

Nous y étions...

Le 1^{er} avril 2016, 35 acteurs de la rénovation urbaine de la région PACA, se sont réunis à La Seyne-sur-Mer dans le cadre du réseau régional du renouvellement urbain. Ont été abordés, entre autre, les conditions de réussite, les leviers et les impacts des projets de diversification de l'habitat pour le quartier de Berthe et plus globalement pour le territoire et sa population.

Les participants ont bénéficié, par l'intermédiaire du GIP Nouvelle Seyne et des promoteurs présents (Constructa, Eiffage et Nexity), d'une présentation du PRU de Berthe. S'en est suivie une déambulation dans le quartier. Ce fut également l'occasion d'échanger les expériences, les points de vue et les perspectives de chacun des acteurs présents autour d'une question clef : la diversification de l'habitat - par une transformation physique du bâti, par l'arrivée de promoteurs privés, par une offre d'accès à la propriété et par la construction de logements locatifs « libres » - permet-elle la réalisation de la mixité sociale et la « banalisation » des quartiers du PNUR ?

Dans l'attente de la parution d'un support vidéo synthétisant les idées fortes développées au cours de la journée, voici un bref résumé des principaux points abordés.

Quelles conditions pour la réussite d'un projet de diversification de l'habitat dans une opération de rénovation urbaine et quels impacts ?

 Mémo rédigé par Pauline Dzikowski et Renaud Bonnet (CRPV-PACA)



LE PROJET DE BERTHE À LA SEYNE-SUR-MER EN QUELQUES CHIFFRES

Berthe avant le PRU : 4050 logements dont 3500 logements de l'office municipal de logement sociaux, Terres du Sud Habitat et 7 microcités.

Avec 300 millions d'euros levés dont 90 millions de l'ANRU, ce sont 957 logements qui ont été démolis, 390 logements sociaux qui ont été reconstruits (sur site) et 160 logements privés construits par les promoteurs (AFL, Constructa, Eiffage, Nexity).

LES CONDITIONS DE LA DIVERSIFICATION

On distingue les conditions pour faire venir les promoteurs... pour trouver des acheteurs... et pour les faire rester !

- **Un projet global** : « Préparer le devenir de la ville » pour inclure durablement le quartier dans la ville et faire la ville avec le quartier (transports, commerces, voiries, équipements et infrastructures,

etc.). « Penser global » avec l'ensemble des partenaires et l'ensemble des documents de planification stratégique.

- **Un projet lisible** : c'est ce projet global, communiqué aux promoteurs et aux acquéreurs, qui facilitera la projection pour la construction et pour l'acquisition des biens.

- **Une relation de confiance à instaurer** : s'appréhender les uns les autres (collectivités et promoteurs). Démontrer pour les promoteurs leur capacité à garantir la qualité architecturale de leur projet, et l'accessibilité du prix de revente au m².

- **Des conditions attractives** : l'attractivité des prix du foncier, des volumes « suffisants » (plus de 40 logements), et la récurrence des projets sur le territoire (hors PRU) sont pour le promoteur des éléments conditionnant son investissement.

• **Un projet pour les habitants** : la mise en œuvre d'un processus de commercialisation adapté (« une autre manière de faire » pour les promoteurs) au travers d'un accompagnement des habitants, par les promoteurs, dans une logique de proximité en partenariat avec les acteurs locaux (un poste dédié chez *Nexity*), en dialogue et en s'adaptant aux besoins des acheteurs (modification des typologies des logements en fonction des attentes des habitants), jusqu'à l'obtention du financement (*Nexity* et sa filiale de financement).

LES IMPACTS DE LA DIVERSIFICATION

• Chiffres à l'appui, les deux opérations présentées, élaborées en 2008 pour une livraison effectuée entre 2011 et 2013, démontrent l'atteinte de l'objectif de mixité, tel que défini et souhaité par l'ANRU : 2/3 de Seynois dont 1/3 de locataires de *Terres du sud Habitat* (bailleur social du quartier Berthe) et 1/3 d'habitants de l'agglomération.

Un mini questionnaire auprès de 5 propriétaires occupants des immeubles de *Nexity* et *Constructa* démontre leur « satisfaction » quant aux opérations menées dans leur logement, dans leur bâtiment, mais aussi dans le quartier.

• Plus globalement nous avons souhaité questionner le point de vue des acteurs du territoire (et notamment les acteurs sociaux culturels que sont le centre social Mandela, le restaurant d'insertion *Le Petit prince* et la médiathèque André Chedid), afin d'avoir leurs ressentis sur les impacts du PRU et des opérations de diversification de l'habitat sur la mixité du quartier. Bien que des évolutions en matière de cadre de vie soient citées, elles ne suffisent pas à endiguer la précarité et les inégalités sociales et économiques. De fait, le témoignage du directeur du centre social rappelle à chacun l'absolue nécessité de conjuguer politique urbaine et politique de l'emploi, politique sociale, culturelle et éducative. Enfin, ils attestent que la mixité des populations ne passe pas uniquement par le prisme de l'habitat. Les infrastructures présentes permettent, grâce au travail de leurs équipes et à leur programmation, de drainer dans le quartier, l'ensemble de la population seynoise, voire de l'agglomération.

QUELS ENJEUX POUR DEMAIN ?

• En amont du PRU pour un projet global : si à La Seyne-sur-Mer, l'ensemble des lots était commercialisé à la livraison, ce n'est pas le cas sur tous les projets ANRU de PACA (exemple de Miramas). Eu égard aux condi-

tions citées en amont, et bénéficiant de l'opportunité du NPNRU, il est émis l'hypothèse d'enclencher une réelle démarche de co-construction dans les phases préalables, associant habitants, élus, bailleurs et promoteurs-constructeurs au service d'un projet global et d'une attractivité du territoire. L'exemple du processus de construction des habitats participatifs pourrait être une méthode inspirante pour les territoires.

• Dans le projet de diversification et pour la suite : il s'agit également d'éviter que les productions d'aujourd'hui ne se transforment en copropriétés dégradées de demain. C'est dans la gestion même de la copropriété que se joue cette anticipation. Le modèle du constructeur-promoteur-syndic est intéressant en la matière : dès la conception, le syndic est associé pour minimiser les charges collectives de gestion. Certains vont parfois plus loin : à Marseille *Nexity* retire des recettes complémentaires grâce à la location des murs de certaines de ses copropriétés à des fins publicitaires.

• Sur le peuplement des copropriétés, l'État suggère d'imaginer un système de « contrôle des reventes » avec l'introduction de clauses non spéculatives.

• Enfin, le croisement avec les acteurs du territoire a permis une fois de plus de souligner la nécessaire complémentarité entre rénovation urbaine et politique de la ville, avec un enjeu de mobilisation du Droit commun.

• Pour finir, reste à traiter un sujet particulier à la région PACA et à la partie sud de la France : la diversification de l'habitat dans les quartiers anciens des centres-villes. Des territoires où l'enjeu de typologie de construction est inversé : il s'agit d'y implanter du logement social !

L'occasion de se retrouver pour une prochaine rencontre du réseau régional des acteurs de la rénovation urbaine, élargi aux acteurs de la politique de la ville et aux promoteurs intéressés par les démarches, sur le thème de la rénovation des centres anciens ! À vos agendas : journée prévue en novembre 2016.

* À La Seyne-sur-Mer, les prix au m² oscillent de 2175 euros pour *Nexity* à 2338 euros pour *Constructa*. A titre d'exemple, à Miramas le prix du m² se situe entre 2400 et 2800 euros. Très peu de personnes étant intéressées, l'ANRU a versé 10 000 euros par logement.

 Document pdf interactif
Cliquez sur les liens

Ressources en +

> Télécharger le programme de la rencontre
<http://goo.gl/c27MDZ>

> Télécharger la liste des participants à la journée
<http://goo.gl/4iiWoY>

> Consulter le site du GIP Nouvelle Seyne
<http://la-seyne-berthe-se-transforme.fr/>

Lexique

> **ANRU** : Agence nationale pour la rénovation urbaine
> **AFL** : Association foncière logement
> **GIP** : Groupement d'intérêt public
> **NPNRU** : Nouveau programme national de renouvellement urbain
> **PRU** : Programme de rénovation urbaine

Contacts

> **GIP Nouvelle Seyne** //
Pierre de RIBEROLLES
04 98 03 09 00
gipnouvelleseyne@gmail.com

> **CRPV-PACA** //
Pauline DZIKOWSKI
04.96.11.50.44
pauline.dzikowski@crpv-paca.org