Relevé d'expérience n°11

VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER / GRAND PROJET DE VILLE

Le Projet de Rénovation Urbaine du quartier Berthe

Résumé

Le Programme de Rénovation Urbaine du quartier Berthe cumule plusieurs objectifs :
· Clarifier l'organisation foncière par la résidentialisation, et la qualification des espaces publics
· Diversifier l'habitat en rééquilibrant l'habitat social sur le territoire communal
· Tirer parti de la situation géographique pour lancer un processus de diversification fonctionnelle
· Consolider les équipements et les services

Problématique et contexte, et méthodologie

Le contexte local

La Seyne-sur-Mer est la deuxième ville du Var, avec 60 000 habitants, au cœur de l'agglomération toulonnaise comptant 390 000 habitants. La ville est fractionnée selon les plans géographiques, urbains, et sociologiques. Trois territoires distincts pourraient ainsi être identifiés : le quartier Berthe au Nord, le Centre Ancien, et les quartiers résidentiels touristiques le long de la côte au Sud. L'un des objectifs de la municipalité est de rétablir un équilibre et une cohérence sur ces trois territoires.

Le quartier Berthe et le Centre Ancien sont les territoires du Grand Projet de Ville, se superposant à un périmètre Contrat de Ville datant de 1994. Le projet de Rénovation Urbaine vient ainsi prolonger la démarche engagée, dans un premier temps avec le quartier Berthe, dont la convention ANRU a été signée en février dernier, puis pour le Centre Ancien et les cités des Mouissèques pour lesquels une demande de dérogation a été soumise, et un dossier est en cours de préparation.

Le quartier Berthe dispose d'atouts particuliers de par sa situation : proximité d'une autoroute, d'un pôle multi-modal, de centres commerciaux. Mais le quartier demeure stigmatisé, présentant des espaces extérieurs pauvres et indifférenciés, une omniprésence de tours et de barres. Socialement, le taux de chômage de 41,8% atteint 53,7% pour les 15-24 ans.

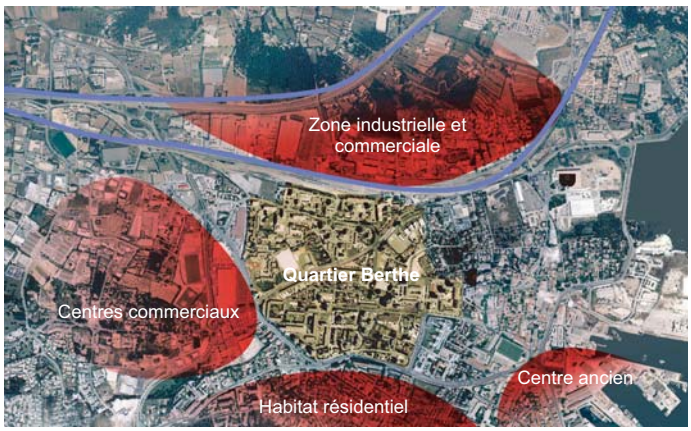
Le rééquilibrage du quartier dans la ville et l'agglomération constitue l'enjeu du Projet de Rénovation Urbaine

Le quartier Berthe en chiffres

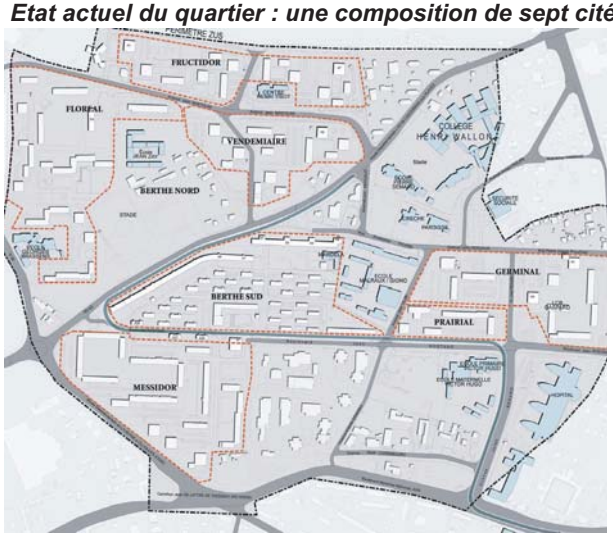
Superficie	109 ha
Nombre de logements ZUS	4 622
Nombre d'habitants	12 852
Logements HLM	74,1 %
Logements vacants	20 %

Le périmètre du Programme de Rénovation Urbaine

De par la forme de l'habitat, les difficultés sociales, la rupture entre le quartier Berthe et les quartiers environnants est évidente. Le périmètre du PRU reprend ainsi le périmètre de la ZUS.



Etat actuel du quartier : une composition de sept cités



Génèse du PRU

Le projet de rénovation urbaine se fonde sur une étude commandée au cabinet Chemetov, visant à établir un document de référence, le schéma directeur.

Cette étude s'appuie sur un principe de transition des îlots resserrés du Centre Ancien vers les îlots plus larges des quartiers périphériques. Le schém propose donc un "ré-îlotage" du quartier Berthe par la mise en place de nouvelles voiries et d'une hiréarchisation des connexions.

Un travail sur les gabarits de voirie rend cette mise en cohérence lisible à l'échelle de la rue : trois gabarits sont en effet définis selon le niveau hiérarchique de la voie, définissant l'alignement et la heuteur des façades, les reculs et règles de prospects, les largeurs de trottoir.

Le quartier Berthe se voit ainsi doté d'un schéma de cohérence de voirie et de vlumétrie, premier pas vers l'établissement du projet de rénovation urbaine, élaboré par les cabinets Carim/Luyton. Ce projet fait l'objet d'une convention ANRU signée en février dernier.

Le projet urbain

Le schéma directeur est en fait la strcuture permettant d'intégrer le processus de résidentialisation au coeur du quartier Berthe. La notion de résidentialisation cristallise l'ensemble des enjeux du projet.

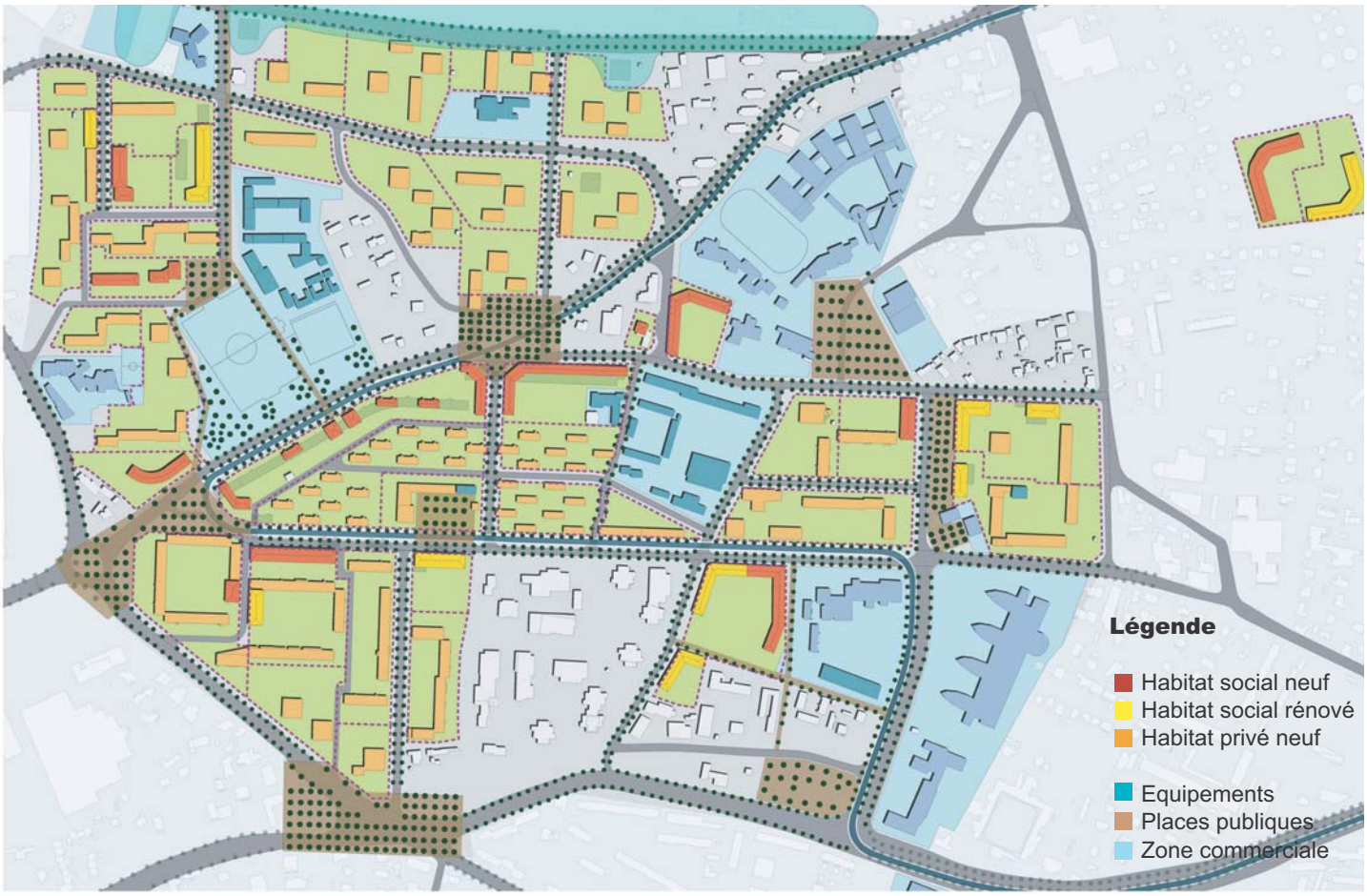
Une appropriation par les habitants : la définition de limites formelles permettra de définir des espaces semi-privatifs dont la définition et la gestion pourront être liées à la communauté des résidents, permettant ainsi une nouvelle capacité d'appropriation.

Une clarification foncière : la définition précise de la nature des espaces (résidentiels ou publics) engendrera une clarification des responsabilités de gestion. L'entretien des rues et espaces publics sera désormais pris en charge par la ville, et non plus par les contributions locatives des locataires HLM.

Un rééquilibrage social : l'ouverture du quartier est également amenée par une diversification de l'occupation ; des résidences privées seront ainsi implantées sur le quartier Berthe, alors que des résidences HLM seront construites sur l'ensemble du territoire communal, et sur les autres communes de l'agglomération au titre de la règle du 1 pour 1.

Un développement économique : la situation géographique privilégiée du quartier permettra la mise en place d'une mini-zone d'activités au nord, favorisant l'implantation d'entreprises bénéficiant de la ZFU. Ce schéma vise également la revitalisation de l'activité commerciale de proximité.

Le cadre de vie sera également amélioré par une réhabilitation systématique de tous les logements conservés, et par un enrichissement et une requalification des espaces extérieurs.



Le projet social

En complémentarité du rattachement urbain du quartier Berthe à la ville, le PRU inclut un vaste programme d'actions sur les équipements et les espaces publics : restructuration d'un foyer de travailleurs immigrés, agrandissement d'une salle de spectacles permettant de développer son attractivité sur l'agglomération, restructuration de groupes scolaires, construction d'une bibliothèque, rénovation d'un local de résidents, création d'une cyberbase, construction d'une maison médicale…

De plus, le projet est mené en collaboration avec des dispositifs tels que le PLIE et le MIAJ, le Pôle Emploi de la future maison de l'Emploi, le PRE.

La richesse du tissu associatif contribue pour beaucoup à la mise en place de ce projet social. Les trois groupes scolaires rénovés s'inscrivent ainsi dans le concept " d'école ouverte ", dont l'usage de certains locaux est réversible et disponible aux associations, permettant de lier les projets associatifs avec les projets pédagogiques des écoles.

Le PRU est également l'occasion de rénover et restructurer de nombreux locaux associatifs, en travaillant sur les objectifs fixés par le contrat de ville, dans les domaines de la réinsertion, de l'emploi, des loisirs, du sport et de l'éducation, de la culture, et de la santé.

La concertation

L'information et la concertation sont de véritables enjeux. A toutes les échelles d'intervention urbaine, les habitants sont informés, consultés. A l'échelle des îlots, et a fortiori pour les résidences, les informations issues de la concertation constituent un ingrédient majeur des partis d'aménagement proposés par les maîtres d'œuvre. D'autre part, au-delà de la MOUS relogement réglementaire liée aux démolitions, le PRU se dote d'une MOUS globale, permettant à chacun, quelque soit son logement d'origine, de bénéficier d'un logement mieux adapté à ses besoins.

Des espaces publics recomposés

La hiérarchisation des espaces d'appropriation privatifs et semi-privatifs engendre la nécessité de concevoir des espaces publics de respiration. La recomposition du réseau viaire permet d'identifier et de spécifier ces espaces. Mails paysagers, places publiques, ponctuent ainsi le schéma de résidentialisation, et constituent autant de micro-centres à l'échelle des quartiers.

Une cyberbase sur le quartier Berthe

La première inauguration engendrée par le PRU sera celle de la cyberbase, un espace multimédia de 250 m². Ce projet vise des objectifs multiples : une formation aux outils informatiques et multimédia, permettant un accès à ces technologies par les populations défavorisées, et donc un accès à l'information et à l'emploi. C'est également un lieu d'échange et de diffusion au service des associations, pouvant s'approprier cet outil, pour les besoins de leurs projets. La cyberbase soutient également les naimateurs et propose de multiples ressources pour les assister dans les projets de réussite scolaire. enfin, un pôle audio-visuel permettra l'initiation aux technologies de l'image, et le montage éventuel d'une télévision de quartier. A l'échelle nationale, la cyberbase sera la deuxième du territoire.

Point de vue… Yves PETIT, chef de projet PRU

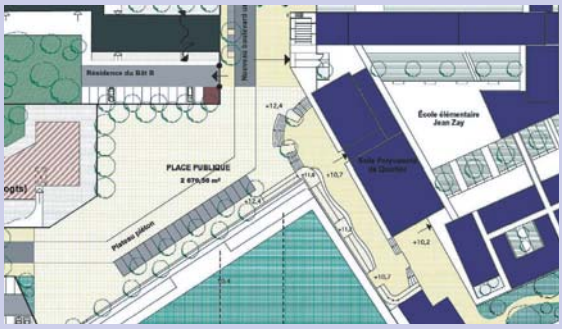
Relogement : 400 à 500 familles seront relogées du fait de la démolition de 10 tours et barres. Plusieurs dispositifs sont mis en place pour y parvenir :

- un bilan d'occupation social sur l'ensemble du patrimoine de l'office
- Une MOUS globale coordonnant l'ensemble de la problématique du logement
- Une MOUS démolition pour chaque bâtiment démoli assurant un accompagnement social personnalisé
- Une charte relogement, fixant les obligations des acteurs institutionnels
- Un plan de relogement prenant en compte notamment les obligations des financements en PLUS CD.

Communication concertation : un plan de concertation ambitieux est mis en place traitant à la fois des réhabilitations et des résidentialisations soutenu par la MOUS globale. Celui-ci se déroule en partant de l'immeuble pour aller jusqu'à l'ensemble du quartier en passant par l'échelle de l'îlot.

L'aménagement des espaces extérieurs porte simultanément sur les espaces publics et sur les espaces résidentialisés : il a été constitué une maîtrise d'ouvrage unique conformément à l'article 2 de la loi MOD modifié par ordonnance du 17 juin 2004. La cohérence de la composition urbaine est assurée au travers d'une maîtrise d'œuvre unique dans laquelle est intégrée l'architecte urbain.

L'ensemble des opérations immobilières et d'aménagement des espaces extérieurs se réalisant sur un même territoire, il a été mis en place une **charte de bonne tenue des chantiers** que tous les maîtres d'ouvrage et entrepreneurs devront respecter pour réduire au maximum la gêne occasionnée aux habitants et donner de la qualité visuelle aux installations de chantier.



Aspects pratiques ...

Le pilotage

Un GIP, strcuture de pilotage du PRU est actuellement en cours de mise en place. Le pilotage du projet pourrait se modéliser par le schéma suivant :

GIP

Pilotage stratégique :
Maire, partenaires Politique de la Ville
Pilotage opérationnel :
Direction de projet

Maîtrises d'ouvrage :

- **Logements sociaux : OPMHLM** [+ AMO + MOD]
- **Espaces extérieurs : OPMHLM + Commune** [+ MOD]
- **Equipements publics : Commune + Autres** [+ MOD]
- **Autres maîtres d'ouvrage**

L'engagement financier des différents acteurs

Ville	17 627 867 €	7%
TPM – Agglomération	12 899 034 €	5%
Conseil Général	8 569 750 €	3%
Conseil Régional	8 238 420 €	3%
OPMHLM (dont prêts)	116 138 228 €	46%
CDC	598 693 €	0%
Europe - FEDER	400 151 €	0%
Etat	1 467 411 €	1%
IFAPE	14 820 €	0%
ANRU	86 458 224 €	34%
Prêts	123 794 139 €	49%
TOTAL (HT)	252 407 367 €	100%

Le PRU en quelques chiffres

Le programme des réalisations s'étend de 2006 à 2009 :
- 845 logements démolis
- 817 logements sociaux reconstruits, dont 317 en Centre Ville
- 400 logements privés construits sur Berthe
- 2 370 logements sociaux réhabilités
- un programme de 7 projets urbains de places publiques et d'aménagements paysagers
- un programme de 9 équipements pulics sur le quartier Berthe.

CONTACTS :

Yves PETIT,
Chef de projet Rénovation Urbaine
Tél : 04 94 06 55 49
Fax : 04 94 63 57 98
Mel : gpv@la-seyne.com

Laure PORTALE,
Chargée de mission Capitalisation,
CRPV-PACA
Tél. : 04 96 11 50 45 / Fax : 04 96 11 50 42
Mél : laure.portale@crpv-paca.org

Vous pouvez consulter d'autres documents liés aux relevés d'expériences sur le site web du CRPV-PACA à la rubrique Capitalisation à l'adresse suivante : http://www.crpv-paca.org

Maquette : Mustapha Berra, avril 2006

Documents associés à l'action

D'autres documents peuvent être mis à disposition tels que :
- La plaquette institutionnelle
- Le plan de communication
- La Charte de bonne tenue des chantiers

Sites web La Seyne-sur-Mer

- Site de la ville de La Seyne-sur-Mer
Présentation du Projet de Rénovation Urbaine
http://www.la-seyne-sur-mer.fr/IMG/pdf/pru.pdf

- 50 Grands Projets de Ville : le GPV de La Seyne-sur-Mer
Sur le site de la DIV, présentation du territoire du GPV, des enjeux, du projet, avec un zoom sur les différents pôles de projet et la mise en oeuvre
http://i.ville.gouv.fr//divbib/doc/la_seyne_txt.pdf

- Contrat de Ville 2000 - 2006
http://i.ville.gouv.fr/divbib/doc/cvseyne.pdf

Documentation générale

- Site du CRPV-PACA
Rubrique " Ressources documentaires", sous-rubrique "ARV"
http://www.crpv-paca.org/6-documentation/arv.php
- Dossier ressource Rénovation Urbaine
- La politique de renouvellement urbain, Didier VANONI, FORS-Recherche Sociale
- Le PRU de Montauban
- Le PRU de Nîes Métropole
- Le Projet de PRU de La Ciotat
- La CDC dans le dispositif de l'ANRU
- Actes Atelier Régional de la Ville n°10 "Les chantiers de la rénovation urbaine"

- Site du CRPV-PACA
Rubrique " Capitalisation", sous-rubrique "Relevés d'expérience"
http://www.crpv-paca.org/6-documentation/arv.php
- Le PRU des Flamants - Iris (Marseille)
- Le PRU du quartier Monclar (Avignon)
- Le Projet de PRU de La Maille II - ZUS Nord (Miramas)

- Site de l'ANRU :
http://www.anru.fr

- Site du ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement:
http://www.ville.gouv.fr

- Site de Legifrance (loi du 1er août 2003) :
http://www.legifrance.gouv.fr

- Site de la direction Régionale de l'Equipement PACA
http://www.paca.equipement.gouv.fr

CRPV-PACA - Groupement d'Intérêt Public
4 Place Sadi Carnot - 13002 Marseille
Tél. : 04 96 11 50 41 - Fax : 04 96 11 50 42 - mail : crpv-paca@wanadoo.fr
Site internet : http://www.crpv-paca.org