par l'EPFR PACA (établissement public foncier régional), situé dans le prolongement immédiat du centre historique de Sarrians, commune du Comtat Venaissin de 6000 habitants. Après mise en concurrence, Citadis a été retenue pour conduire une mission de requalification du site. Elle a proposé un projet de 127 logements, très intégré et respectueux de son environnement proche et de l'architecture provençale ancienne.

Citadis a joué un rôle déterminant pour trouver des solutions aux obstacles successifs : problématique du risque d'inondation, relation avec les services de l'Etat pour éviter des procédures trop longues, relation avec les collectivités financeurs...

Le projet est à présent mûr pour être lancé en 2018. Le permis d'aménager sera déposé. Dans le contexte actuel de réforme du monde HLM, il reste à s'assurer de la présence effective d'un bailleur social dans le projet qui en prévoit 33%. »

PUGET SUR DURANCE (84)

Cœur de village



Pierre Guillet
Responsable
d'opération

«A plus petite échelle, dans ce beau village du sud Lubéron de 700 habitants, Citadis a réussi une petite greffe renforçant le vieux noyau villageois avec une mairie, un commerce multiservices et un petit lotissement de 12 lots.

La mairie a été inaugurée le 8 septembre 2017, tous les lots sont vendus. Les constructions de logements sont en cours. »



Inauguration de la mairie
Architecte : Céline Foppiani (Cheval Blanc)

AVIGNON (84)

Ilot Saint-Jean



Xavier Simon
Responsable de
l'aménagement

«Un travail collaboratif se développe entre la Ville, le Conseil Départemental, l'agence d'urbanisme et Citadis sur le devenir de la dernière partie de l'îlot Saint-Jean, proche du centre historique, l'îlot Souvet, du nom d'un ancien entrepôt appartenant au Département.

Un projet pourrait émerger, aux enjeux multiples: réussir un front bâti de qualité sur la route de Montfavet, accueillir des habitants au plus près du centre historique dans des logements de grande qualité, créer un îlot de fraîcheur en cœur d'îlot avec un petit parc urbain sauvegardant ainsi des arbres centenaires, favoriser les traversées d'îlot à pied et en vélo...

Citadis, concessionnaire de l'aménagement, met tout en œuvre pour réussir ici un vrai petit morceau de ville.»



Plan schématique - Faisabilité agence SKALA (Avignon)



Claude Rossignol
Responsable
d'opération

CHÂTEAUNEUF DE GADAGNE (84)

Ilot de la Poste

«Voici une intervention toute en finesse au cœur d'un beau village provençal dans la proche périphérie d'Avignon. Il s'agit de renforcer la centralité du village en créant des logements, des espaces commerciaux, dont une pharmacie, une épicerie de proximité, des services avec un parking souterrain et une placette pouvant accueillir un marché.

Tout l'enjeu du maintien d'une animation au cœur des villages est ici résumé dans ce projet de cœur de village dont le permis de construire devrait être attribué ces prochains mois. La commercialisation a débuté.

Si elle est concluante, les travaux pourraient commencer en fin d'année 2018.»



Perspective du projet. Architectes : TANGRAM (Marseille)

3 MAÎTRISER L'URBANISATION

L'heure est à l'économie : économie d'espace, afin d'éviter l'étalement urbain, protection des espaces naturels ou agricoles, création des trames vertes et bleues pour les générations futures ; économie de coûts, afin de créer du logement qui corresponde aux budgets désormais plus contraints des habitants ; économie de temps, car il faut toujours faire plus vite malgré les procédures administratives et réglementaires ; économie de transport par le développement du partage des véhicules. Voilà une équation que Citadis s'attache à résoudre pour chacun des projets de nouveaux quartiers qu'elle conduit. Parfois, elle prend l'initiative de réaliser les premières constructions du nouveau quartier afin de fixer le niveau d'exigence architecturale, environnementale et technique qu'elle imposera ensuite aux constructeurs.

BEDARRIDES (84)

Les Garrigues



Géraldine Aime
Responsable d'opération

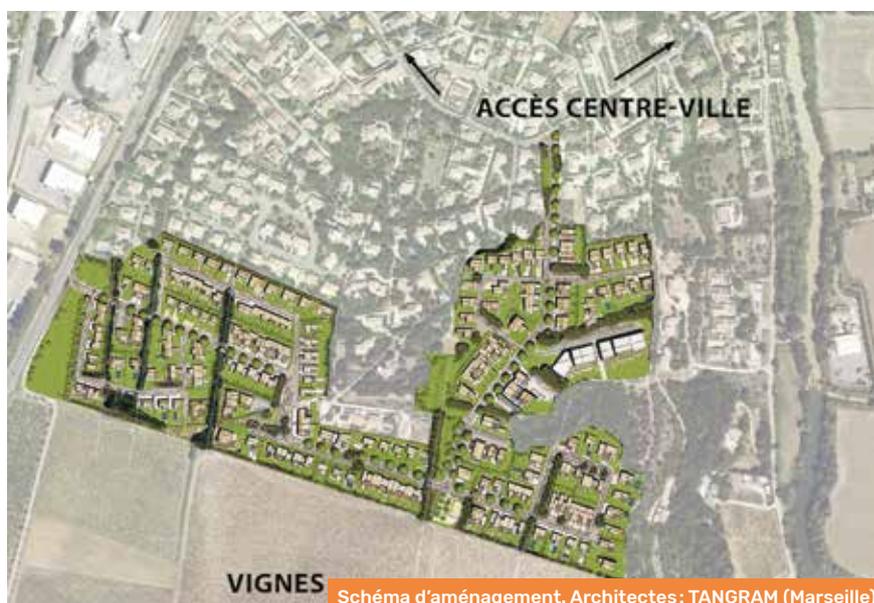
«La Ville de Bédarrides (5 200 habitants), très impactée par le risque d'inondation, a demandé à Citadis en 2010 de réaliser un nouveau quartier d'habitation sur la colline du Montréal, seul secteur non inondable de la commune: la ZAC des Garrigues. Sur une quinzaine d'hectares, le projet prévoit la réalisation de 280 logements (environ 600 habitants) et la reconstruction de la maison de retraite des 7 Rivières. La commune a souhaité un aménagement exemplaire visant à mettre en valeur l'environnement naturel du site et à créer un paysage de grande qualité. Le plan masse proposé s'articule

le long d'une voie principale paysagée desservant les îlots destinés à l'habitat et de nombreux espaces verts ou publics. Les vues magnifiques sur le Ventoux ont été privilégiées.



«Les Garrigues» proposent différents types d'habitat: appartements dans de petits collectifs, villas avec jardins (en vente ou en location) et

lots libres à construire. La 1^{ère} tranche est achevée et les travaux d'aménagement de la 2^e tranche sont maintenant engagés pour desservir de nouveaux terrains à bâtir qui connaissent un réel succès et qui seront complétés d'un programme de 60 maisons groupées.»





Perspective générale – TANGRAM. Architectes : TANGRAM (Marseille)

AVIGNON (84)

Écoquartier Joly Jean



Géraldine Aime
Responsable
d'opération

«L'écoquartier Joly Jean s'intègre dans des interstices non urbanisés au sein d'ensembles construits entre la rocade sud d'Avignon et le centre commercial Cap sud. Il crée, sur 42 hectares, le lien entre des espaces disparates, des lotissements, des ensembles d'immeubles de logements sociaux et le centre commercial Cap Sud. Il participe ainsi au processus de renouvellement urbain de l'ensemble des quartiers sud d'Avignon. Structuré autour d'un vaste espace vert central de plus d'un kilomètre et demi. Il prévoit essentiellement des logements, environ 1 000, ce qui représente à terme près de 2 500 habitants. Le projet est étroitement lié au projet NPRU (Nouveau Programme de Rénovation Urbaine) du quartier

de la rocade. Il est désormais labellisé «écoquartier» (loi Duflot) «engagé dans la démarche».

Ce vaste projet urbain entre dans sa phase opérationnelle avec toujours un travail de concertation étroite avec les habitants du quartier. Le pôle emploi est en activité depuis une année et les premiers aménagements de l'îlot Est sont quasiment achevés: lien avec le tramway et restitution des places de stationnement et liaisons douces, aménagement d'une place publique, entrée de l'écoquartier vers le futur parc et viabilisation des terrains dont la prochaine réalisation sera un centre de consultation infanto-juvénile porté par le CH de Montfavet.



L'îlot Ouest connaît également une avancée significative avec notamment le choix du groupe Eiffage suite à un concours architecte/promoteurs pour le premier programme de 150 logements: une résidence intergénérationnelle, deux collectifs et des maisons groupées qui ciblent particulièrement les primo-accédants. Le site accueillera également le programme «Etoilie», qui fait suite à l'appel à projet de la ville d'Avignon, pour un programme de logements d'habitat participatif ainsi qu'une école exemplaire en programmation. Tous ces projets sont développés en concertation étroite avec le NPRU qui devrait accompagner de façon structurante et qualitative la mutation de ce quartier.»

AVIGNON (84)

Quartier Bel Air



Stéphane Néri
Responsable
d'opération

NOS ACTIONS LES PLUS SIGNIFICATIVES EN 2017

«Bel Air, 28 hectares, 90 logements en projet, au sud-est d'Avignon, entre le quartier de Saint-Chamand et le pôle commercial de la Cristole, est le premier Quartier Durable Méditerranéen, selon le tout nouveau label créé par Envirobat BDM et expérimenté sur la ZAC Bel Air. Ce projet développe une double ambition :

- Etre le fer de lance d'une nouvelle proposition de logement à Avignon, moderne et innovante, avec pour la première fois un développement important de l'individuel dit «superposé»,

- Développer le concept de «ville à la campagne» avec l'optimisation des atouts du site constitué d'anciennes cultures maraîchères et fruitières, en préservant la végétation existante et son fonctionnement hydraulique.

En 2017, les dernières procédures se sont achevées: autorisation au titre de la loi sur l'eau, approbation du dossier de réalisation de ZAC. La première vente a été signée avec l'OGEC, pour la construction d'un groupe scolaire et collège dont les travaux ont commencé en juillet 2017. Le projet a obtenu sa labellisation Quartier Durable Méditerranéen (QDM) en février 2017.»



PERSPECTIVES POUR 2018

«Les premiers travaux de viabilisation se déroulent en 2018 pour desservir l'équipement scolaire de l'OGEC.

Citadis va lancer elle-même la première opération de 90 logements afin de tester les ambitions du projet urbain sur les thèmes de la forme urbaine, de la mixité, de l'architecture et de l'énergie.

Ce premier programme prévoit aussi la réalisation de 600 m² d'activités en rez-de-chaussée d'un des bâti-

ments. Une réflexion particulière est engagée pour sortir des schémas classiques de commerces et tenter de nouvelles expériences de lieux de rencontre et d'échange pouvant créer du lien social.

Dès que le permis de construire sera déposé, il s'agira en 2018 de développer une communication ambitieuse et efficace sur l'ensemble du projet Bel Air afin de le faire connaître comme quartier d'Avignon où il fait bon vivre!»



Premier programme de logements
Architecte : D. Fanzutti (Avignon)

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le développement économique est le moteur d'un territoire, le vecteur pour l'emploi. Dans son rôle d'aménageur de parcs d'activités et de constructeur d'immobilier d'entreprise, Citadis favorise la création d'emplois. Aujourd'hui dans un contexte de concurrence entre les territoires, Citadis a pour principe d'action de favoriser la qualité urbaine, architecturale et environnementale des parcs d'activités et de ses bâtiments d'entreprises qu'elle réalise pour ses collectivités clientes ou pour des clients privés. Il en va de leur attractivité auprès des entreprises devenues très sensibles à leur environnement de travail.



Agroparc



AVIGNON (84)

Parc Technologique Agroparc



Xavier Simon
Responsable de
l'aménagement

NOS ACTIONS LES PLUS SIGNIFICATIVES EN 2017

« Parmi les références les plus significatives de Citadis, figure le Parc Technologique Agroparc créé en 1987. Son concept d'aménagement repose sur celui d'un campus universitaire : des bâtiments de grande qualité architecturale sans aucune clôture, des espaces verts généreux.

Aujourd'hui, il est labellisé nationalement pôle de compétitivité et rassemble 5 000 emplois, 4 000 étudiants, 470 chercheurs et 400 enseignants. Mais parce qu'un quartier se conçoit désormais autour de la mixité, Citadis y prévoit aussi des programmes de logements permettant à ceux qui apprécient ce cadre de travail privilégié de se loger à proximité. Qu'il s'agisse de programmes à vocation économique ou de logements, tous les projets bénéficient des conseils de l'architecte en chef de la ZAC, l'agence TANGRAM de Marseille. Avant le dépôt d'un permis de construire, plusieurs rencontres sont toujours nécessaires afin de s'assurer que ce qui va être construit réponde aux prescriptions et aux recommandations de la ZAC et de réussir ainsi un projet d'ensemble de qualité, reconnu de tous. Le rôle de Citadis est aussi de rendre possibles des projets innovants et exemplaires répondant à une demande des porteurs de projets qui souhaitent s'implanter sur ce territoire d'excellence, mais également d'accompagner le Grand Avignon dans sa stratégie de développement économique, en proposant une offre immobilière ciblée. C'est le cas des projets Hamadryade et Technicité. »



Agroparc – Vue générale

LES PERSPECTIVES POUR 2018

« Le technopôle Agroparc est un territoire qui doit faciliter l'émergence de nouveaux projets à vocation économique, en lien avec la stratégie du développement économique du Grand Avignon, et charge à Citadis de les accompagner, de les réaliser ou de les initier.

Un nouveau secteur à proximité de l'aéroport va prochainement être aménagé pour proposer une nouvelle offre de terrains jusqu'alors quasi inexistante sur l'agglomération. Des terrains de grandes tailles (5 à 6 000m²) pour des activités mixtes (bureaux, stockage, entrepôts, ateliers) vont être viabilisés par le dernier aménagement structurant à l'Est d'Agroparc.

Le développement de la « vitrine » d'Agroparc sur la route de Marseille est également un enjeu fort. Il devrait se concrétiser par la réalisation d'un bâtiment « totem » qui hébergera une enseigne hôtelière de renom et des espaces tertiaires « premium ». Ce bâtiment, porté par le groupe Nexity sous son concept Y Wood, sera le premier bâtiment à énergie positive du Vaucluse.

Accueillir et accompagner les jeunes entreprises hébergées par Créativa, la plus grande pépinière de PACA, génère également de nouveaux projets sur le technopôle. L'extension de la pépinière, un hôtel d'entreprise, et de nouveaux espaces d'accompagnement (tiers lieux, etc) ou encore des projets immobiliers spécifiques aux sorties de pépinière sont également à l'ordre du jour. »



Les bâtiments achevés. Architectes : Fradin-Weck (Aix-en-Provence)



Spectacle d'acrobates - Inauguration

AVIGNON (84)

Hamadryade



Emmanuel Moreau
Responsable
d'opération

«Une muse grecque liée à la végétation et à la nature porte ce nom Hamadryade. Quel meilleur qualificatif pour ce programme innovant d'immobilier tertiaire de qualité environnementale et à haute performance énergétique!

Il est ainsi la première opération de bâtiment passif tertiaire du Vaucluse en avance sur la réglementation thermique future de 2020. Le premier bâtiment est même à énergie positive grâce à ses panneaux photovoltaïques.

Sur un terrain d'environ 10 000 m² du technopôle Agroparc à Avignon, composé de 3 bâtiments R+3 de 2 460 m² chacun, le programme a été totalement livré en 2017 à ses différents acheteurs et occupants :

- Le 1^{er} bâtiment en façade sur l'Avenue de l'Aérodrome, à CBA informatique, une entreprise spécialisée dans les logiciels pour les infirmières libérales,

- Le 2^e à la Région PACA et à son occupant l'IMF, institut de formation des travailleurs sociaux (deux 1^{ers} niveaux); à un investisseur pour l'agence régionale Leroy Merlin et à l'agence Morère, économiste.
- Le 3^e à Edifis, filiale d'investissement de Citadis et à son occupant, la société de formation, Erudis.

Une grande fête, organisée par la société CBA le 7 septembre pour son entrée dans le bâtiment A, a marqué ces livraisons.

Depuis le début de l'année 2018, les derniers espaces libres au 2^e étage du bâtiment B ont été cédés à des entreprises issues de la pépinière Créativa. Ainsi la réalisation de l'Hamadryade est une réussite totale dont Citadis peut se féliciter. »



Architectes : Gautier-Conquet Associés (Lyon)

AVIGNON (84)

Technicité



Eric Dumartinet
Responsable
d'opération

« Primé par une Marianne d'Or, le programme Technicité a été livré fin 2016. Conçu pour accueillir de jeunes entreprises innovantes, issues de pépinières d'entreprise à la recherche de locaux, Technicité propose un concept adapté de 18 plateformes techniques de 135 m² à la vente ou à la location, chacune conçue avec, à l'étage une mezzanine pour les bureaux et en rez-de-chaussée, un espace technique (laboratoire, atelier, show-room, etc), des espaces tertiaires et des espaces partagés qui ont été inaugurés en septembre 2017. Ce programme a connu un beau succès puisqu'il s'est commercialisé en

moins d'une année et demie, ce qui confirme le savoir faire de Citadis pour concevoir et réaliser des projets « sur mesure ». Le dernier espace disponible a été réservé pour un appel à projet « living lab » mené en partenariat avec le Grand Avignon. »



Inauguration en septembre 2017

CAVAILLON (84)

ZA des Taillades



Stéphane Néri
Responsable
d'opération

« Le parc des Taillades est maintenant opérationnel. Il bénéficie d'aménagements de grande qualité et propose 16 lots à la vente. En pleine commercialisation, les premières implantations se concrétisent aujourd'hui avec une brasserie artisanale, des entreprises du bâtiment (charpentier, maçonnerie générale). Afin de faire émerger de nouveaux projets, Citadis travaille à engager des études pour y développer un programme tertiaire à l'entrée du Parc d'activité et un programme de plateforme technique sur un autre terrain. »



Brasserie artisanale implantée sur la ZA



Architecte : Yann Bay (Avignon)

CONSTRUIRE SUR MESURE



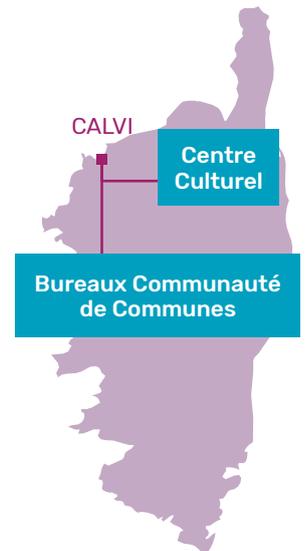
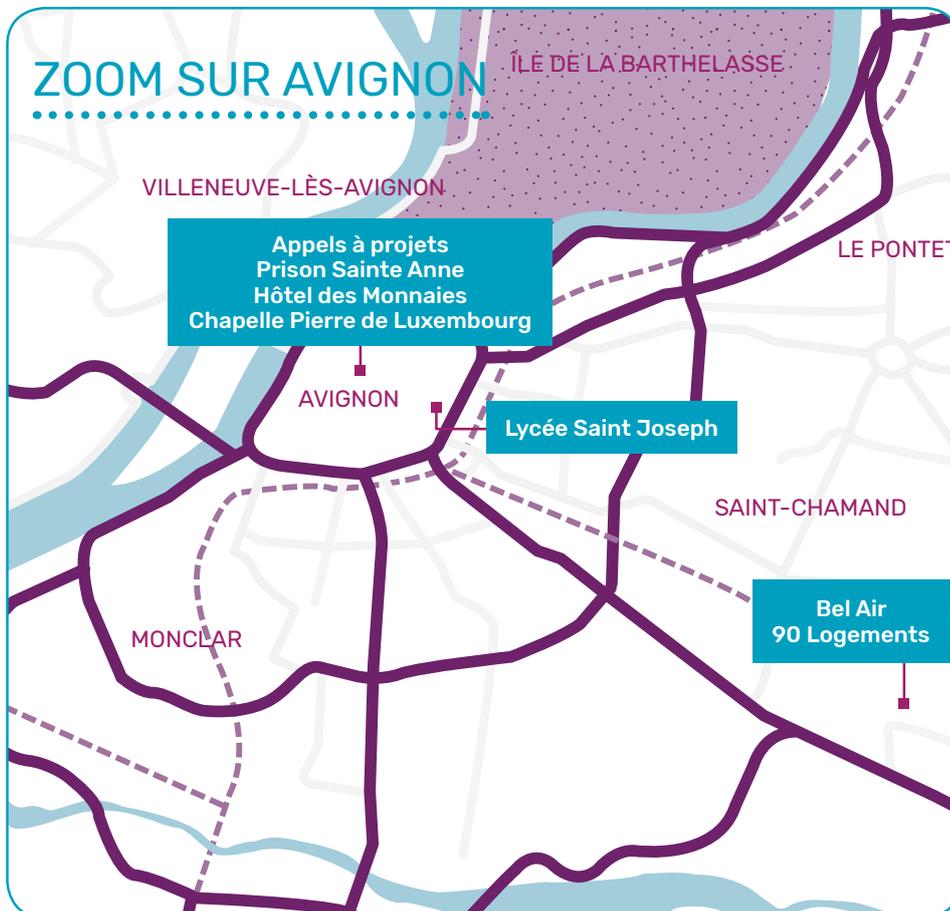
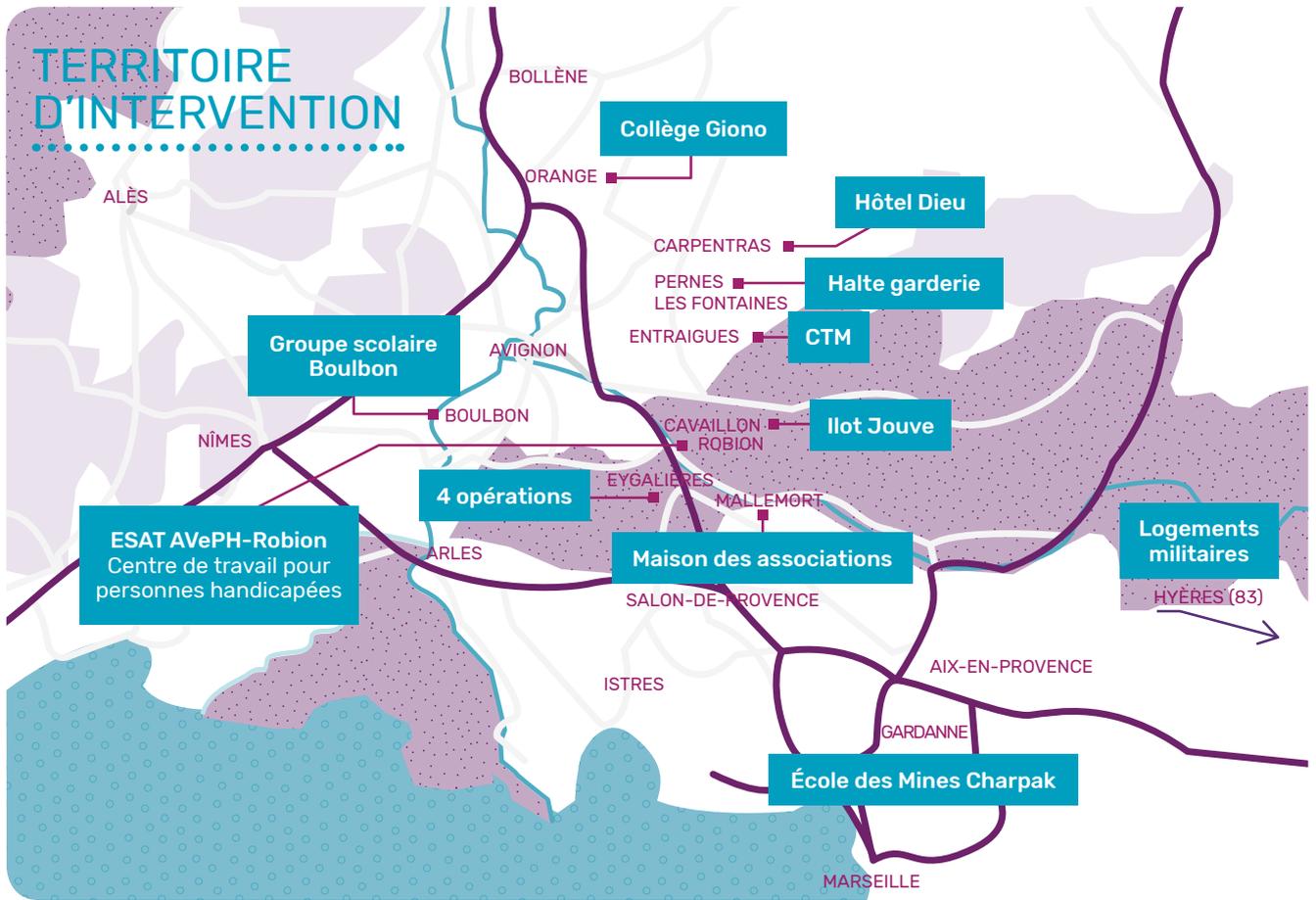
Hôtel Dieu - Carpentras

Avec l'aménagement, la construction d'équipements ou de bâtiments publics est l'autre métier de Citadis. Ses références sont nombreuses et très diverses, parfois techniques, presque toujours complexes, très souvent innovantes ou emblématiques d'un lieu.

Elles sont des points de repère de la Cité mais aussi des lieux de vie. Elles touchent pratiquement tous les secteurs d'activités : médicosocial, culturel, sportif, éducatif, infrastructures, environnement et logements.

Le savoir-faire de Citadis repose sur sa culture d'ensemblier, sa connaissance du terrain et de son environnement géopolitique et surtout sur **une équipe d'experts pluridisciplinaires** capables d'appréhender et de mener à bien des projets complexes, respectant coût, délais et volonté du maître d'ouvrage et d'intégrer toutes les problématiques liées aux économies d'énergie et aux normes environnementales. Cette activité de construction concerne **en priorité le département de Vaucluse mais se développe aussi à l'extérieur**. Elle bénéficie ainsi d'un rayonnement national, notamment pour la construction ou la rénovation d'hôpitaux où elle a acquis une véritable expertise.





1 CONSTRUIRE LOCAL, PENSER GLOBAL

Ce titre qui pourrait être un slogan, exprime la diversité des constructions publiques réalisées par Citadis et leur maîtrise du point de vue du développement durable. Cette composante est devenue inhérente à la démarche de Citadis qui va souvent au-delà de ce que les réglementations exigent... Elle propose ainsi des constructions bioclimatiques et réfléchit systématiquement à des innovations possibles, comme les constructions à énergie positive produisant des énergies renouvelables. Le sujet qui devient maintenant prioritaire est la réhabilitation des bâtiments existants afin de réduire leurs consommations.

ENSEIGNEMENT

ORANGE (84)

Collège Jean Giono



**Claude
Rossignol**
Responsable
d'opération

«Le Conseil Départemental de Vaucluse a confié à Citadis le mandat de réhabilitation lourde du collège Jean Giono à Orange qui a été livré à la rentrée 2017. L'intervention a été délicate car elle s'effectuait en site occupé et en 3 phases avec mise en place de bâtiments provisoires.

Tous les locaux actuels du collège sont concernés par la restructuration. L'enveloppe financière globale représente plus de 18 M€ TTC. Conçu par le cabinet d'architectes Cassulo ce projet s'est adapté à un contexte de risque d'inondation important.»



Le bâtiment achevé. Architecte : JP Cassulo (Avignon)

BOULBON (13)

Construction d'un groupe scolaire



François Creusy
Responsable
d'opération



Le chantier en cours. Architecte : D. Fanzutti, (Avignon)

«La Commune de Boulbon a confié à Citadis une mission de conduite d'opération pour la construction d'un nouveau groupe scolaire. Ce projet situé en limite de zone inondable dans un secteur particulièrement contraint en matière d'urbanisme a fait l'objet de nombreuses et longues démarches (dépôt d'une déclaration de projet) afin de permettre toutes les autorisations administratives. Le permis de construire du projet confié à D. Fanzutti, architecte, a finalement été déposé le 17 juin 2015 et obtenu le 17 novembre 2015. La surface du projet représente 1 156 m² comprenant 3 classes, une salle de restaurant et une bibliothèque. La conception originale du projet prend en compte une solution géothermique par sondes. Le groupe scolaire sera livré en février 2018.»

ROBION (84)

ESAT (Etablissement spécialisé d'Aide par le Travail)



Pierre Guillet
Responsable
d'opération

«L'Association Vauclusienne d'Entraide aux personnes Handicapées (AVEPH) est un client régulier de Citadis.

Après la réalisation dans les années 2010 d'un premier ESAT avec une blanchisserie et une confiserie dans le quartier de la Croix des Oiseaux à Avignon, voilà un nouveau projet confié à Citadis. Situé à Robion, il comprend une biscuiterie, également une confiserie, une entreprise d'insertion en espaces verts et enfin le siège de l'association.

Les travaux vont commencer en mars 2018.»



Perspectives du projet. Architecte : Arpège Architecture (Avignon)



Hôtel Dieu à Carpentras. Architecte : Atelier Novembre (Paris)



**SURFACE
DE PLANCHER**
10 000 m²

BUDGET
30 M€ HT

LA GENÈSE DU PROJET

«Après le transfert des services de santé de l'ancien hôtel-Dieu dans le nouveau pôle public-privé en 2001, s'est posée la question de la reconversion de ce remarquable bâtiment du XVIII^e siècle construit en 1762 par Monseigneur d'Inguibert, évêque-cardinal de Carpentras. La ville doit également à cet homme érudit, la bien nommée, «Inguibertine», bibliothèque-musée, créée en 1745 qui regroupe dans un même lieu une bibliothèque et des collections muséales, la «plus ancienne de nos bibliothèques municipales».

La petitesse des lieux et la désaffection de la fréquentation ont amené les pouvoirs publics à s'interroger sur le devenir des sites. Autour de la Ville de Carpentras et du Ministère de la Culture, s'est constitué un comité technique et scientifique qui a abouti au projet Carpentras 2020 : recréer la bibliothèque musée dans son esprit initial de cabinet de curiosité en lui donnant un espace à sa mesure en la plaçant dans cette autre création du même homme : son Hôtel Dieu, vaste monument de 10 000 m², classé monument historique en 1862, remarquable par son architecture baroque typique de la fin du XVIII^e siècle.

C'est ainsi qu'est né ce projet magnifique et ambitieux engagé dès 2002.

Un premier projet qui devait aussi regrouper le conservatoire de musique et danse, un théâtre et des salles de congrès, initialement confié à Jean-Michel Wilmotte a été abandonné en 2008 par la nouvelle municipalité qui l'a ainsi recentré sur la seule bibliothèque-musée en supprimant toute extension du bâtiment. »

LE DÉVELOPPEMENT DU PROJET

« La première démarche fut de sauvegarder le monument en engageant une opération de réhabilitation de l'enveloppe (couverture, façades, ouvertures), confiée à Didier Repellin, architecte en chef des monuments historiques et menée à bien entre 2005 et 2011 en plusieurs tranches.

Après un travail remarquable de programmation par Sophie Besson sur la base du projet scientifique et culturel établi par Jean-François Delmas, Conservateur de la bibliothèque-musée, une équipe de maîtrise d'œuvre a été retenue en 2011 dirigée par l'Atelier Novembre, architectes.

En 2013, la première tranche du projet d'aménagement trouvait son financement (Etat, Région PACA, Département de Vaucluse, Ville de Carpentras) et les travaux pouvaient être engagés.

Ils ont fait l'objet d'une inauguration le 17 novembre 2017 avec tous les partenaires, présidée par Brune Poirson, Secrétaire d'Etat.

Depuis cette date, la nouvelle médiathèque connaît une fréquentation dépassant toutes les prévisions. Ouverte même le dimanche, elle a trouvé son public souvent jeune et même très jeune dans des espaces modernes et attrayants mêlant art et culture.

La seconde tranche comprenant les collections muséales, les réserves et l'administration vient d'être engagée et sera livrée en 2020. »



L'escalier d'honneur

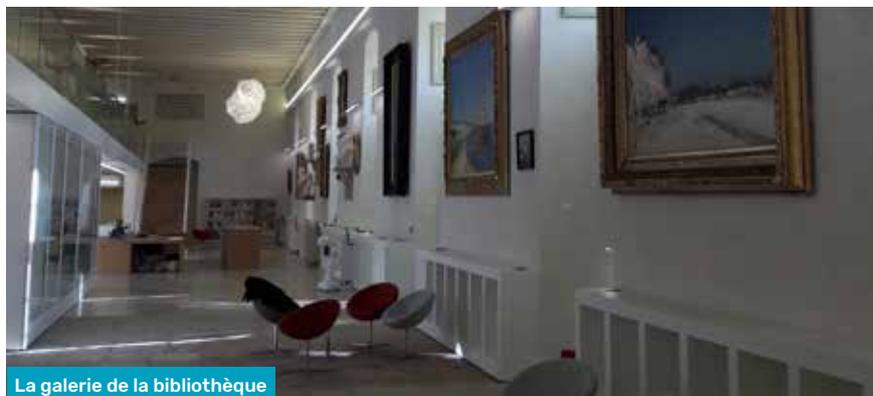


Jean-François Delmas
Conservateur général de la Bibliothèque-Musée

« Monseigneur Malachie d'Inguimbert était moderne avant l'heure. En phase avec les Lumières, il voulait à la fois soigner les plus pauvres en fondant un hôtel-Dieu et édifier les esprits en créant une bibliothèque-musée, lieu si moderne de croisement de savoirs et de culture mêlant art et lecture.

En affirmant l'indissolubilité des collections et en bâtissant son projet sur son caractère hybride et pluriséculaire, le nouveau projet de l'Inguimbertine remet en cause un schéma dominant, trop souvent conçu selon des critères cloisonnés et standardisés. Depuis l'ouverture, la fréquentation intensive du public démontre la pertinence de ce concept ancien réactualisé, regroupant oeuvres d'art, livres, tiers-lieu, espaces de coworking dans un univers hightech.

Cette réalisation dont je suis très fier a été rendue possible grâce à la mobilisation de tous les partenaires et concepteurs. Citadis y a tenu un rôle majeur grâce à sa présence depuis 2002, sa ténacité et son habilité à organiser l'opération avec finesse et sensibilité pour ce lieu si exceptionnel. »



La galerie de la bibliothèque



Jacques Pajot
Architecte
Atelier
Novembre

« Se déployant dans une ancienne salle d'hospitalisation en partie Sud du bâtiment, l'entrée de la bibliothèque se fait par le grand vestibule du rez-de-chaussée.

Conçue comme un espace ouvert dans une utilisation collective ou individuelle, elle se veut attractive et vivante, pour permettre les rencontres et échanges.

Les aménagements ont été pensés de façon à proposer des savoirs multiples à toutes les générations (scolaires, habitants, touristes, chercheurs...), avec pour ambition de permettre des expérimentations et un décroisement des publics.

Ces objectifs présents dès la définition du programme nous ont conduits à proposer des aménagements

flexibles, une circulation fluide, tout en ménageant des espaces plus intimes, voire isolés pour certains usagers ou pour des pratiques de groupe. La bibliothèque s'intègre dans un lieu patrimonial aux dimensions hors norme, empreint de mémoire collective. Il était important d'en préserver le caractère monumental d'origine tout en apportant le confort et la fonctionnalité qui permettent l'appropriation de cet équipement prestigieux.

Les aménagements liant l'ancien et le moderne, déclinés à différentes échelles, participent à la construction d'un cadre rassurant et convivial. Ils s'intègrent dans les volumes existants tout en rendant constamment lisible la spatialité des lieux caractérisés par une grande hauteur et une forte luminosité. La création de planchers en mezzanine répond aux contraintes de surface, mais aussi participe à la constitution d'espaces de plus petite échelle. »

EYGALIÈRES (13)

4 opérations en cours



François Creusy
Responsable d'opération



Maison Postiféri. Architecte : J. Bosc (St Rémy de Provence)

Un accompagnement soutenu et des interventions régulières

«4 opérations en cours dont 3 en chantier:

- la réhabilitation d'une maison ancienne en extension de mairie,
- la création d'une maison des sports,
- la transformation de l'ancienne mairie («la maison des consuls») en salle d'expositions
- et la requalification du site de l'ancienne chapelle Saint-Sixte qui vient de commencer.»

LE MOT DE

René Fontès
Maire d'Eygalières

«Cela fait déjà plusieurs années que ma commune a fait le choix de travailler avec Citadis sur nos principaux projets. Nous avons commencé avec la création d'une crèche et la réhabilitation d'un ancien mas en logement sociaux au cœur du centre ancien. Puis nous continuons actuellement sur quatre opérations. Citadis me rend service car c'est un outil efficace et bien organisé qui fait avancer les projets et les réalise. J'apprécie son écoute et sa sensibilité particulière pour le patrimoine ancien.»

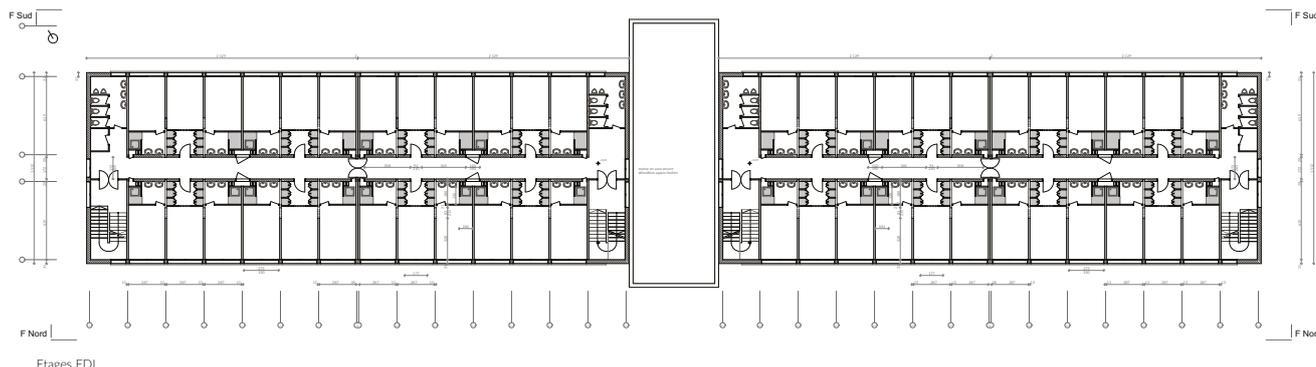
HYÈRES (83)

BAN
(Base aéronavale)



Claude Rossignol
Responsable d'opération

«Travailler avec les militaires, suppose de s'adapter à un cadre très strict. Après la réalisation d'opérations hospitalières pour leur compte, Citadis renouvelle l'expérience sur des logements à réhabiliter à Hyères sur la base aéronavale avec une mission de programmation et de conduite d'opération. Les travaux se dérouleront en 2019-2020.»



Plan d'étage. Architectes : Duchier + Pietra (Toulon)

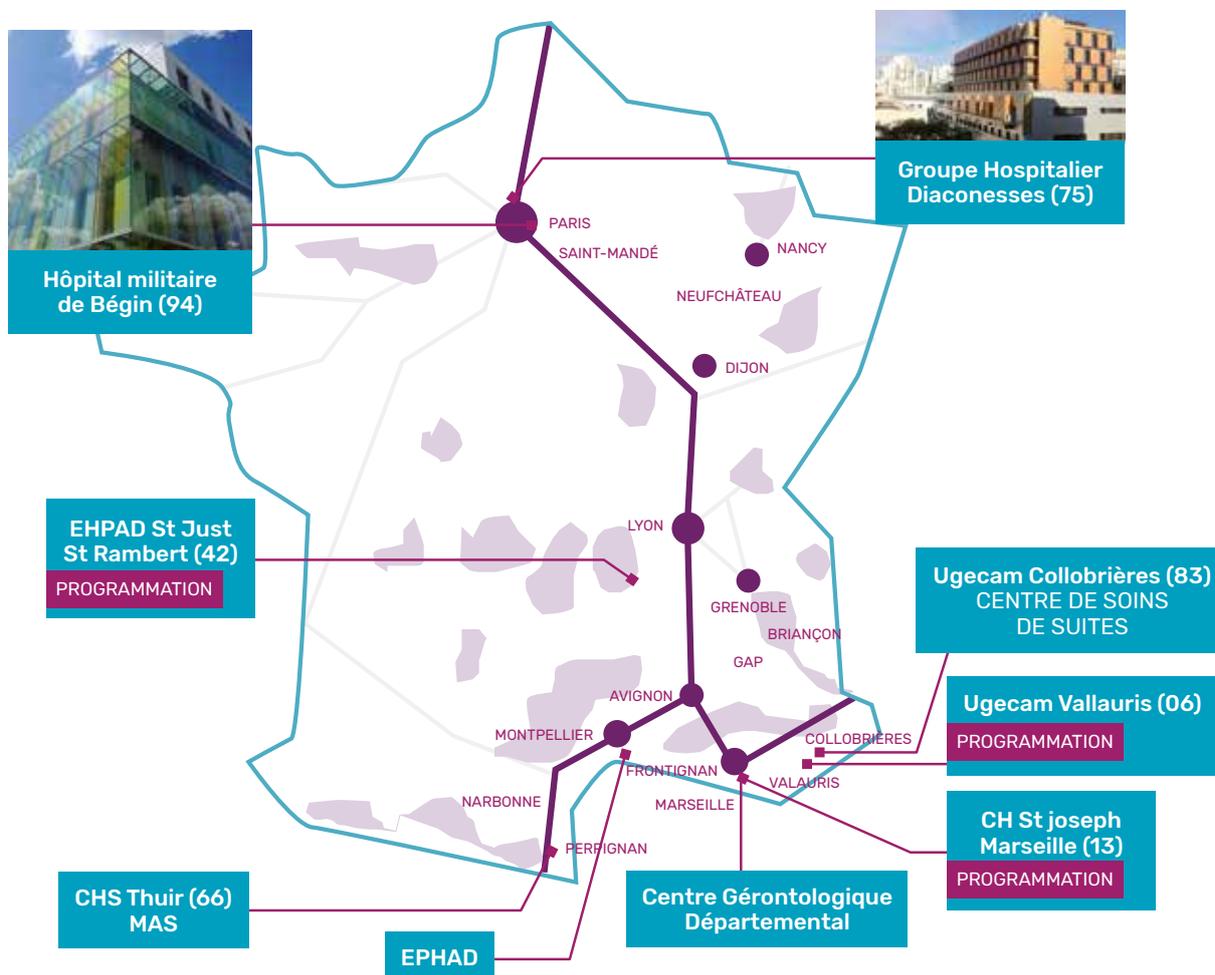
2 CONSTRUIRE POUR LA SANTÉ

Les références de Citadis en matière de constructions hospitalières et médicosociales s'étendent à l'ensemble du territoire français. Citadis intervient soit dans la phase de programmation et d'étude, soit dans la réalisation du projet dans le cadre de

mandats ou de conduites d'opération. De plus en plus, la conception-réalisation s'impose dans le monde hospitalier et Citadis se fait une spécialité d'intervenir dans ce cadre où le maître d'ouvrage doit être particulièrement renforcé. Elle intervient souvent

seule dans sa proche région, s'associe souvent à des programmistes pour les phases amont. Plus loin, Citadis s'appuie sur ses consœurs, SEM locales, qui assurent le suivi des travaux. Elle est ainsi reconnue comme la SEM de référence dans la construction hospitalière au sein de ses réseaux de la FEPL et de la SCET. Elle s'investit aussi de plus en plus dans des projets locaux comme des maisons médicales.

CITADIS INTERVIENT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE FRANÇAIS...





SAINT MANDÉ (94)

Hôpital d'instruction des armées de BEGIN



Gilles Vayssière
Directeur-adjoint,
responsable
de la Construction



Architecte : JP Pargade (Paris)

L'hôpital d'Instruction des Armées BEGIN a fait l'objet sur une période de 2007 à 2016 d'un programme de restructuration important :

- La première tranche s'est achevée en 2011 permettant l'ouverture de l'aile sud entièrement reconstruite qui regroupe le service d'accueil des urgences, le service des maladies infectieuses et tropicales, la maternité et le centre de consultations externes.
- Le 27 Mars 2014 a été livrée l'aile Ouest du monobloc (phase 2)
- La dernière tranche des travaux est achevée depuis le 20 décembre 2016 (aile Est du monobloc).

C'est un hôpital à vocation chirurgicale recevant de très nombreux rapatriements sanitaires en provenance des théâtres d'opérations ex-

térieures: c'est là que fut traité avec succès le cas de l'infirmière atteinte du virus Ebola! Il est depuis 2016 un des hôpitaux de pointe du service de santé des armées. Menée avec la SEM Essonne Aménagement, cette opération est un excellent exemple de la collaboration entre Citadis, la SEM de référence en matière de santé du réseau des SEM de France et une SEM locale. L'inauguration officielle de la restructuration a été prononcée par Jean-Yves Le Drian Ministre des Armées en mars 2017.

S'achève ainsi une opération majeure en matière hospitalière pour Citadis, qui aura permis d'enregistrer une forte expérience en matière de restructuration en site occupé avec ses nombreuses contraintes sanitaires et techniques.

THUIR (66)

Centre hospitalier



Eric Dumartinet
Responsable
d'opération

« Cette opération est aussi un exemple de collaboration avec une SEM locale dans le champ de la construction hospitalière. Il s'agit de réaliser une antenne du Centre hospitalier Psychiatrique de Thuir sur le site de l'hôpital de Perpignan.

Citadis a conduit les phases amont: concours d'architecture, conception. Roussillon Aménagement prend le relais avec les phases travaux à partir d'avril 2018.

Ce projet se distingue par sa démarche environnementale: BDM Bronze et bâtiment exemplaire (région Occitanie). »



Perspective du projet. Architecte : Séquences (Toulouse)

APT (84)

Centre Hospitalier



Pierre Guillet
Responsable
d'opération

«Ce petit centre hospitalier s'est engagé dans un lourd processus de réhabilitation qui lui permettra de se moderniser et de rehausser son attractivité sur son territoire. Au total 4 phases sont prévues afin de maintenir toute l'activité en chirurgie, médecine et maternité.

En 2019 à l'issue des travaux, le nombre de lits sera passé de 91 à 70 en chambres majoritairement à un lit.»



Perspective du projet. Architecte : JC Olivier (Avignon)

BEDOIN (84)

Reconstruction de l'EHPAD



Pierre Guillet
Responsable
d'opération

«La Maison de Retraite de Bedoin souhaite reconstruire son établissement afin de le faire évoluer pour mieux répondre en particulier aux exigences d'un nouveau confort hôtelier avec l'utilisation des nouvelles technologies adaptées au grand âge. Le programme prévoit :

- une capacité fixée à 60 lits augmentée de 3 lits d'hébergement temporaire,
- la reconstruction sur le site actuel permettant un phasage aisé.

La Commune de Bedoin a par ailleurs émis le souhait de se doter d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) afin d'offrir à la population du

canton une offre de soins de proximité et adaptée à ses communes rurales.

Un projet d'ensemble a donc été initié pour être réalisé sous une double maîtrise d'ouvrage : la Maison de retraite publique pour la reconstruction des 80 lits d'une part et la Commune de Bédoin pour la construction de la MSP d'autre part, Citadis intervenant comme mandataire de chacune des deux entités liées par une convention de groupement de commandes. Les travaux vont commencer début 2018 jusqu'à fin 2019, avec une livraison anticipée de la maison médicale.»



Perspective du projet. Architecte : Architecture et Environnement (Montpellier)

AVIGNON (84)

ORPEA Courtine



**Eric
Dumartinet**
Responsable
d'opération



EHPAD Les portes du Luberon. Architecte : Lionel Dupont, Trois A (Paris)

«Citadis a conduit pour le compte d'ORPEA, un projet de construction d'un EHPAD neuf de 80 lits dans le nouveau quartier d'Avignon Confluence près de la gare TGV d'Avignon. Livré en juin 2017, ce projet marque l'avenue de la gare par ses hautes façades en front de rue en conformité avec les exigences du nouveau quartier. Il s'agissait d'un transfert d'urgence de lits de l'ancien établissement Van Gogh devenu non conforme.»

JONQUIERES (84)

EHPAD



**Emmanuel
Moreau**
Responsable
d'opération



Perspective du projet. Architecte : ILR (Marseille)

«La maison de retraite intercommunale de Jonquières-Courthézon a décidé de regrouper l'ensemble de ses lits sur le site de Jonquières et d'abandonner les locaux vétustes de Courthézon. Le programme a finalement été fixé à une capacité de 102 lits, 76 neufs et 26 restructurés. Les travaux commencés mi-2015 devraient s'achever mi 2018.»

LA SCI DE LA CROIX-ROUGE UN HÔTEL D'ENTREPRISES DANS LA ZFU D'AVIGNON

L'ancienne école désaffectée de la Croix Rouge dans les quartiers sud d'Avignon a été transformée en 2008 en hôtel d'entreprises dans le cadre des actions de la Zone Franche Urbaine d'Avignon créée en 2007. Citadis en fut à l'époque l'opérateur dans le cadre d'un mandat loi MOP pour le compte d'une SCI, créée en 2008, pour en être le vecteur immobilier, la SCI elle-même étant titulaire d'un bail emphytéotique administratif de 30 ans.

Cette SCI rassemble Citadis (48%), la Caisse des Dépôts (47%) et la SMINA (5%), la SEM du MIN d'Avignon.

La SMINA a été désignée comme gestionnaire de l'hôtel d'entreprises de la Croix Rouge dans le cadre d'un bail professionnel avec la SCI.

Le remplissage de l'hôtel a rencontré des difficultés qui ont amené la SMINA à se retirer de son rôle de gestionnaire fin 2016. Citadis a repris cette gestion en engageant une clarification des loyers et en relançant la commercialisation de l'hôtel.

Fin 2017, le taux d'occupation de 65% restait néanmoins insuffisant, mais l'arrivée courant 2018 d'une antenne du Centre Hospitalier de Montfavet fera passer ce taux à 80% ce qui est conforme aux prévisions.

Citadis assure ainsi un nouveau rôle de gestionnaire d'immobilier d'entreprises. Elle y apporte son expérience de commercialisation de locaux d'entreprises qu'elle pratique sur d'autres opérations qu'elle développe et construit.

Avec ses divers occupants dont des établissements de soins, L'hôtel d'entreprises de la Croix Rouge devient peu à peu un « hôtel d'activités et de services ». ●



Arpège Architecture (Avignon)

EDIFIS L'INVESTISSEUR AU SERVICE DES ENTREPRISES

Avec la Caisse des Dépôts, la Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse et la CCI de Vaucluse, Citadis a créé le 10 février 2014 une société patrimoniale immobilière, la SAS EDIFIS Bâtiments d'entreprises, dont l'objectif est de réaliser des projets immobiliers favorisant l'implantation et le développement économique des entreprises dans le département de Vaucluse et dans le territoire du Grand Avignon. Nouvel outil de développement économique créé sous l'impulsion du Conseil Départemental de Vaucluse et de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, la SAS EDIFIS a pour vocation de faire émerger des projets d'immobilier d'entreprises en mobilisant sa capacité d'investissement et en accompagnant le montage de projets. Son actionnariat est constitué de la SEM Citadis (51,26% du capital), de la Caisse des Dépôts (24%), de la Caisse d'Épargne Provence-AlpesCorse (24%) et de la CCI de Vaucluse (0,74%).

EDIFIS a une double mission :

- assister les collectivités locales dans la réalisation de leurs projets de pépinières, d'ateliers relais ou d'hôtels d'entreprises,
- accompagner les entreprises émergentes dans leurs projets immobiliers afin que ces dernières puissent se consacrer principalement à leur développement.

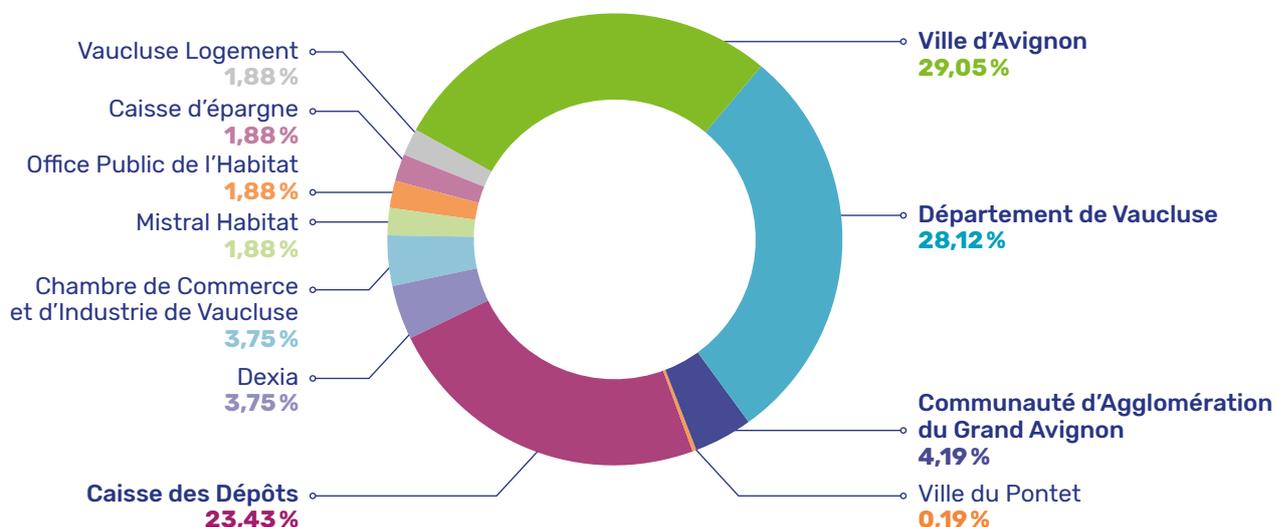
Après plus d'un an d'existence, Edifis a réalisé un premier projet pour Auchan à Vedène (service après-vente). Il a été inauguré le 12 février 2016.

Un second projet est en cours pour la Société Erudis, société privée de formation en plein développement. Ainsi Edifis est l'investisseur du troisième bâtiment de l'ensemble tertiaire Hamadryade (dont le promoteur est Citadis). Elle le louera en totalité à Erudis. Edifis joue pleinement son rôle d'investisseur en faveur d'entreprises dont la première préoccupation est de se développer. En effet, Erudis en défaut de fonds propres aujourd'hui, pourra dans quelques années racheter le bâtiment. ●



ACTIONNAIRES ET ADMINISTRATEURS

ACTIONNAIRES	POURCENTAGE D'ACTIONS	CAPITAL DÉTENU EN €	NOMBRE ADMINISTRATEURS
COLLECTIVITÉS TERRITORIALES	61,55 %	6 156 731,92	
Département de Vaucluse	28,12 %	2 812 148,36	4
Ville d'Avignon (Présidente)	29,05 %	2 905 888,64	4
Communauté d'Agglomération du Grand Avignon	4,19 %	419 947,28	1
Ville du Pontet	0,19 %	18 747,64	1
PARTENAIRES PRIVÉS	38,45 %	3 843 268,08	
Caisse des Dépôts	23,43 %	2 343 456,96	1
Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse	3,75 %	374 952,92	1
Dexia	3,75 %	374 952,92	
Mistral Habitat	1,88 %	187 476,32	1
Office Public de l'Habitat	1,88 %	187 476,32	1
Vaucluse Logement	1,88 %	187 476,32	1
Caisse d'Épargne	1,88 %	187 476,32	1
TOTAL	100 %	10 000 000	16



CRÉDITS

ARCHITECTES

Agence Paysage (Avignon)
Architecture et Environnement (Montpellier)
Arpège Architecture (Avignon)
Atelier Novembre (Paris)
Yan Bay (Avignon)
Jean Bosc (St Rémy de Provence)
Jean-Paul Cassulo (Avignon)
Christian Devillers (Paris)
Duchier + Pietra Architectes (Toulon)
Lionel Dupont - Trois A (Paris)
Daniel Fanzutti (Avignon)
Céline Foppiani, architecte (Cheval Blanc)
Fradin- Weck (Aix-en-Provence)
Gautier - Conquet - Associés (Lyon)
ILR (Marseille)
Jean-Christophe Olivier, architecte (Avignon)
Jean Philippe Pargade (Paris)
Didier Repellin, architecte des monuments historiques (Lyon)
Séquences (Toulouse)
Jérôme Siame (Aix en Provence)
Tangram (Marseille)

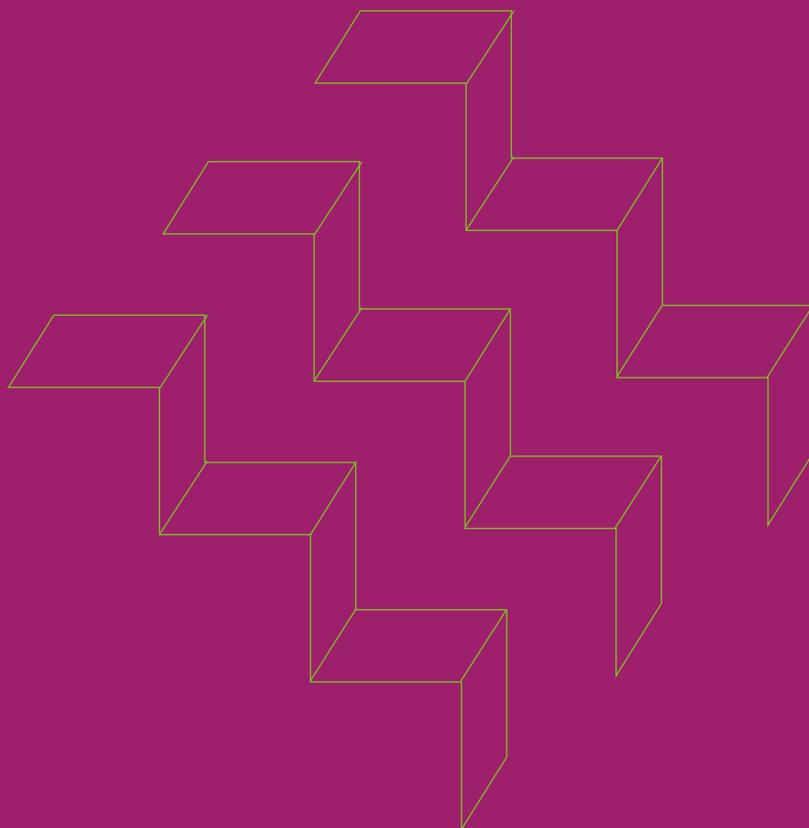
PHOTOGRAPHIES

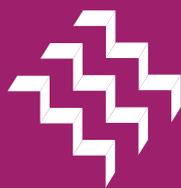
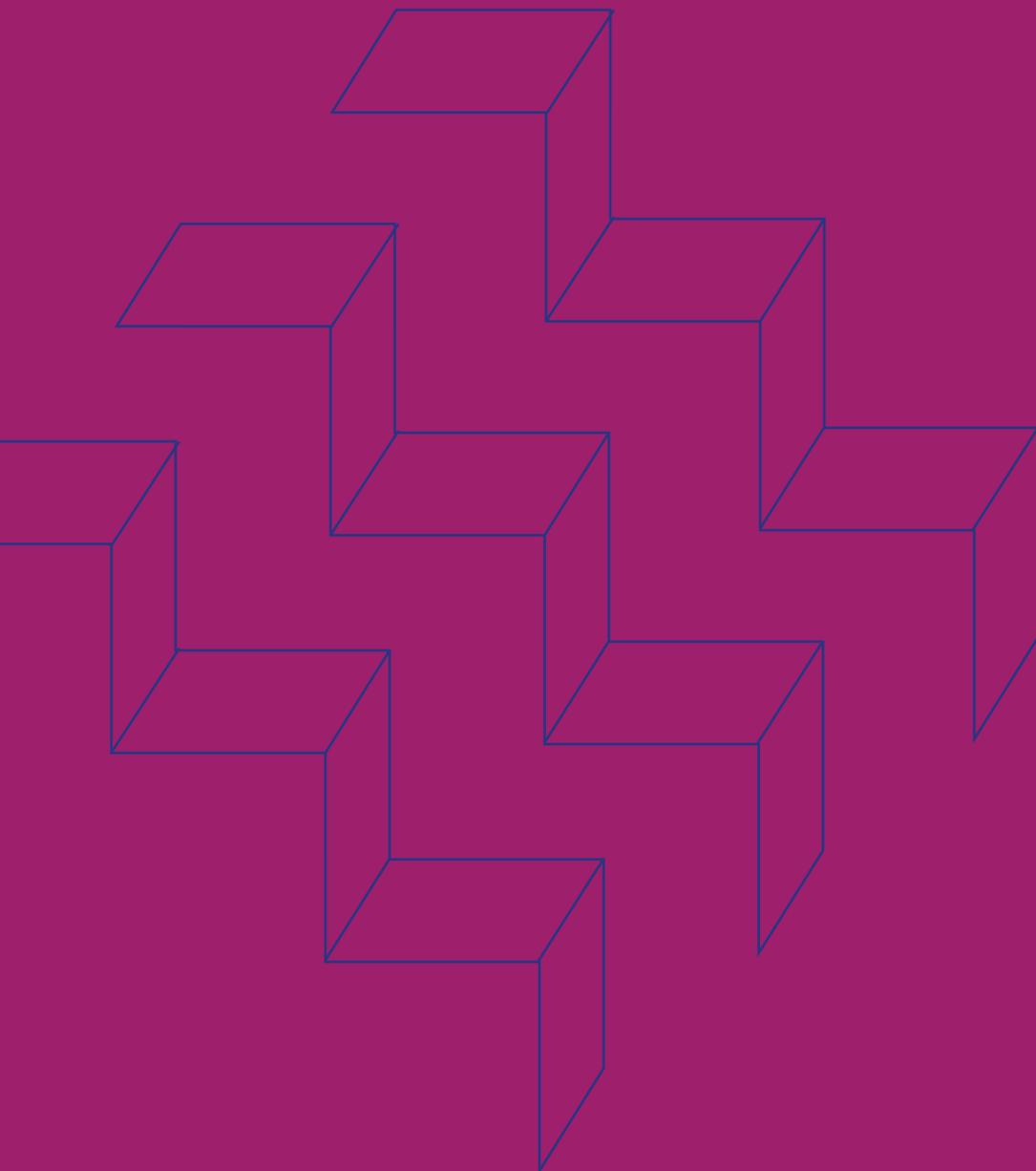
Photothèque Citadis
Ville d'Avignon
Service communication Grand Avignon
Michel Jouve

IMPRESSION

IMP'ACT imprimerie / St Gély-du-Fesc
Imprimé sur papier PEFC

Mai 2018





CITADIS
aménagement et construction

6, passage de l'Oratoire - 84000 Avignon
Tel. 04 90 27 57 00

www.citadis.fr

Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction de la Ville d'Avignon,
du Département de Vaucluse et du Grand Avignon