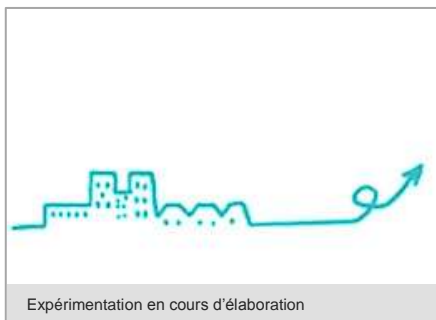


# SMART CITY

UNE VILLE INCLUSIVE



Impulser la mixité au  
cœur des quartiers  
prioritaires

Résidence  
Pablo Neruda  
*OSICA – Sarcelles (95)*

Malgré des efforts de requalification ambitieux, de nombreux quartiers ANRU restent marqués par une image négative, qui freine la venue des classes moyennes.

Soucieux d'expérimenter de nouvelles approches pour contribuer à restaurer la mixité sociale au cœur de ces quartiers, Grand Paris Habitat et OSICA bâtissent à Sarcelles une résidence sur mesure, combinant logements évolutifs et services innovants à destination de tous : cette offre pourrait séduire et stabiliser sur Sarcelles les jeunes ménages salariés, tout en renforçant la mixité fonctionnelle du quartier des Lochères.

## Innovations

Pour développer une offre suffisamment attractive et convaincre les classes moyennes de s'installer dans les quartiers d'habitat social de Sarcelles, OSICA définit, avec l'aide d'un programmiste, les contours d'un produit immobilier hybride.

L'immeuble Pablo Néruda, situé à 100 mètres de la gare de RER, se caractérisera par :

- une centaine de logements intermédiaires à la typologie « évolutive » (notamment pour accueillir sur une première période des petits ménages salariés de Sarcelles qui peinent à bien se loger dans leur ville, puis, à terme, des ménages plus diversifiés, si le pari de la « greffe » réussit) ; ces logements « de transition » seront évolutifs afin de garantir une attractivité maximale à l'ouverture de la résidence et se normaliser au fil de la revalorisation du quartier ;

- une forte présence de services et d'activités autour de la santé et du bien-être : une maison médicale permettant de renforcer l'offre de soins à la population, des espaces mutualisés pour la pratique d'activités sportives et de loisirs... ;
- des espaces porteurs d'animation et de développement économique : café, espaces de coworking, quelques locaux d'entreprises... ;
- des services à la personne utiles à tous, nouveaux résidents comme habitants du quartier : un équipement petite enfance, une conciergerie, des locaux pouvant notamment accueillir une association développant une offre innovante ...

Ces orientations seront ajustées selon une démarche marketing avec l'aide d'un panel de locataires et d'usagers-cibles.

Pour mener à bien un tel projet expérimental, Grand Paris Habitat se doit d'actionner des leviers financiers atypiques, comme le Programme d'Investissements d'Avenir (PIA) qui requiert de mobiliser des investisseurs privés prêts à acheter et mettre en location les locaux d'activité. Plusieurs se sont déjà montrés intéressés et contribuent pleinement à préciser la programmation dans le cadre de cette expérimentation.

## Prix et distinctions



« Remarqué » pour son ambition et l'importance de l'enjeu (favoriser la mixité sociale dans les zones déqualifiées) face auquel il propose d'explorer des solutions nouvelles, le projet a fait l'objet d'un « prix spécial » du Lab CDC en 2015, dans le cadre d'un appel à projets innovants consacré aux bailleurs sociaux et à « l'Architecture de la Transformation ».

Pour en savoir plus : <http://www.caissedesdepots.fr/labcdc>