

Publié le 9 décembre 2019

« Le choix d'une SemOp a été dicté par l'exigence de réussite »

Pour aménager son nouveau quartier résidentiel Saint-Christol, la ville de Pézenas a choisi une SemOp. Son maire, Alain Vogel-Singer, explique pourquoi, à ce grand projet urbanistique, il fallait en effet un portage à haute valeur stratégique.



Il aura fallu près de vingt ans pour que le nouveau quartier Saint-Christol dépasse enfin le stade des études. Pourquoi tant de temps... et de persévérance ?!

Ce nouveau quartier est absolument stratégique pour Pézenas, dont la démographie est identique depuis le XVIIIème siècle ! En effet, avec un cœur de ville en secteur sauvegardé depuis 1965 et un plan de prévention des risques d'inondation qui réglemente plusieurs secteurs, le développement urbain y est particulièrement contraint. Aussi, ces parcelles constituent-elles le rare espace disponible pour proposer une nouvelle offre immobilière de qualité, que ce soit aux anciens habitants, dont les attentes résidentielles ont évolué, comme à ceux qui souhaitent aujourd'hui devenir Piscénois. Nous nous sommes donc attachés à la réussite de cette opération durant près de deux décennies, temps qui fut notamment nécessaire pour déjouer certaines spéculations foncières.

« Compte-tenu des enjeux, il n'était pas question de laisser cette opération entre les seules mains d'un délégataire, ni d'en faire un dossier parmi d'autres »

L'opération sera portée par une SemOp. Ce choix illustre-t-il la même volonté opiniâtre d'aboutir ?

Le choix d'une SemOp, à même de cadrer, maîtriser et sécuriser la dynamique, a assurément aussi été dicté par l'exigence de réussite. Compte-tenu des enjeux, il n'était pas question de laisser cette opération entre les seules mains d'un délégataire, ni d'en faire un dossier parmi d'autres. Au contraire, il fallait justement pouvoir isoler ce programme afin de mieux en gérer et contrôler tous les contours dans leurs diverses contraintes : hydrauliques, archéologiques, environnementales.... En laissant les rênes à la ville tout en confiant le financement et l'ingénierie à un professionnel, la SemOp s'est donc rapidement imposée comme la solution

idéale d'une société privée animée par l'esprit public.

Sur quels critères avez-vous sélectionné l'opérateur et comment encadrez-vous votre gouvernance ?

Nous voulions une équipe opérationnelle pluridisciplinaire aussi experte en matière d'aménagement que de commercialisation, et dont les capacités financières soient incontestables. La CIM, filiale du groupe Action Logement, coche toutes ces cases et y ajoute même celle d'un groupement d'utilité sociale dont la mission s'avère majeure dans les politiques publiques de renouvellement urbain. En qualité de Président de la SemOp, je serai le garant des orientations générales du projet tandis que les services municipaux – directeur général des services, directeur général des services techniques, services juridiques et financiers – seront en relation continue avec le partenaire.

Quelle aide avez-vous trouvé auprès de la Fédération des Epl ?

A travers ses forces vives et les expériences qu'elle capitalise, la Fédération s'est avérée précieuse tout au long de la création de notre structure. Elle constitue un véritable centre de ressources dont la veille, la réactivité et l'appui sont indissociables de la réussite.