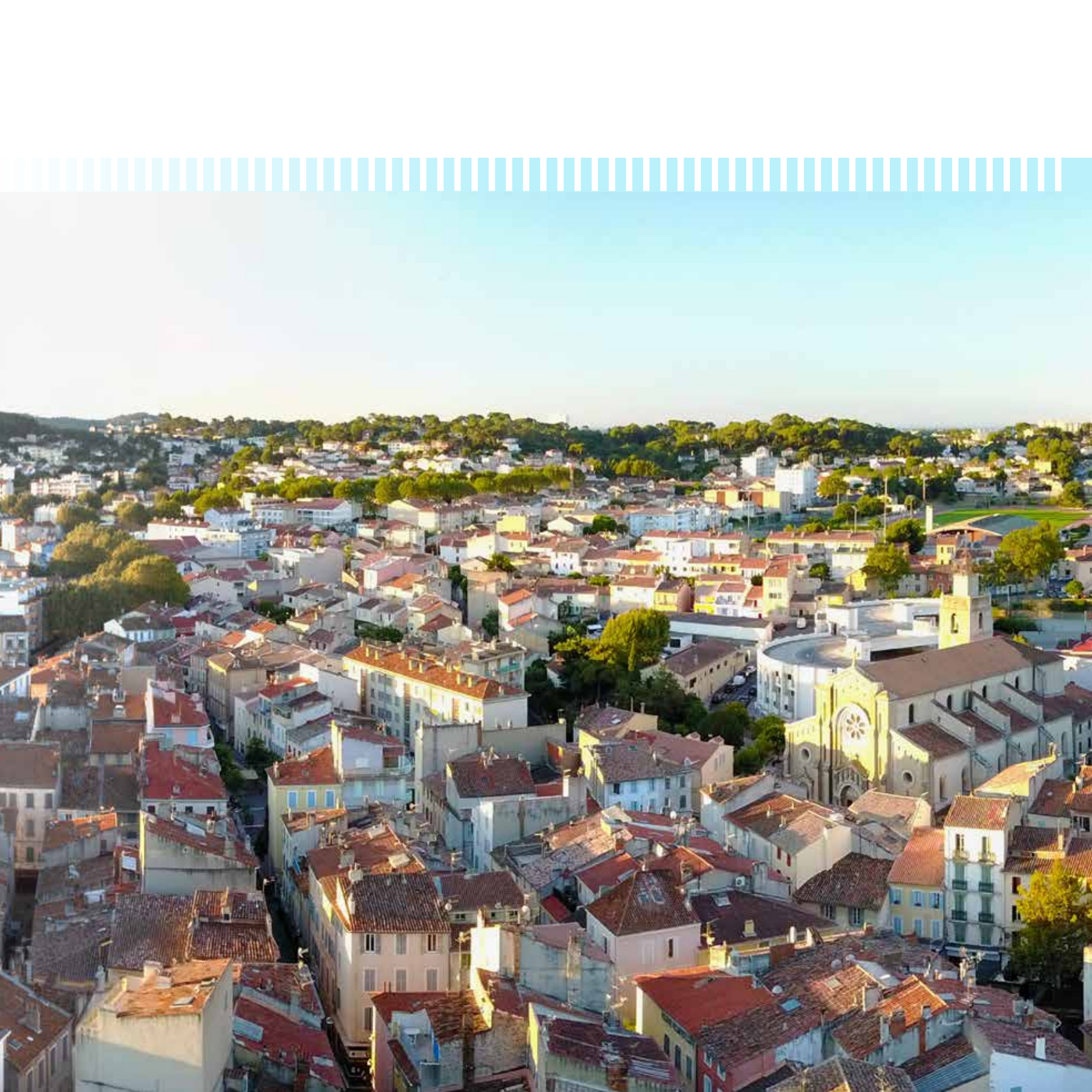


LA SEYNE - SUR - MER DEMAIN, LE CENTRE-VILLE



PROJET
2 0 1 8
2 0 3 0





NOTE ARGUMENTAIRE

CANDIDATURE AU DISPOSITIF ACTIONS CŒUR DE VILLE



Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Il nous a fallu presque deux années de travail avec notre Communauté d'agglomération pour voir enfin en juillet 2016 notre candidature validée en Comité national d'engagement de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), mais uniquement sur une Opération d'intérêt régional (OIR), dont les enveloppes sont particulièrement contraintes et ne permettront pas de rénovation à la hauteur des enjeux de ce quartier.

**[UNE] VOLONTÉ POLITIQUE [ET
UNE] VISION STRATÉGIQUE
CLAIRE ET PARTAGÉE AUTOUR
D'UN PROJET DE TERRITOIRE
PORTÉ ET CONSTRUIT AVEC
NOTRE MÉTROPOLÉ**

stratégique métropolitaine partagée.

Tous perdent confiance en la puissance publique et doutent d'autant plus de sa volonté à agir globalement et fortement sur cet environnement de cœur historique urbain que, par ailleurs, un autre site populaire prioritaire, le grand ensemble d'habitat social du quartier Berthe, a bénéficié depuis 12 ans de toutes les attentions avec un engagement fort de près de 400 millions d'euros dans le cadre du Programme de rénovation urbaine [PRU] de « première génération » qui s'achève avec succès.

Notre commune n'est certes pas ultra-prioritaire sur cet appel à candidatures « Action Cœur de ville » car rattachée à une Métropole. Cependant, cette dernière, effective que depuis janvier 2018, se construit pas à pas et rode progressivement sa gouvernance et ses premiers transferts.

Et le centre ancien de La Seyne ne peut plus attendre. **Ce serait en outre un bien mauvais signal à donner, quelques semaines après la**

création de la Métropole, dont nombreux sont les détracteurs, que de témoigner d'une attitude figée.

C'est pourquoi, en accord avec notre intercommunalité, nous demandons à bénéficier de ce dispositif qui va nous permettre de mettre en œuvre des opérations concrètes et ainsi de donner des signes de renouveau sur ce quartier qui, sinon, devra attendre encore plusieurs années malgré l'urgence à y intervenir.

Nous avons de plus démontré notre capacité à réaliser une rénovation urbaine comme le prouve notre PRU sur le quartier Berthe qui est nationalement cité comme exemplaire sur son organisation, sa gouvernance, sa coordination partenariale ou encore l'association de ses habitants par le biais de la concertation.

Notre volonté politique, notre vision stratégique claire et partagée autour d'un projet de territoire porté et construit avec notre Métropole et validé par l'ANRU lors de son comité d'engagement, notre mode de gouvernance et une ingénierie de projet opérationnels et clairement définis par notre protocole de préfiguration sont autant de critères qui nous autorisent à prétendre à bénéficier de ce dispositif. L'enjeu est majeur, non seulement pour un quartier qui se meurt à vitesse exponentielle alors qu'il a un rôle de centralité à jouer dans la redynamisation économique, sociale et culturelle de la ville et de la métropole, mais aussi pour que cessent d'être mises en doute dans l'esprit de citoyens de plus en plus nombreux les volontés communale, intercommunale et de l'État de garantir l'harmonie solidaire et égalitaire que la République doit à chacun de ses habitants, où qu'ils résident, vivent ou travaillent.

Marc VUILLEMOT

Maire de La Seyne-sur-Mer
Vice-président de MTPM

LA SEYNE - SUR - MER

RIVE SUD DE LA RADE

2^{ÈME} VILLE DU DÉPARTEMENT (VAR)

Membre de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) depuis janvier 2018

Superficie : 2.217 hectares

Population INSEE 2017 : 65 445

◆ Population QPV : 12 561

Revenu moyen par habitant 2017 : 13 113 €

◆ revenu moyen de la strate : 14 436 €

Potentiel financier par habitant : 1 004 € (1)

◆ potentiel par habitant de la strate : 1268 €

Les Recettes Réelles de Fonctionnement de 2017 : 106,5 M€

Effort fiscal : 1,77 (2)

◆ Effort fiscal moyen de la strate : 1,167

(1) Bases brutes d'imposition de la collectivité multipliées par les taux moyens nationaux, auquel on rajoute l'essentiel de la dotation forfaitaire. Il permet de comparer la richesse fiscale, relative à la moyenne, de chacune des collectivités.

Potentiel fiscal : potentiel financier sans tenir compte de l'essentiel de la dotation forfaitaire

(2) Rapport entre le produit des trois taxes plus la TEOM et le potentiel fiscal des trois taxes. Il permet de calculer la pression fiscale exercée sur la population de chaque collectivité.

Logements sociaux du parc public : 5 842 (au 1/1/2016)

Pourcentage de logements sociaux 19.11% (au 1/1/2016)

◆ CENTRE ANCIEN

- ◆ Quartier Prioritaire Politique de la ville
- ◆ Zone de Sécurité Prioritaire
- ◆ Inscrite sur la liste des QPV présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé (JO 31 janvier 2018)

◆ Nombre d'habitants : 3 220

◆ HABITAT / POPULATION

- ◆ 50% de logements inconfortables
- ◆ 59% des constructions de l'hyper centre sont antérieures à 1948
- ◆ 650 logements repérés comme non décents dont 120 en situation d'insalubrité lourde
- ◆ 7 % de logements vacants sur le périmètre (178 logements)
- ◆ Un taux de chômage de 22%, atteignant 45% sur certains îlots très dégradés.
- ◆ Une grande précarité sociale de la population : 49% du nombre des allocataires relèvent des minimas sociaux

◆ ECONOMIE

- ◆ 369 commerces en centre
- ◆ Taux de vacance : 30% contre 8.5% en moyenne
- ◆ Taux d'enseignes nationales : 1% contre 36% en moyenne



LE CENTRE-VILLE

A T O U T S

- ◆ un quartier historique et un patrimoine intéressant
- ◆ deux zones économiques industrialo-portuaires en plein développement bordent ce quartier
 - ◆ une réserve foncière communale
- ◆ la présence de la mairie centrale et de nombreux équipements publics (Maison de l'Habitat, Maison du Patrimoine, Ecole des Beaux-Arts, conservatoire de musique etc.)
- ◆ sa façade sur le port et la liaison maritime vers Toulon
- ◆ un marché provençal journalier attractif
 - ◆ des animations festives

F A I B L E S S E S

- ◆ des immeubles dégradés, des problèmes d'indécence/insalubrité
- ◆ une précarité importante des habitants
- ◆ la présence de nombreuses personnes âgées isolées
- ◆ des difficultés de stationnement et de circulation liées à la typologie du centre ancien
- ◆ une voie de transit qui coupe la façade maritime du centre-ancien
- ◆ absence d'équipement fédérateur significatif et des acteurs associatifs dispersés
- ◆ des cellules commerciales trop petites

Depuis plusieurs années, la Ville a engagé des interventions spécifiques en centre-ville en matière de restructuration urbaine, de développement économique, d'animation, d'habitat... mais le centre ancien est en perte de vitesse et se trouve à un carrefour dans son avenir métropolitain.

En plein cœur de la Rade de Toulon, il se situe au centre de 2 importants pôles économiques :

◆ **À L'EST** : un parc urbain, un hôtel haut de gamme, un casino de jeux, un Centre de Formation des Apprentis dédié aux métiers de la mer, des quais qui accueillent des yachts de grande plaisance, un terminal de croisières et de nouvelles activités économiques qui se concrétisent (équipement culturo-ludique avec un complexe cinématographique, une zone d'activités liées à la plaisance et au nautisme...).

◆ **AU NORD** : le pôle de compétitivité de Brégaillon (pôle mer à vocation mondiale) qui accueille des entreprises de recherche et développement (IFREMER), des industries à vocation mondiale (CNIM) et des infrastructures industrialo-portuaires (Ro-Ro, Câbliers) ouvertes sur les pays de la Méditerranée.

La vocation du cœur de ville est de retrouver sa fonction de centralité et d'accompagner le développement de ces deux zones économiques. Par conséquent, il se doit d'être attractif, générateur de flux, rassembleur et ouvert, de proposer un cadre de vie agréable et convivial qui puisse être accessible à tous : un lieu de convergence naturelle.

UNE VOLONTÉ POLITIQUE AFFIRMÉE HISTORIQUE DES INTERVENTIONS SUR

◆ LES OPAH

Plusieurs **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat** se sont succédées durant lesquelles plus de 800 logements et parties communes ont été réhabilités.

1988 / 2001 : Trois OPAH dites « classiques »
Une étude urbaine globale menée par «CD Cité» a initié les dernières opérations de requalification de ce territoire et défini les objectifs de l'OPAH-RU ⁽¹⁾.

2007/ 2012 : 1ère OPAH RU

2012 / 2018 : 2ème OPAH RU
Objectifs : réhabilitation de 275 logements privés et traitement de 125 logements « indignes » et « très dégradés »
Engagement financier total : 3 365 900 €

⁽¹⁾ OPAH RU : **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain**

⁽²⁾ PEL : **Projet Éducatif Local**

⁽³⁾ ASV : **Atelier Santé Ville**

⁽⁴⁾ CLSPD : **Comité Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance**

◆ LES CONTRATS DE VILLE

1996–2006 : le Contrat de Ville de La Seyne-sur-Mer a concrétisé une volonté politique de mener un projet territorialisé et coordonné [PEL ⁽²⁾, ASV ⁽³⁾, CLSPD ⁽⁴⁾].

2007/2015 : Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale [CUCS] lui succède. Il a visé à soutenir la dynamique de développement des quartiers, leur ouverture vers l'extérieur, leur intégration dans la ville, et l'émergence de représentations positives parmi la population. D'une durée initiale de trois ans (2007–2009), il a été reconduit (2010–2015) puis suivi d'un nouveau dispositif de Contrat de Ville Intercommunal de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée.

En 2015, le centre-ville s'intègre au Contrat de Ville Intercommunal de Toulon Provence Méditerranée. Ce dernier est en cours d'évaluation en vue de préparer le suivant.

◆ LA CPA

2004 / 2016 : Mise en place d'une CPA de Renouvellement Urbain

La **Convention Publique d'Aménagement** a impliqué une SEM dans la rénovation du Centre Ancien, avec un travail global sur l'habitat et l'aménagement, la restructuration d'ilots et d'espaces publics, la création de logements sociaux et d'équipements à partir de la programmation de l'étude «CD Cité».

Montant total de 20 M€ dont principalement :

- ◆ Acquisitions terrains et bâtiments : 3.5 M€
- ◆ Actions sur le patrimoine bâti : 3.5 M€
- ◆ Opérations d'aménagement : 7.5 M€

UNE VOLONTÉ POLITIQUE AFFIRMÉE LE CENTRE DEPUIS LES ANNÉES 80

◆ CANDIDATURE PNRQAD

La ville s'est portée candidate en **2009** au **Programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés** [PNRQAD]. Classée prioritaire en tête du classement régional, elle a vu sa candidature déclassée et annulée au profit des centres-villes de Nice et d'Aix-en-Provence.

◆ TEPCV

Suite à l'appel à projets **Territoires à énergie positive pour la croissance verte**, la Ville de La Seyne-sur-Mer a été déclarée lauréate le 9 février 2015 dans la catégorie des territoires « en devenir ».

Signé **le 10 /12 / 2015** pour la phase 1 et **le 22/7/2016** pour la phase 2 en cours d'achèvement.

◆ Enveloppe de 463 940 euros financée à 80 % et répartie sur 8 actions.

◆ EPARECA

En **2015**, la ville établit une saisine de l'**Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux** [EPARECA] afin de réaliser une étude commerciale et une étude sur son immobilier d'entreprise et d'adopter une stratégie de dynamisation de son commerce local.

Co-financement par la Caisse des Dépôts et Consignations

Quelques indicateurs clés

Notation : 5.07 (contre une moyenne de 6.08)

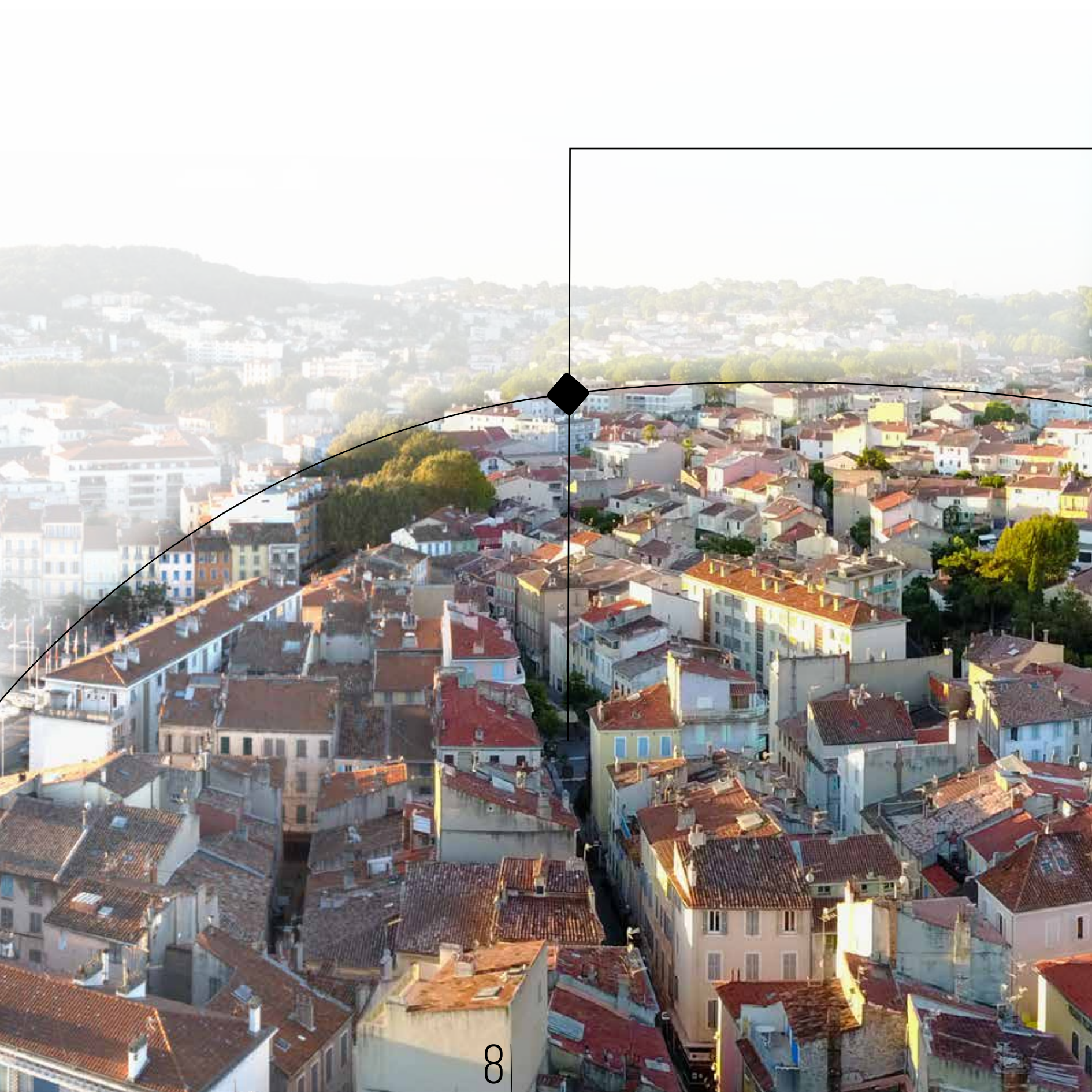
Un tissu marchand en souffrance : taux de vacance de 30% (contre une moyenne 8,5% pour les centres villes de 50 000 à 100 000 habitants) et un taux d'enseignes nationales de 1% (contre 36% de moyenne nationale)

Cette étude est complétée en **2016** d'une étude sur le tissu artisanal réalisée par la Chambre des métiers du Var dans le cadre d'une convention de partenariat, également signée avec la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var.

◆ FISAC

Un **Fonds d'Intervention de Soutien à l'Activité Commerciale** a été **signé en 2017** afin de développer des actions de soutien au tissu commercial et artisanal et de renforcer la qualité du marché forain.

Le développement d'un marché forain labélisé « marché de producteurs de pays » est en cours avec la Métropole et la Chambre Régionale d'Agriculture.

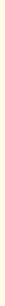


DEMAIN,

LE CENTRE-VILLE

2 0 1 8

2 0 3 0



PROJET

(PROJET 2018-2030 DEMAIN, LE CENTRE-VILLE

◆ 2016 : UNE OPÉRATION D'INTÉRÊT RÉGIONAL

A ce jour le centre-ville a été retenu au Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine porté à l'échelle de Toulon Provence Méditerranée (englobant également le centre-ville de Toulon afin de rechercher les complémentarités utiles à la dynamisation des deux sites) et éligible à une Opération d'Intérêt Régional dont le protocole de préfiguration a été validé en Comité National d'Engagement en juillet 2016.

Cette opération de rénovation urbaine doit permettre au centre-ville de retrouver croissance et équilibre démographique, de créer des richesses et des emplois, de renforcer le lien social, d'améliorer la qualité du cadre de vie, de valoriser le patrimoine historique, de développer l'offre culturelle et touristique dans une stratégie de projet global.

VOCATION À 15 ANS DU CENTRE-VILLE DANS LA MÉTROPOLE

◆ CENTRE-VILLE 2030 : LE PÔLE D'ATTRACTIVITÉ DE LA RIVE SUD DE LA RADE

Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer devient le pôle d'attractivité de la rive sud de la rade, moteur du développement économique de la métropole Toulon Provence Méditerranée.

Cette vocation se décline selon 3 axes principaux :

◆ UN CENTRE, CRÉATEUR DE RICHESSES DURABLES AU SERVICE DE LA CROISSANCE BLEUE DE LA RADE

Une ville tournée historiquement vers la mer et qui adaptera cette vocation en matière :

◆ **économique** : tournée maintenant vers les hautes technologies, la recherche marine et la grande plaisance, le centre propose des pépinières d'entreprises high-tech, des espaces de coworking, des fablabs pour accompagner la dynamique du technopôle de Brégaillon et de la zone économique de Grimaud

◆ **touristique** : un pôle remarquable, espace d'accueil des croisiéristes, sur l'axe patrimonial de la corniche bordant la baie de Balaguier et du Lazaret et complémentaire de l'offre balnéaire des Sablettes par ses équipements touristiques et de loisirs, sa culture et son art de vivre

◆ **environnementale** : un centre qui a aménagé son territoire autour d'une trame verte et d'une trame bleue, qui a su anticiper les enjeux climatiques et qui a mis le piéton et les modes doux au centre de ses aménagements

PROJET 2018-2030)

DEMAIN, LE CENTRE-VILLE

◆ UN **HABITAT DIVERSIFIÉ**, QUI PERMET LA MIXITÉ SOCIALE, ET QUI S'APPUIE SUR LA QUALITÉ DE SON CADRE DE VIE

Une offre de logements attractive pour les jeunes actifs de l'agglomération qui propose :

- ◆ **un habitat rénové** en location ou primo-accession, alternatif en termes de typologie (type loft), ou mode de construction et financement (habitat collaboratif par exemple)

- ◆ **une offre urbaine alternative**, innovante et écologiquement ambitieuse par rapport aux produits neufs standardisés et qui répond aux besoins des catégories intermédiaires

Une offre de logements hôteliers qui répond au nomadisme touristique et d'affaires.

◆ UN CENTRE QUI AFFIRME SON **AMBITION FÉDÉRATRICE** POUR L'ENSEMBLE DES SEYNOIS ET DES HABITANTS DE LA MÉTROPOLE

- ◆ **une offre commerciale qualifiée** autour des métiers de bouche, de la restauration et de l'artisanat adaptée aux habitants, aux visiteurs et aux salariés des zones économiques alentour

- ◆ **des services de proximité de qualité** et fédérateurs : une offre culturelle et un équipement de rayonnement communautaire complémentaire du centre-ville de Toulon ; une offre de santé maintenue et confortée

- ◆ **des espaces publics** reliés, apaisés, animés et accessibles

- ◆ **une offre de loisirs** autour de la nature en ville (jardins, milieux aquatiques) unique dans la Rade de Toulon

- ◆ **un espace d'interconnexion** au centre d'une intermodalité affirmée (Transports en Commun en Site Propre, Terrestre et Maritime [TCSP], déplacements en mode doux, parkings relais)

PROJET 2018-2030 DEMAIN, LE CENTRE-VILLE

CALENDRIER GÉNÉRAL DU PROTOCOLE

Le protocole de préfiguration a pris effet en juillet 2017. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement) devront être réalisées d'ici décembre 2018.

La préparation et la mise en œuvre des conventions pluriannuelles pourront démarrer avant l'achèvement du protocole de préfiguration.

◆ LES ÉTUDES EN COURS

◆ Aide à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'études et expertises permettant de définir le programme urbain destiné à être contractualisé dans la convention de renouvellement urbain et à déterminer les conditions de sa réalisation

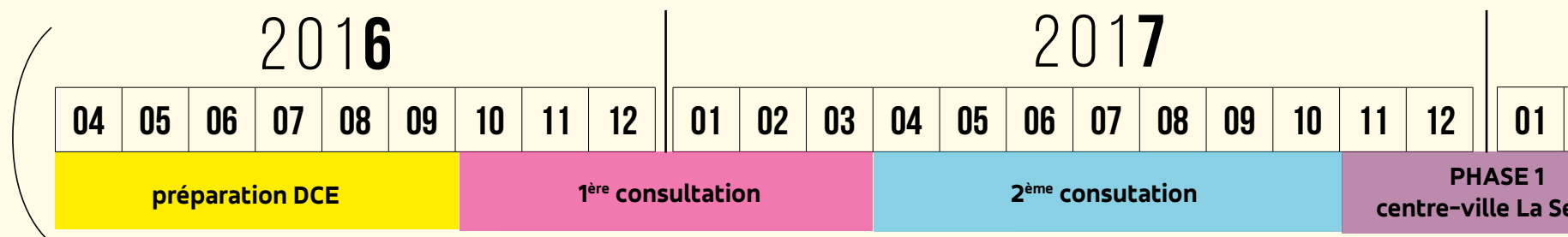
◆ Nouvelle Etude de programmation d'une nouvelle OPAH-RU complétée d'une étude pour la réalisation d'Opérations de Restauration Immobilière

◆ Expertise de l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var (AUDAT- Var) : accompagnement sur les diagnostics préalables et sur les projets stratégiques en vue d'une observation pérenne

◆ Mission d'accompagnement à la concertation avec les habitants pour l'appropriation des espaces publics par le biais de l'aménagement d'une trame verte.

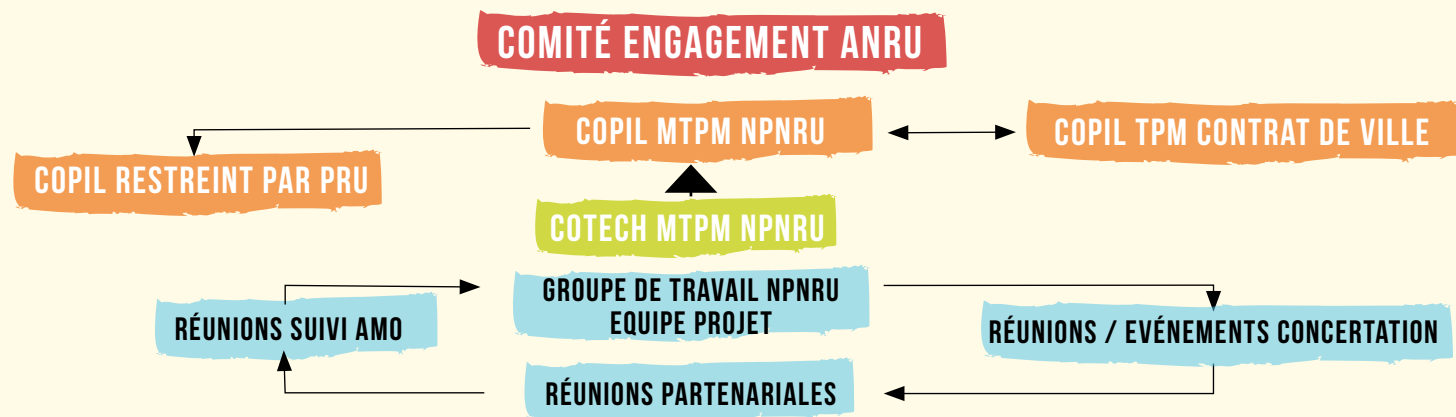
◆ LE BUDGET

LIBELLÉ PRÉCIS DE L'OPÉRATION	MAÎTRE D'OUVRAGE	ASSIETTE DE SUBVENTION (HT)	MONTANT DE PARTICIPATION VILLE LA SEYNE	TAUX DE PARTICIPATION VILLE LA SEYNE	DATE DE DÉMARRAGE (MOIS ET ANNÉE)	DURÉE DE L'OPÉRATION EN MOIS
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les OIR des centres-villes de Toulon et la Seyne	TPM	305 000 €	4 270 €	1,4%	01/2017	18
Etude commerciale et étude artisanale pour la redynamisation du centre-ville de la Seyne-sur-Mer	EPARECA	30 141 €	10 047 €	33,3%	09/2015	3
Expertise de l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise : accompagnement diagnostics et projets stratégiques	TPM	60 000 €	4 995 €	8,3%	01/2017	18
Etude sur la participation citoyenne pour un engagement écologique et social à la Seyne-sur-Mer	Ville de La Seyne	15 000 €	7 500 €	50,0%	01/2017	18
Chargé de mission OIR centre-ville La Seyne-sur-Mer	Ville de La Seyne	71 250 €	35 625 €	50,0%	01/2017	18
TOTAL		481 391 €	62 437 €			



DEMAIN, LE CENTRE-VILLE - PROJET 2018-2030

GOUVERNANCE



SUIVI OPERATIONNEL

- ◆ Etapes intermédiaires et finales de validation des études d'ingénierie
- ◆ Suivi du protocole de préfiguration
- ◆ Suivi des conventions de renouvellement urbain

COPIL RESTREINT
PAR PROJET
(MTPM – VILLES)

COPIL NPNRU
(MTPM)

PILOTAGE ET COORDINATION

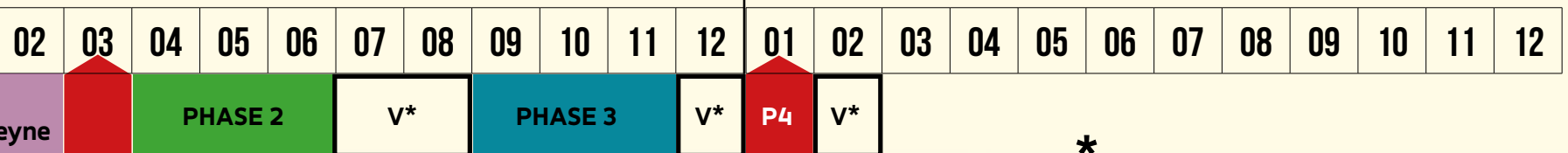
- ◆ Etapes initiales et finales de validation des études d'ingénierie
- ◆ Validation et pilotage du protocole de préfiguration
- ◆ Validation et pilotage des conventions de renouvellement urbain

COPIL CONTRAT
DE VILLE
(MTPM)

- ◆ Points d'avancement sur les projets
- ◆ Articulation avec le volet fonctionnement du Contrat de Ville

2018

2019



*
V : Validation
P : Phase

(PROJET 2018-2030 DEMAIN, LE CENTRE-VILLE

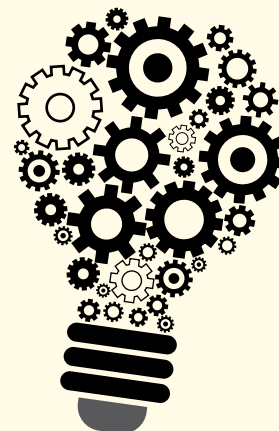
DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE

◆ NPNRU - FAVORISER LA PARTICIPATION CITOYENNE POUR UN ENGAGEMENT ÉCOLOGIQUE ET SOCIAL

La Ville affirme sa volonté de porter **une vision partagée** du territoire et associe les habitants à travers un **processus participatif innovant de construction collective** d'un projet concret et partagé autour de l'aménagement des espaces publics, véritables biens communs. Ces espaces permettront d'animer et de fédérer le lien et la vie sociale, en favorisant le vivre-ensemble.

Ainsi, dans un processus qui associe les citoyens pour une meilleure appropriation et transmission de cette démarche citoyenne et écologique, le projet engagé va permettre de :

- ◆ définir ou redéfinir l'identité des espaces en respectant les usages ou en répondant aux nouvelles attentes des citoyens
- ◆ reconquérir et réaménager ces espaces
- ◆ désenclaver et relier ces espaces entre eux en intégrant la notion de paysage (trame verte, trame bleue) afin d'amener la nature en ville
- ◆ organiser l'animation de ces espaces pour assurer une réelle mixité et une meilleure cohésion sociale à l'échelle de la ville et de la Métropole.



◆ UN PROCESSUS DÉMOCRATIQUE À L'ŒUVRE DEPUIS 2010

Pour faciliter l'exercice d'une démocratie participative complémentaire de la démocratie représentative, la Municipalité a développé depuis plusieurs années des Conseils de Quartier mais également divers outils destinés à impliquer les habitants sur des sujets les concernant (comité des usagers du transport, conseils consultatifs...)

Pour la mise en place des conseils citoyens sur les 2 QPV de son territoire, la Ville a choisi de les insérer au sein des Conseils de quartier existants (Centre-Est pour le Centre Ancien, Nord pour Berthe) en leur donnant le rôle d'une commission spécifique avec un règlement intérieur propre annexé au règlement des conseils de quartier. Au terme d'une démarche de relance des conseils de quartier, avec une mobilisation particulière sur les territoires politiques de la ville, les 2 conseils citoyens ont été créés et ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 22/07/2015.

DEMAIN, LE CENTRE-VILLE - PROJET 2018-2030

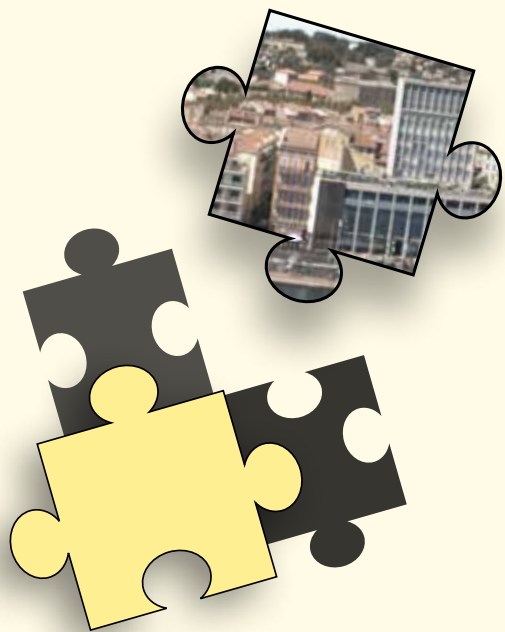
DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE

◆ POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE, **LA CONCERTATION** S'EST APPUYÉE NOTAMMENT SUR :

◆ **la création d'un Comité Cœur de Ville dès 2012**, composé d'élus, de commerçants, de la CCIV, de la Police Nationale, d'associations, de représentants des habitants autour de 3 thèmes : le Logement / Habitat, la Proximité / Vie quotidienne et l'Économie / Commerces

◆ **la création en 2015 d'un Conseil Citoyen « centre ancien »**, en référence à la loi de programmation pour la Ville de février 2014.

Par ailleurs, la Ville a aménagé des locaux pour créer une « Maison du Projet » au sein de la Maison de l'Habitat, située en centre ancien. Une phase d'accompagnement a été engagée avec le CRPV⁽¹⁾ PACA au dernier trimestre 2015.



◆ GESTION SOCIALE URBAINE DE PROXIMITÉ

Par ailleurs, la problématique de la Gestion Sociale Urbaine de Proximité est vite apparue comme essentielle en articulation principalement avec les services municipaux pour répondre aux demandes des habitants. C'est ainsi qu'ont été créés :

◆ **le service « Allô La Seyne »** en février 2010, qui centralise et réceptionne les doléances des administrés, les diffuse auprès des services concernés et répond aux administrés. Le nombre de doléances traitées est passé de 70 par mois en 2010 à 200 par mois en 2015.

◆ **un Guichet Unique du Commerçant**, début 2015, permettant de recevoir toutes les demandes des professionnels et de les orienter vers les différents services municipaux compétents pour leur apporter les réponses appropriées.

⁽¹⁾ CRPV : Centre de Ressources de la Politique de la Ville

PROJET 2018-2030 DEMAIN, LE CENTRE-VILLE LES FRUITS DE NOTRE EXPÉRIENCE

RÉNOVATION DU QUARTIER D'HABITAT SOCIAL DE BERTHE, UN DES PLUS GROS PRU DE FRANCE

**2005-2018 : 360 MILLIONS D'EUROS
DONT 60 MILLIONS POUR LA VILLE**

Le savoir-faire acquis par la Ville et La Métropole par la réalisation du PRU du quartier Berthe constitue un atout transférable dans la conduite des opérations de rénovation urbaines du centre-ville. Il semble important de décrire la démarche engagée depuis 12 ans :

◆ GOUVERNANCE

Pour ce projet ambitieux et complexe, un investissement dans l'ingénierie était important et nécessaire afin de respecter les délais et les coûts, d'assurer la qualité du projet et de répondre aux problématiques visées. Le mode de management et le mode organisationnel ont dû être définis dès le départ pour permettre le bon déroulement du projet au travers d'une gouvernance structurante et spécifique. En effet, une gouvernance standard ne pouvait pas s'appliquer et la Ville a dû développer un pilotage particulier et efficient à travers un Groupement d'Intérêt Public [GIP] avec une présidence tournante tous les 3 ans :

◆ **Des comités de pilotage** composés des membres du Conseil d'Administration : la Ville (Monsieur le Maire et l' élu référent), l'Office Terres du Sud Habitat (le Directeur Général et le Président), le GIP (directeur), Toulon Provence Méditerranée (Elus référents), la Région et l'Etat (le sous-préfet ville, la CDC, la DDTM).

◆ **Des comités techniques** composés de : Directeur du GIP, Directeur des Services Techniques de la Ville, le Directeur Général de l'Office Terres du Sud Habitat, le Directeur Général des Services Techniques de la Ville, le Directeur Général de la cohésion sociale de TPM, la Caisse des Dépôts et Consignations, la DDTM, les élus et services thématiques selon les besoins.

◆ PARTENAIRES

Plusieurs partenaires sont présents et impliqués dans ce projet commun.

Ainsi, par exemple, une co-maîtrise d'ouvrage a vu le jour dès le départ avec une maîtrise d'ouvrage désignée afin qu'un interlocuteur privilégié soit identifié.

L'Office Terres du Sud Habitat a donc été désigné comme mandataire de la co-maîtrise d'ouvrage pour les opérations de résidentialisation et d'aménagement des espaces extérieurs. Cela a permis de lancer les marchés plus rapidement (durée plus courte des procédures) et à la Ville d'assurer le suivi des travaux.

La Ville, qui a considéré ce projet comme une priorité et affirmé son portage, oriente pour sa part ses décisions pour ce qui va concerner, par exemple, l'aménagement des espaces extérieurs et les équipements publics. L'Office Terres du Sud Habitat, bailleur incontournable de ce périmètre, se concentre sur ce qui appartient à la sphère de la réhabilitation, la démolition, la reconstruction, la stratégie de diversification de l'habitat (en partenariat avec les promoteurs et la Ville).

Les différents thèmes sont fortement imbriqués et une collaboration entre ces deux entités est donc évidente.

DEMAIN, LE CENTRE-VILLE - PROJET 2018-2030

LES FRUITS DE NOTRE EXPÉRIENCE

Quant au Groupement d'Intérêt Public Nouvelle Seyne (GIP-NS), créé en 2007, il est un partenaire important et facilitateur dans le bon déroulement des projets du secteur. Il assure le pilotage partenarial stratégique du projet et coordonne la mise en œuvre opérationnelle.

Cette structure est bien implantée dans le quartier et assure un rôle de coordination indéniable. Aussi, une articulation visible s'est faite entre le volet urbain et social.

◆ DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE

La communication, la concertation et l'information auprès des habitants, du tissu associatif, des acteurs des équipements publics, des acteurs institutionnels et économiques ont été menées en continu.

L'objectif : partager et échanger sur le projet afin de permettre aux habitants de se l'approprier.

Il pilote également la convention de Gestion Urbaine de Proximité (GUP), le volet communal de l'animation territoriale du Contrat de Ville de la Communauté d'Agglomération TPM sur le quartier.

◆ EQUIPE PROJET

L'organisation de l'équipe projet a dû se redéfinir et s'adapter tout au long de l'avancement de ce projet. L'enjeu était d'ancrer une organisation pérenne pour permettre la fin du projet.

Il a fallu, de manière partenariale, faire évoluer cette gouvernance pour améliorer l'efficacité de la circulation de l'information et la prise de décision. Ainsi, le rôle du coordinateur du GIP a été renforcé.

◆ EVALUATION

Cette gouvernance efficiente a ainsi permis de cibler plus rapidement les dysfonctionnements, les besoins d'arbitrages et le partage des données et des décisions. Les informations sont plus claires et plus régulières.

Pour capitaliser et pérenniser les réalisations de ce projet, il reste à bien définir les axes de réflexion. Voici quelques exemples qui illustrent les questionnements sur lesquels la ville travaille autour de son Plan Stratégique Local à l'œuvre depuis décembre 2017 :

- ◆ la commercialisation des cellules réalisées : une étude commerciale vient de démarrer pour réaliser un diagnostic, des orientations et un accompagnement de la commercialisation

- ◆ la prise en compte des périmètres attenants ou internes du projet qui n'ont pas été traités pour s'inscrire dans la continuité de la logique de projet. Une étude urbaine est en cours.

- ◆ la gestion par la Ville et l'Office Terres du Sud Habitat pour l'entretien des espaces et des logements sur le long terme, la GSUP quotidienne

- ◆ la réflexion sur les enjeux de la continuité urbaine en élargissant le périmètre de réflexion, prendre en compte les enjeux de l'agglomération, définir une stratégie urbaine d'intervention à long terme pour définir les programmes sur les secteurs à urbaniser

- ◆ le Renforcement de l'accompagnement social.



DEMAIN, LE CENTRE-VILLE

2 0 1 8

2 0 3 0



LA SEYNE
SUR MER