

RÉSIDENCE LE BOSQUET – BANDOL



1 GENÈSE DU PROJET



1.1 LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE



La résidence se situe à 1.5km du centre-ville de Bandol. L'ensemble immobilier s'inscrit dans un environnement à vocation résidentielle.

A proximité, nous pouvons trouver de nombreux commerces (boulangeries, supermarchés, coiffeurs, restaurants ...), ainsi que de nombreux équipements (école (maternelle, primaire, collège), banque, pharmacie ...).

1.2_ L'HISTORIQUE DE LA RÉSIDENCE

L'ensemble immobilier a été construit en 1970 sur les hauteurs de Bandol, et offre une vue panoramique sur le littoral. Il s'agit d'une résidence qui a été construite pour une occupation touristique et dispose uniquement de Type 2. Tous les logements sont dotés d'une terrasse avec vue imprenable sur la Méditerranée.



Le groupe propriétaire HUMANIS, a décidé de mettre en vente son établissement Bandolais. Celui-ci a trouvé un acquéreur s'engageant à acheter les murs, le fonds de commerce assurant le maintien de l'activité et des emplois. Ensuite est intervenu une D.I.A en Mairie, déposée aux alentours de la fin l'année 2017. C'est l'EPF PACA qui décide de la possibilité de préempter via une convention opérationnelle et le contrat de mixité sociale est imposé en urgence au conseil municipal par le Maire. L'EPF deviendra propriétaire de la résidence en 2018.

- Construction : 1970
- Réhabilitation de 30 logements : 2017-2018
- Préemption par l'EPF : Janvier 2018
- Achat de la résidence par UNICIL : Décembre 2020
- Mise en sécurité du site avec système de télésurveillance : Janvier 2021, début des travaux , commercialisation



1.3__ ETAT DES LIEUX - 2020



Les rénovations en 2017 ont permis d'améliorer les prestations avec notamment la séparation des toilettes des salles de bains. Les prestations ne sont pas conformes à la qualité prescrite par le cahier des charges d'UNICIL.

La configuration actuelle des logements, la chambre n'étant pas cloisonnée ne permet pas d'isoler un espace nuit de l'espace jour.

Les parties communes dédiées à la résidence de tourisme sont spacieuses : UNICIL souhaite conserver des parties communes mais avec un dimensionnement adapté. En effet, des espaces communs trop spacieux peuvent à terme poser des problématiques de gestion.

2

PROJET



2.1 PLAN DE MASSE



2.2_ LA PROGRAMMATION

- ◆ **10** logements du bâtiments 29 en copropriété sont destinés à être revendus après rénovation en **accession sociale**
- ◆ **30** logements des bâtiments Tilleul, Saule et Pins (réhabilités en 2017/2018) sont destinés à être détachés et vendus en **Bail Réel Solidaire**. Les 8 stationnements extérieurs seront privatisés sur des emplacements déjà existant en compléments des garages existants (17 simples et 5 doubles)
- ◆ **55** logements des bâtiments Vignes et une partie de sa salle commune, Merisier, Sureau, Aubépine, Erable, Osier au locatif social transformés en **46 logements locatifs sociaux**. Egalement 3 stationnements extérieurs seront privatisés sur des garages existants

	T2	T3 / T4	Stationnement en garages	Parkings
ACCESSION	10		10 dont 2 doubles	4
LOCATIF SOCIAL	32	12 / 2	48 dont 10 doubles	3 avec optimisation possible
BRS	30		27 dont 5 doubles	8
Total	86 Logements		100	stationnements

2.3_ LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL



- **1er trimestre 2021** : Consultations pour le choix de l'architecte et des bureaux d'études
- **2^{ème} trimestre 2021** : Dépôt d'un permis de construire pour changement de destination et regroupement de logements
- **4^{ème} trimestre 2021** : Lancement des travaux
- **2022** : Commercialisation des logements BRS et PSLA
- **1^{er} semestre 2023** : Livraison des logements réhabilités

3 CONCLUSION

