

Sète.fr

ÉDITO P. 2
**EN ROUTE POUR
LA SECONDE
PHASE DU PLAN
LOGEMENT**

**LES NOUVEAUX
ENJEUX DU LOGEMENT
ABORDABLE**



P. 5
CONVAINCRE LES OPÉRATEURS



P. 6
LE SOLEIL SE LÈVE À L'EST



L'ACCESSION ABORDABLE : en route pour la seconde phase du plan logement, pour les jeunes et les familles !

L'initiative d'« accession abordable » entre dans sa seconde phase à Sète, visant à offrir aux jeunes actifs et aux familles des opportunités pour devenir propriétaires dans un marché immobilier tendu. François Commeinhes, maire de Sète et président de Sète Agglopôle Méditerranée, nous explique en quoi consiste ce soutien essentiel.

VOUS AVEZ DONC DÉCIDÉ DE DONNER UN GROS COUP DE POUCE AUX JEUNES ACTIFS QUI SOUHAITENT DEVENIR PROPRIÉTAIRES À SÈTE, EN QUEL CONSISTE-T-IL ? A QUEL BESOIN CORRESPOND-T-IL ?

François Commeinhes, maire de Sète, Président de Sète Agglopôle Méditerranée : « Se loger à Sète est devenu hors de prix, les jeunes sont condamnés à quitter la ville... » C'est souvent ce que j'entends quand je parle avec nos concitoyens. Et c'est un vrai problème. La rareté et donc le prix élevé du foncier sur notre commune, et la crise générale de la construction depuis plusieurs années ont accru des tensions déjà fortes. Première conséquence : les jeunes ménages primo-accédants peinent à trouver un logement à un prix accessible. Ils sont contraints à s'installer plus loin. Avec pour autres effets négatifs une augmentation des déplacements domicile travail et un déséquilibre démographique. **Nous nous attaquons frontalement à ce problème à travers un dispositif d'aides financières et la demande faite aux opérateurs de proposer un pourcentage à respecter de logements en dessous du prix du marché.** Ce dispositif va être soumis au prochain Conseil municipal et je viens d'adresser un courrier aux constructeurs pour les mobiliser et les inciter à activer tous les leviers disponibles.

TRÈS CONCRÈTEMENT CELA SIGNIFIE QUOI POUR LES JEUNES ACTIFS SÉTOIS ?

FC : D'abord qu'ils puissent obtenir de la Ville une aide financière à l'acquisition primo accession, selon certains critères d'éligibilité. Et que l'offre soit parallèlement adéquate, avec des logements à des prix plafonnés en deçà de ceux du marché.

Nous demandons désormais à chaque nouvelle opération de programmer des logements en accession abordable avec un prix plafonné.

Une révision de notre PLU est prévue pour imposer des logements abordables et du locatif intermédiaire, (NDRL : pour les locataires aux revenus « limites » pour prétendre au logement social) avec des pourcentages à respecter de logements sociaux et d'accession abordable dans chaque opération. D'ores et déjà, à titre d'exemple, sur la l'Entrée de ville rive sud, dans le quartier du Kursaal, on peut acquérir un appartement à 3 300 €/m² alors que le même bien en accès libre grimpe à 4.700 €/m². **Aide municipale aux jeunes acquéreurs et prix abordables imposés aux constructeurs, ce sont les deux leviers que nous activons.**

C'EST CE QUE VOUS APPELÉZ LA DEUXIÈME PHASE D'UN PLAN DE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LES SÉTOIS ?

FC : Il ne s'agit pas d'un dispositif ponctuel. Cette nouvelle étape poursuit une dynamique impulsée dès 2001 lors de mon premier mandat. Celle-ci visait à développer le logement locatif social pour permettre aux plus démunis de se loger. Notre office public de l'habitat, Sète Thau Habitat, a dépassé les 4 000 logements sociaux, et loge aujourd'hui près de 7 000 locataires à fin 2023. Le rythme de production de logements sociaux sur la ville, depuis 2017, est de 150 à 200 logements par an. Et toujours en diffus bien sûr. Pour chaque programmation, nous avons imposé aux opérateurs la réserve de 20% de logements sociaux. Sur le nouveau quartier Sud la barre a été montée à 25% et pour la future partie Nord, ce sera 30%, ajoutés à 30% de logements acquisition « abordable » ! Nous



sommes bien au-delà de ce qui est exigé de toutes les communes. **Le nouveau dispositif destiné aux jeunes Sétos s'appuie sur ce socle, voulu et construit depuis des années.** Ce n'est pas une question comptable, une question de pourcentage, c'est un enjeu de société. Sans politique d'habitat social, pas de mixité, pas de possibilité de bien vivre ensemble. A Sète nous avons rompu avec les « cités ghettos » qui ont jailli partout en France et dont nous payons le prix fort aujourd'hui, à commencer par leurs habitants eux-mêmes.

EN MATIÈRE D'URBANISME, VOUS PENSEZ AVOIR ATTEINT VOS OBJECTIFS ?

FC : Une ville est en évolution permanente. Nous avons fait renaître la ville. Nous avons lancé la grande opération de requalification des quartiers anciens dégradés. On vient de toute la France s'inspirer du travail mené à Sète dans cette action Cœur de ville. L'ancien Président de la République, François Hollande, l'avait salué lors de sa visite en 2016. **Sète, c'est un urbanisme réfléchi aussi à l'échelle du territoire, le fruit du SCOT (ndlr Schéma de cohésion**

territorial) approuvé à l'unanimité en 2014. C'est un urbanisme qui se fait en ville, et qui rompt avec celui des décennies précédentes, ces constructions qui consommaient nos vignes, nos espaces naturels... qui ont amené les habitants à venir tous les jours travailler en voiture, à congestionner nos entrées de ville tous les matins. Aujourd'hui cette façon de faire est derrière nous, notre territoire ne va pas devenir un immense lotissement et il va garder ses qualités de paysage. Et c'est la ville qui répond naturellement aux besoins, en se renouvelant, en permettant d'habiter à côté de là où se trouve l'emploi, l'activité, les services, les équipements. C'est un travail de très, très longue haleine, mais qui désormais porte ses fruits. Depuis mon premier mandat, nous avons radicalement tourné le dos à un urbanisme aberrant tel qu'il avait été fait sur l'Île de Thau. Et pour ce quartier, nous avons lancé un programme de requalification globale de plus de 38 millions d'euros. Sont déjà réalisés un nouveau centre commercial, un nouveau pôle santé, une nouvelle école élémentaire et maternelle, une nouvelle salle polyvalente, une nouvelle salle de sports émergents. Des immeubles sont requalifiés,

MENTIONS LÉGALES

Directrice de publication : Véronique Clauwaert - Rédacteurs en chef : Emmanuel Noirot. Photos & maquette : service communication - Pierre Nocca, Corinne Sospédra. - ISSN 2804-0260 - ISSN 2804-5947 (Sète.fr en ligne).

Les informations doivent être transmises au service communication avant le 7 du mois précédant le mois de parution. Service communication, hôtel de ville 34206 Sète cedex. Tel. 04-99-04-70-80 / Email : communication@ville-sete.fr / Fax 04-67-74-14-15.

Impression : Rotogaronne - Siret n°527 592 869 00012 - numéro intracommunautaire : FR 34 527 592 869 Label Imprim'vert - papier 100% recyclé.

Le logement à Sète : une longue histoire



Que de chemin parcouru ! Lorsque le maire actuel François Commeinhes arrive aux affaires en 2001 il fait un constat simple : la ville n'est plus attractive, les jeunes s'exilent et l'habitat n'est plus à la hauteur. Les chiffres sont éloquentes : 44% des logements sont considérés comme indignes et 20% de ces logements sont vacants. C'est un véritable plan Marshall pour l'habitat qu'il va mettre en place avec l'ensemble des acteurs de la filière. Sa mobilisation est totale. Sa priorité ? Que le cœur de ville retrouve de la dignité à travers des logements sociaux. Moins de 15 ans plus tard, vers 2016, la ville aura permis de construire près de 7000 logements dont 1500 sociaux. En 2024 on dénombre à présent 3000 logements sociaux remis sur le marché. François Commeinhes disait récemment que *"l'accès au logement est une composante essentielle de la vitalité d'une ville."* Témoin de ce virage à 180 degrés, Radouane Lahrach directeur d'action "Cœur de ville" et de la dynamisation commerciale reste toujours admiratif devant tant de volonté. *"Quand on dit que l'habitat était dégradé, c'est un doux euphémisme. Il a fallu en vouloir pour s'attaquer au problème. Et surtout mobiliser tous les acteurs, qu'ils soient à la ville, à l'agglo, du côté de l'aménageur, des promoteurs et de tous les services de l'Etat. C'est énorme comme investissement !" dit-il encore admiratif.*

"La où il y a une volonté il y a un chemin" a dit un Président de la République. François Commeinhes a fait sienne cette devise. *"Je peux témoigner que la volonté politique du maire a été de tous les instants afin d'éradiquer l'habitat indigne et ainsi redonner des logements décents aux Sétouais."* Les chiffres sont encore là : à ce jour il ne reste plus que 7% de logements vacants en ville.

Comment convaincre les propriétaires ?

Reconquérir le centre ville est une belle idée. Mais comment convaincre les propriétaires de mettre de l'argent sur la table quand souvent ces familles disposent de



peu de moyens ? Là aussi en mobilisant les forces vives. Radouane Lahrach révèle le dispositif. *"Pour l'opération que nous avons menée sur le cœur de ville, nous avons identifié 55 immeubles et plus de 400 logements à revoir. Nous avons réunis l'aménageur de la ville, les propriétaires et les promoteurs. Deux possibilités s'offrent à nous. D'abord la méthode incitative qui permet de faire comprendre au propriétaire qu'il est nécessaire d'investir pour valoriser le bien avec des niveaux d'aides très intéressants. Les propriétaires comprennent vite leur intérêt. Et puis il y a la méthode coercitive. On rentre dans les immeubles avec notre aménageur qui achète des logements. Il rentre dans la copropriété et ensuite il a voix au chapitre. Et dans la foulée on déploie*

notre dispositif d'aides."

Une fois les chiffres posés sur la table, une évidence s'impose. Dans certains cas c'est 80% des travaux qui peuvent être financés avec 78% de déductions fiscales ! *"J'ai un exemple, un T4 complètement refait. Une facture de 84 000 euros et une charge pour le propriétaire de 18000 euros. C'est quand même bien incitatif !"* **En 24 ans, 3 000 logements ont ainsi été réhabilités.** Et maintenant que la ville s'est attaquée aux logements sociaux, il reste la tranche des logements à prix abordables. Là aussi un grand plan est mis en place. Objectif : donner la possibilité aux actifs sétouais d'habiter dans leur ville. A des prix attractifs.

nous allons créer et sécuriser des cheminements doux, requalifier les avenues, les berges, tout en maintenant et développant la présence au quotidien des services publics. **Sur un mur de Montpellier, près du Corum, on peut lire cette phrase célèbre de l'abbé Pierre : "Gouverner, c'est d'abord loger son peuple". A l'échelle de notre belle ville de Sète, avec modestie mais ténacité, je tente de poursuivre un tel programme.** Et de le faire dans tous les quartiers, pour tous les habitants. Sète est une ville singulière dans son apparence mais plurielle dans ses tissus. C'est pourquoi, des sommets de Saint-Clair jusqu'aux nouveaux quartiers en passant par le centre-ville et l'Île de Thau, notre vision de l'urbanisme humain cherche à irriguer tous les quartiers. Se loger dans un espace accessible et partagé est indispensable au vivre et au bien vivre pour chacun d'entre nous et pour nous tous.

24 ANS DE PLAN DE RECONQUÊTE DE L'HABITAT DÉGRADÉ EN CŒUR DE VILLE

- **3 000** logements réhabilités en centre-ville dans le cadre des différentes opérations menées en faveur de la requalification des quartiers anciens dégradés.
- **12 %** c'est le taux de logements dits "insalubres" en 2022 contre 44% en 2001.
- **1 500** logements sociaux supplémentaires depuis 2001, diffus dans le cœur de ville, afin de favoriser la mixité sociale. L'équivalent du nombre de logements sociaux sur le quartier de l'Île de Thau, les "barres" HLM en moins...
- **85** immeubles très dégradés traités.
- **23,3** millions d'euros investis par la Ville, la SA ELIT et l'ANRU dans le cadre de la réhabilitation des quartiers

anciens dégradés, avec aides de l'Etat et de l'Anah.

- **8,5** millions engagés par la Ville de Sète sur la réhabilitation des logements anciens.
- **7 000 m²** de logements en cœur de ville réhabilités en 20 ans.
- **60%** de logements abordables (logements sociaux et primo-accédant) sur les programmes d'entrée de ville.
- **700** logements du parc privé réhabilités dans le cadre des politiques incitatives.
- **30** immeubles dégradés traités représentant 180 logements.

Les nombreuses aides **proposées**

Stéphane Brighi, directeur de l'habitat pour l'agglomération connaît parfaitement tous les dispositifs mis sur la table. But ? Favoriser l'accès à la propriété sociale ou abordable. En voici le détail.

• **Le PSLA** pour prêt social de location accession. "C'est un très bon produit qui est sous conditions de ressources. Après une période de location, le logement est proposé à l'achat avec des taux réduits. La TVA est ramenée à 5,5%. C'est un dispositif national. Mais je dois préciser que c'est bien nous qui étudions les dossiers. Nous délivrons les agréments."

• **Le BRS** pour bail réel solidaire. "C'est toujours de l'accès social et c'est celui que nous privilégions désormais. Il s'agit d'opérations avec démembrement de propriété et en réalité l'acquéreur est propriétaire de son logement mais pas du foncier qui est loué à une très faible montant. C'est une

économie de 15 à 40%. Possibilité d'achat à taux zéro. Si le vendeur veut se séparer du bien, alors la plus-value est encadrée, permettant à l'acquéreur suivant de bénéficier des mêmes conditions".

• **L'accession maîtrisée à prix abordables.** "Nous souhaitons que toutes les opérations de promotion intègrent à terme une part d'accession à prix abordables (10 à 20% en deçà du marché). Cela permettra notamment de mieux accueillir les actifs". Des prêts dédiés peuvent aider par ailleurs à ces acquisitions selon les situations (Prêt à taux zéro, prêt Action logement pour les salariés, Prêt accession sociale notamment).

Comment se passe votre travail avec les promoteurs ?

"Il s'inscrit dans un esprit de dialogue. Nous avons une charte avec eux. Tout est écrit et tout le monde est soumis aux mêmes règles. C'est important pour nous. Par exemple, nous avons inscrit dans ce



document un prix plafond de vente de 2000 à 2400 euros du mètre aux bailleurs sociaux selon le type de logement. Depuis 2017, nous produisons 150 à 200 logements sociaux par an. Nous continuerons.

Maintenant, l'accent est mis sur les logements à prix abordables comme vous l'avez compris".

Des réalisations **exemplaires**

Pour illustrer la politique de réhabilitation réussie voici quelques réalisations assez exemplaires.

- 1) La résidence du Château d'Eau située rue Max Dormoy a proposé 24 logements en locatif social. Tous les appartements ont été livrés en novembre 2021.
- 2) La résidence Al'Thau rue du Moulin à Vent a proposé 48 logements collectifs dont 9 en

logement locatif. Livraison effectuée fin 2022.

3) La résidence Habitat jeune rue Danton proposait 22 logements sociaux. Ils ont tous été livrés l'été dernier.

4) La résidence Le semiramis rue de la carausane disposait de 10 logements sociaux à la location. Ils ont trouvé preneur il y a six mois.



“A Sète, c’est un plaisir de travailler”

Laurent Romanelli dirige “M et A” (Maisons et Appartements) depuis sa création en 2004. S’appuyant sur un capital humain d’une quarantaine de salariés, “M et A” met en avant sa devise : conception exigeante, emplacement privilégié et prestation de qualité. Et le moins que l’on puisse dire, c’est que l’immeuble érigé en front de mer dans le quartier sud en montre l’étendue des possibles en matière de beauté. Interview

Racontez-nous votre histoire et votre implantation à Sète ?

Nous avons commencé à travailler sur Montpellier et aux alentours à l’époque cela s’appelait le district. Et puis, nous avons vu arriver le maire de Sète François Commeinhes au début des années 2000. Nous connaissions la difficulté de travailler ici à Sète avec cet habitat insalubre. Et puis nous avons entendu la volonté politique du maire de prendre les choses en main. On a vu la ville évoluer petit à petit et on a surtout vu que tous les services étaient facilitateurs.

Et vous arrivez à la commercialisation de cet immeuble “Première ligne” avec toujours des prestations de qualité et en prime un roof top accessible pour les propriétaires. Pas trop dur avec la crise ?

Non parce que la commercialisation a été réalisée avant. Les 50 logements ont été rapidement vendus à des propriétaires et non à des investisseurs. Et c’est un bien.

Parlons prix, tout le monde ne peut pas accéder à de telles prestations...

Je vais vous donner les chiffres; grâce à un partenariat que nous avons avec l’aménageur de Sète nous avons proposé 19 logements à “prix abordables” c’est à dire à 3000 euros du mètres quand les autres logements se vendaient à 4500 euros.

Comment avez vous réussi ?

Tout simplement parce que l’aménageur qui est le bras armé du politique nous a cédé le terrain moins cher. En faisant ce geste, nous devons en faire un en direction de la population. Voilà comment c’est possible.

Est-ce à dire qu’à Sète c’est mieux qu’ailleurs ?

En tout cas à Sète nous avons un aménageur qui est à l’écoute des problèmes. Cela va très vite. L’instruction des permis est rapide et les délais sont raccourcis. De plus, nous avons un maire bâtisseur qui donne sa ligne politique et nous travaillons en étroite collaboration avec



l’ensemble des services. J’aime cette idée de la co construction de la ville.

Cela paraît très agréable d’être ici ?

Non, c’est très très agréable ! Participer à la réhabilitation du centre-ville ça a du sens. Et ça nous plaît. Oui, on est vraiment heureux de travailler pour et dans cette ville.

DES OPÉRATEURS ENGAGÉS

Pour arriver à ce niveau de maîtrise du logement, il faut que toute la chaîne opérationnelle soit convaincue du projet municipal. C’est le cas. M et A promotion reconnaît que Sète est devenu un pôle attractif (voir par ailleurs). La société Cogedim a réalisé aussi une opération sur la Zac sud avec l’immeuble appelé Moda. Tous les lots ont été vendus avec des logements à prix abordables. Jeremy



Aubery directeur commercial de la société FDI habitat et FDI promotion, évoque la position de Sète comme unique dans le paysage. “C’est un endroit qui fait rêver. Quand on voit le dynamisme de la ville, on ne peut que aimer. Moi j’habite à Montpellier, quand j’arrive à Sète j’ai l’impression d’être en vacances !

Mais blague à part, on voit bien qu’ici il y a une prise de conscience politique pour revitaliser la ville. Et ça passe par le logement. Et ce qui est bien, c’est qu’il y en a pour tout le monde : pour des actifs, pour des familles et pour des retraités.”

ILS ONT FAIT LE CHOIX DU LOGEMENT ABORDABLE !



“Pour moi, il n'y avait rien de mieux dans la région”

Il nous accueille avec une mine réjouie. Jonathan Cavaillé, 39 ans ne pensait pas trouver meilleur endroit pour réfléchir à la création de sa future entreprise. *“Vous vous rendez compte, une vue sur le port, un roof top, de la thalassothérapie (ndlr : qui permet de fournir du froid et du chaud), une architecture étonnante et un prix avantageux.”* Il n'en fallait pas plus pour faire basculer ce futur patron dans la peau d'un propriétaire. Il faut dire que dans ce splendide immeuble appelé “Première ligne” situé sur la rive sud, il fait partie des 19 acquéreurs (sur 50 logement en prix libre) qui ont bénéficié d'un dispositif financier avantageux au titre du logement abordable. Pour ce T3 de 63 mètres carrés et 7 mètres carrés de terrasse, Jonathan a déboursé 196 000 euros actes compris (3000 euros du mètre carré) Jonathan savoure. Et la perspective d'exploiter le roof top qui est certainement unique dans la région le rend heureux. *« Nous avons la chance d'avoir cet endroit. A nous les propriétaires de bien nous en occuper. J'ai d'ailleurs lancé un groupe whatsapp pour créer du lien entre nous. Il faut que nous gardions propre cet espace unique. »* Jonathan mesure la chance qu'il a. *« Je suis dans une ville qui bouge toute l'année. C'est très agréable d'être ici. Et puis cet immeuble est parfaitement placé à l'entrée de la ville. Que du bonheur ! »* dit-il depuis son balcon avec vue sur le port.

“J'ai hâte de voir l'évolution du quartier”

Originaire avec son épouse de la région, Matthieu Becamel a passé un peu plus de 10 ans en Ile de France pour des raisons professionnelles. Le rythme de vie et la crise du COVID vécue dans un appartement avec 2 enfants a fait reconsidérer au jeune couple ses priorités en terme de qualité de vie. Avec l'arrivée de leur 3^e enfant, décision est prise de tout quitter pour se rapprocher de leurs parents installés à Sète et Montpellier.

“Nous cherchions à acheter entre ces deux villes, avec un budget serré. C'est mon beau-père très impliqué dans la vie de la ville qui nous a parlé du projet de réhabilitation de la ZAC Rive sud. C'est lui qui a trouvé notre appartement, dans la résidence Moda, que nous avons acheté sur plan ! Sans la primo accession nous n'aurions peut-être pas pu habiter à Sète”.

L'emplacement répond aux souhaits du couple : un cadre de vie de meilleure qualité essentiellement pour les enfants, un quartier agréable et vivant en devenir, une acquisition en primo accession qui permet d'être propriétaire de son logement grâce une série de dispositifs et de coups de pouces financiers... Et cerise sur le gâteau, d'un point de vue professionnel, le néo sétois a créé Bioclès, une activité de fabrication de produits naturels et de qualité pharmaceutique pour laquelle il a eu le soutien de nombreux pharmaciens de la ville... *“Le bilan est donc très positif, sur tous les tableaux, familial, économique, qualité de vie et professionnel. Je suis heureux d'être de retour dans la région et confiant sur le devenir de la ZAC. J'ai hâte de voir son évolution d'ici 5 ans”.*



“Avec le PLSLA, je suis devenue propriétaire à Sète”

Manaman célibataire de deux jeunes adultes, Laurence Frey faisait partie, il y a encore quelques mois, des foyers disposant de revenus trop élevés pour accéder aux logements à loyer modéré, mais néanmoins insuffisants pour prétendre acheter dans le secteur privé. Locataire depuis 20 ans, elle décide en 2024 de se rapprocher de son lieu de travail à Sète. *“Je vis actuellement à Fabrègues et j'ai choisi d'acquérir un appartement au lieu de verser un loyer élevé car avec les départs du foyer de mes filles, mes ressources financières actuelles peuvent me permettre d'investir dans une résidence principale.”*

En juin 2023, elle découvre une annonce sur le site Seloger.com concernant l'opération “L'Étang Secret” de 3F Occitanie (construction de 22 logements), qui met en avant les avantages de l'accession à la propriété en PLSLA (Prêt social location-accession). Avec ce dispositif, elle peut prétendre à une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, à une TVA et des frais de notaire réduits et un prix d'achat attractifs. Elle contacte SAM And Caux qui commercialise le programme immobilier et se positionne sur l'achat d'un T2 neuf de 46 m². *“J'ai bénéficié d'un accompagnement personnalisé, car devenir propriétaire nécessite une bonne compréhension des étapes administratives et juridiques (étapes de la location accession, obligations contractuelles du PLSLA, conditions du prêt à taux zéro, etc...)”*

Un accompagnement qui lui a permis de prévoir un plan de financement solide, et d'anticiper et d'établir son apport financier pour réussir à obtenir son prêt final. Dans quelque mois, elle intégrera son appartement flambant neuf avec vue sur l'Étang de Thau réalisant ainsi son rêve de devenir propriétaire dans un marché immobilier en constante augmentation et malgré un parcours familial difficile.



Jean-Jacques Taillade : "Nous travaillons pour les actifs sétois"

Jean-Jacques Taillade, Directeur Général adjoint (ville et agglo) du pôle développement territorial urbanisme, logement, éco mobilité et transition écologique est l'expert du territoire en matière de logement. Interview.

On constate un dynamisme certain en matière de logement. Est-ce valable pour l'ensemble du périmètre ?

Il y a des différences. Parce qu'il y a 10 ans notre schéma d'organisation du territoire avait précisé qu'il fallait ralentir les constructions de logements notamment dans les petites villes de notre agglo. Ce schéma indiquait qu'il fallait porter les efforts sur Frontignan et Sète. Cette politique s'est même accélérée avec l'apparition de la loi Zan qui ne nous permet pas d'exploiter tous les terrains agricoles. En revanche, nous pouvions travailler les projets sur les sites industriels, sites qui ne manquent pas sur Sète et Frontignan.

Du reste nous faisons partie des 8 territoires tests en France appelés "Territoire pilote de sobriété foncière." L'exercice consiste à montrer qu'on peut loger des gens en n'utilisant que des logements vacants en ville. Et puis nous avons pu travailler plusieurs projets sur les espaces industriels de la ville.

Oui mais quel type de logements et pour qui ?

Quand François Commeinhes a été élu il y a plus de 20 ans, il a très vite compris qu'il fallait mettre l'accent sur le logement social. La production a été importante. Il a demandé au promoteur de travailler ce segment. Aujourd'hui nous en sommes à 20%. Donc on peut dire que le travail a été fait même s'il faut rester vigilant. **Et nous allons en proposer encore. Mais le sujet principal pour le maire c'était de trouver un axe entre le logement social et le logement libre. En fait, le maire voulait viser la cible des actifs sétois qui ne pouvaient plus se loger en ville.**

C'est ce qu'on appelle les logements à prix abordables ?

Oui tout à fait. En matière d'acquisition on vise 3000 euros du mètre carré maximum quand le logement libre est 4500/5000 euro. C'est ce qui a été réalisé sur la Rive sud (ndlr : 1800 logements au total tout confondu), les promoteurs ont joué le jeu. Il nous fallait absolument proposer des logements dans ce segment de prix. Pour le faire, nous avons dû mettre en place des aides spécifiques avec quelques règles particulières.

Ces futurs propriétaires vont donc bénéficier d'aides directes ?

C'est le principe. Les modalités sont encore en discussion. Mais ce qui est certain c'est qu'à l'arrivée un propriétaire ne paiera pas plus de 3000 euros du mètre.

Ce sera le cas pour la Zac Nord le long du canal d'entrée à Sète ?

La répartition se fera ainsi : 30% de logements sociaux, 30% de logements abordables et 40% de logements libres (2200 logements au total). C'est la Zac de ces quinze prochaines années. Il y aura des grands équipements publics notamment pour la culture. Notre but c'est d'aider les actifs avec des revenus moyens. Nous bénéficions d'une période de reprise économique, il faut en profiter.

Avez-vous des points de vigilance ?

Bien entendu. Par exemple, nous sommes très regardants avec les promoteurs qui livrent des petits logements. Ce n'est pas la cible. Nous voulons des logements pour les familles. Et puis nous restons bien en veille sur le segment des étudiants. Ils sont 1200 à Sète et nous devons aussi les accompagner dans leur quête de logements.



LE SOLEIL SE LÈVE À L'EST...



Un réseau urbain de thalassothermie permet de réduire la facture énergétique des habitants du quartier.

Autre défi, et pas des moindres, pour la Venise languedocienne, répondre à l'attractivité retrouvée (40 220 habitants en 1999, 45 175 aujourd'hui), en terme d'accès au logement. Outre les importantes opérations de réhabilitation engagées en cœur de ville, Sète a opté pour la reconquête des friches industrielles. Option qui présente bien des avantages pour faire face à une demande supplémentaire d'environ 200 logements par an, sur un espace contraint, alors que 5000 actifs entrent et sortent quotidiennement de la ville. Éviter aux travailleurs sétois, quelles que soient leurs ressources et leur composition familiale, de parcourir quotidiennement 15 à 25 km pour rejoindre leur lieu de travail étant l'objectif visé par la Zone d'aménagement concerté (Zac) de l'entrée Est, ou quartier "Rive Sud". Sur ce vaste espace de quelque 180 000 m² situé entre mer et canal de La Peyrade, l'opération de reconquête permet d'offrir un habitat de qualité, accessible à tous, via un habile panachage entre logements destinés au parc privé, appartements à prix maîtrisés réservés aux primo accédants (25 %) et logements sociaux (25 %).

Dès cette année, 44 logements à prix maîtrisés seront livrés mais aussi 30 logements sociaux, 30 logements dédiés à des personnes souffrant de handicap et 110 logements en

résidence services séniors (RSS) abordables. Des livraisons qui se poursuivront en 2025 et 2026 avec 350 logements libres, dont 70 à prix maîtrisés.

Un quartier qui accueillera également entreprises, commerces et services (dont le nouvel hôtel de police municipale) avec l'ambition de générer in situ la création d'un millier de nouveaux emplois.

Des logements plus vertueux. Vertueux en terme d'offre de logements, le quartier Rive Sud l'est aussi côté développement durable, via la mise en place par la Ville et Dalkia d'un réseau urbain de thalassothermie. Cette installation, bien sûr pensée et conçue avant même la construction des immeubles aujourd'hui visibles, consiste en une boucle d'eau tempérée reliant la station d'échange en eau de mer à des pompes à chaleur réversibles desservant chaque bâtiment des résidences Bellevue Saint-Clair. L'eau de mer, captée à une profondeur de 4 mètres, à une température variant entre 12 et 24 degrés permettant de réchauffer ou de refroidir les circuits d'eau douce à travers des échangeurs thermiques et de fournir chauffage mais aussi climatisation. Un procédé permettant d'économiser quelque 4600 tonnes de CO₂ et de réduire sensiblement la facture énergétique des futurs résidents...



MA VILLE AIDE LES JEUNES À DEVENIR PROPRIÉTAIRES* !

* 30% de logements
à prix abordables, réservés
aux primo accédants,
sur les nouveaux quartiers.

SEDICOM

En savoir +



sete.fr  