

MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE



SYNTHÈSE

AIX-MARSEILLE-PROVENCE
EN RENOUVELLEMENT
URBAIN

**Acquis, enjeux et perspectives
métropolitaines**

JEUDI **22** SEPTEMBRE 2016 / VILLA MÉDITERRANÉE, MARSEILLE

Introduction

À la charnière entre premier programme de renouvellement urbain et NPNRU*, les acteurs métropolitains ont souhaité, à mon invitation, partager analyses et perspectives, le temps d'une demi-journée de débat. Ce sont plus de 300 personnes qui se sont retrouvées à la Villa Méditerranée, accueillies par Bernard Valero, président de l'AVITEM (Agence des Villes et Territoires Méditerranéens Durables), pour croiser leurs expériences. Ce document témoigne des principaux points de vue échangés à cette occasion, sous une forme synthétique.

Il me permet aussi de saluer leur engagement individuel et collectif et de les inciter à prolonger leur implication à la veille d'une nouvelle démarche aux ambitions renouvelées.

Arlette Fractus

Vice-Présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence,
Présidente des GIP Marseille rénovation urbaine et Politique de la ville

* Nouveau programme national de renouvellement urbain



QUELQUES RÉFLEXIONS EN PRÉAMBULE AUX ÉCHANGES



Ouvrant le temps d'analyses et d'échanges consacré aux Acquis, enjeux et perspectives métropolitaines du renouvellement urbain d'Aix-Marseille-Provence, deux de ses principaux protagonistes, **Yves Rousset**, Préfet délégué pour l'égalité des chances, et **Arlette Fructus**, Vice-Présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence, Présidente des GIP Marseille rénovation urbaine et politique de la ville, ont dit la signification que l'un et l'autre attribuaient à l'événement.

Pour le premier, il permet « de réaliser un point d'étape sur les immenses chantiers de renouvellement urbain déjà engagés sur le territoire, mais aussi de dresser des perspectives et d'identifier des opportunités ». À la charnière, entre le premier programme de renouvellement urbain lancé par l'ANRU et le second, le Préfet délégué pour l'égalité des chances a souligné de nombreuses réussites, mais également lorsque « les indicateurs sociaux ont continué à se dégrader ces dernières années, malgré les efforts réalisés (...) l'échec relatif de notre politique de l'accompagnement ».



Ouahiba Sadou,
responsable de l'association
Parents

Le quartier a beaucoup changé, en bien. Peu d'habitants y croyaient. Ils sont ravis. Une mixité sociale s'est créée. Aux pieds des Calanques, notre parc naturel a été reconnu. On aura aussi la chance d'obtenir le label Éco quartier. Je me vante de mon quartier. Je voudrais qu'on ne voie que ses côtés positifs.

Avant d'esquisser, sous forme introductive, quelques opportunités et perspectives d'avenir, Yves Rousset a souhaité appeler l'ensemble des acteurs locaux du renouvellement urbain à la vigilance. Rappelant les retards administratifs et financiers initialement pris sur le programme à Marseille qui ont pu être résorbés dans les délais impartis notamment grâce au soutien de l'Anru et de l'ensemble des partenaires, il a appelé les maîtres d'ouvrage « à respecter leurs engagements ». Se projetant dans le NPNRU, le représentant de l'État a mentionné les multiples signatures de protocoles de préfiguration en cours localement, toutes désormais resituées dans un contexte métropolitain. Pour lui, la création de la nouvelle institution justifie « des priorités d'actions fortes en matière de transports et de déplacements, d'habitat et de logement, de développement économique et, plus généralement, d'attractivité des territoires. Le renouvellement urbain s'inscrit totalement dans ce paysage ». Toujours inscrite dans une dynamique partenariale, la montée en puissance de la métropole doit favoriser un projet volontariste grâce « à la définition des moyens d'une gouvernance adaptée et la mise en place d'instances de concertation pour que tous les acteurs soient associés à la définition d'une vision globale et stratégique ». La métropole représente « une opportunité unique au service des habitants pour mieux répondre à leurs besoins ».

Pour Arlette Fructus, initiatrice de la rencontre, son objet est avant tout de « mettre en lumière les acteurs locaux du renouvellement urbain et de leur donner la parole ». Car face aux vicissitudes rencontrées, ils ont su « aux côtés de l'État, de la ville de Marseille, des autres collectivités et ses bailleurs sociaux (...) respecter leurs engagements ». La Vice-Présidente de la métropole veut aussi désormais « regarder devant avec une feuille de route claire ». Elle concerne, d'une part, la finalisation jusqu'en 2020 du programme opérationnel du PNRU et d'autre part, l'élargissement des perspectives avec l'engagement du NPNRU qui « par delà la qualité de l'habitat, s'ouvre à son environnement, aux équipements publics, à la sécurité, mais aussi au développement économique ». Une dernière dimension fondamentale dans les derniers contrats de ville signés. À l'unisson avec Yves Rousset, Arlette Fructus est convaincue que « notre territoire métropolitain va être un accélérateur du renouvellement urbain (...) et que la solidarité territoriale sera portée par l'ensemble des 92 communes. »

“

Jean Brémont,
président du bureau d'études Colline

La « plateforme relogement » à partir de la mutualisation des contingents réservataires, met à disposition des habitants concernés par les démolitions un certain nombre de logements sur l'ensemble du territoire marseillais. Elle organise l'offre et la demande en ouvrant des perspectives que les habitants avaient du mal à concrétiser : pouvoir partir du quartier, choisir leur logement...



L'avancement du PNRU

100% des engagements ont été réalisés au 15 novembre 2015 a rappelé **Yves Rousset**. Mais, certaines opérations sont encore en cours. Leurs factures seront réglées selon un plan de financement adopté de manière partenariale avant leur lancement. Hors Marseille, au niveau départemental, 75% des factures sont réglées. Il reste 25% de travaux à réaliser et de factures à payer. Pour Marseille, le taux de factures réglées est de 40%. Si l'ensemble des travaux sont réalisés, et l'ensemble des dossiers fournis dans les délais, l'ensemble des dépenses prévues seront effectuées et les subventions versées par l'ANRU aux maîtres d'ouvrage, collectivités et bailleurs.

DU BILAN AUX « AXES DE PROGRÈS »

Chargé de dresser un rapide tableau des avancées du premier programme de renouvellement urbain, **Domnin Rauscher**, directeur général adjoint au développement urbain de la métropole Aix-Marseille-Provence, a cité quelques chiffres significatifs. Dix-huit projets ont été pilotés dans cinq communes et dans des contextes divers : quartiers anciens, copropriétés dégradées, quartiers d'habitat social...

L'investissement global s'élève à environ 1,4 milliard d'euros sur le territoire dont 1,2 milliard pour Marseille et 160 millions d'euros sur les quatre autres communes, grâce aux collectivités, l'État via l'ANRU, mais aussi les bailleurs et opérateurs privés, premiers contributeurs.

Avec le NPNRU, la métropole réunit encore onze quartiers d'intérêt national, dix quartiers d'intérêt régional.





Jean-Louis Vernet,
directeur général adjoint
Pays d'Aix Habitat

Avec la politique de la ville d'Aix-en-Provence nous n'étions pas satisfait du résultat de la clause d'insertion. Sous l'égide de Sophie Joissains et avec Pays d'Aix Habitat nous avons persisté. Aujourd'hui, tous nos marchés de réhabilitation et de construction – respectivement 1 250 logements en réhabilitations et 400 logements neufs – sont « clausés » avec le même pourcentage que l'ANRU. Les résultats sont probants.

Prolongeant cette première analyse, **Nicolas Binet**, directeur du GIP Marseille rénovation urbaine, l'a focalisée sur l'objet majeur que représente la ville de Marseille, pour souligner « l'ampleur et l'avancement » du processus. Sur les 14 sites concernés, les deux-tiers du programme sont achevés ou en cours de travaux, avec un taux d'achèvement de 94% pour les réhabilitations et de 80% pour les reconstructions de logements locatifs sociaux. Mais c'est sur cinq enseignements qualitatifs que Nicolas Binet a souhaité s'attarder :

- **la diversification de l'habitat.** Prenant l'exemple du quartier du Plan d'Aou il a démontré que là où l'habitat social locatif régnait en maître dans les années 80, coexistent désormais diverses formes d'habitat, de la maison, à l'appartement, et divers types de statuts d'occupation ;
- **la réouverture du choix.** Après « l'assignation à résidence » qu'avait fini par signifier certains quartiers d'habitat social, le renouvellement urbain « a permis aux ménages de rester dans un quartier qui ne stigmatise plus, ou de s'installer dans un autre quartier ». 2 200 relogements ont été effectués, moitié sur site, moitié en dehors ;
- **l'intégration du locatif social dans l'ensemble de la ville.** 120 opérations dont 80 de moins de 30 logements, ont permis de reconstruire 3 000 logements dans de petits immeubles intégrés au contexte urbain, dont 20% dans des quartiers centraux et faubourgs.
- **La modernisation des équipements et le réinvestissement des institutions.** Le renouvellement a permis en la matière « de remettre chacun face à ses responsabilités notamment dans la gestion de l'espace ».
- **La participation habitante.** Pour le directeur du GIP MRU « cet acquis majeur du PNRU doit être pérennisé et développée par la co-construction des projets ». Nicolas Binet a défini dans la foulée cinq « axes de progrès » :
- **l'organisation de la gouvernance et de la programmation.** Il s'agira notamment de gérer concomitamment des projets à des échéances très différentes ;
- **le renforcement de l'ingénierie des projets** notamment avec des urbanistes « seuls capables de garantir la cohérence dans la durée » ;
- **la réflexion sur les stratégies patrimoniales** notamment sur celles de diversification ;
- **le renforcement des liens entre action sociale et refabrication de la ville ;**
- **le renouvellement des outils opérationnels.** Par delà les cadres réglementaires, quelles structures opérationnelles — société publique, établissement public — peuvent-elles être créées ?



« LA MÉTROPOLE ACCÉLÉRATEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN »

Comment une métropole dont moins de dix des 92 communes sont concernées par le renouvellement urbain peut-elle créer une dynamique collective? La question, légitime, a été posée lors d'un deuxième temps fort de l'événement. Pour y répondre, **Frédéric Vigouroux**, maire de Miramas, conseiller départemental et administrateur de l'ANRU, **Nicolas Isnard**, vice-président de la Métropole, maire de Salon, président de l'établissement public foncier PACA et **Jacques Boudon**, adjoint au maire d'Aix-en-Provence, conseiller métropolitain représentant **Sophie Joissains** ont rejoint **Arlette Fructus**, vice-présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Arlette Fructus n'a, à cet égard, pas d'inquiétude. Elle est convaincue qu'avec les élus des communes concernées, elle est « en capacité de relayer cette cause auprès de nos collègues au conseil métropolitain, surtout en la mettant en perspective par rapport aux objectifs métropolitains que sont l'attractivité du territoire, le développement économique et la mobilité. Le renouvellement urbain y est étroitement lié, il représentera même à leur égard un booster ». Contestant certaines compétences métropolitaines ou leur mode de transfert, Nicolas Isnard, revendique en revanche avec vigueur celle mise en discussion : « S'il y a quelque chose que nous devons construire en commun et que nous ne pouvons pas concevoir individuellement dans chacun de nos territoires, c'est bien la politique de renouvellement urbain, et la politique de la ville ». Il a pu constater antérieurement qu'à l'échelle communale ou intercommunale, les problèmes d'un quartier d'habitat social ou, à l'inverse, son bien vivre, rejaillissaient systématiquement sur l'ensemble de leur environnement, même relativement lointain, qu'il soit urbain ou villageois. En un mot « les bienfaits du renouvellement urbain irriguent tout un territoire ».

D'accord avec Arlette Fructus sur la capacité de la métropole à profiter aux projets de renouvellement urbain, Jacques Boudon veut aussi faire entendre la divergence des analyses aixoises. Prenant pour preuve du volontarisme de la ville les 72 millions d'euros investis dès 2011 au profit des habitants de deux zones urbaines sensibles Corsy et Beisson, il se dit prêt à renouveler l'entreprise mais s'inquiète de sa probabilité : « la métropole sera-t-elle prête à couvrir et à soutenir équitablement les projets structurants développés sur l'ensemble de l'aire métropolitaine ou bien, doit-on d'ores et déjà, considérer que les collectivités hors Marseille seront pénalisées au risque de mettre en péril l'ensemble de notre politique volontariste pour réduire les inégalités sociales et territoriales constatées »? Frédéric Vigouroux affirme quant à lui « que la métropole sera ce qu'on en fera ». Lui qui a milité pour une « métropole de projet » estime que le renouvellement urbain, projet urbain par excellence, en relève sans aucun doute. Il réclame également une autre considération des « personnes dont on veut s'occuper, car elles prennent aussi le train, la voiture, pour aller chercher un emploi... elles permettent par leurs actions à toutes les collectivités locales de s'enrichir (...) d'autant que la richesse des



Com-mu-ni-quer !

Nicolas Grivel, directeur général de l'ANRU, reconnaît le caractère technique des discussions autour de la rénovation urbaine qui parfois sans doute limite la diffusion auprès des publics néophytes. Mais il estime aussi que désormais le programme achevé « parle pour nous » mais si l'on constate qu'il faut beaucoup de temps pour que des résultats tangibles se révèlent. D'autant qu'un prisme très déformant pèse encore sur la perception des quartiers dans l'imaginaire collectif et la manière dont les médias en témoignent. C'est le rôle des élus et des médias de montrer cette réalité qui bouge à travers des histoires de vie, des choses positives.

Alexandre Bouton,
architecte urbaniste, Urban Act



La relation entre temps long et temps court, l'action immédiate, est fondamentale pour les habitants. Ils aiment être mis devant leurs responsabilités, en leur expliquant le rôle qu'ils ont à jouer, la manière avec laquelle les intérêts individuels peuvent se fédérer autour d'un intérêt commun. Cet En commun, ils peuvent participer à le construire et le défendre pour construire le projet et ainsi projeter l'avenir du quartier. Pour accompagner, orienter sa transformation dans le temps.

Marie Baglieri,
présidente de la section
Bellevue-Clovis Hugues de la CLCV,
association nationale de défense
des consommateurs et des usagers

Notre dernier sujet a été la caserne Cardot. Dès que nous en avons eu connaissance, nous avons réuni des locataires de notre cité et des riverains directement impliqués par ces travaux.

Les habitants ont pu proposer la réalisation d'une voie piétonne entre la butte Bellevue et le Boulevard de Plombières. Nous sommes satisfait d'avoir été écoutés et entendus et nous attendons la réalisation de cette nouvelle voie.

ces quartiers est la jeunesse de leur population ». Prenant son propre exemple il conclut : « moi qui adore l'opéra, je vais à Aix. Il n'y a pas de raison pour que les Aixois ne viennent pas dans mon petit théâtre de la Colonne...et passent par ces quartiers que nous sommes en train de rénover ».

La volonté politique va pouvoir désormais se concrétiser, pour Arlette Fructus, car « la métropole est en ordre de marche », notamment avec des groupes de travail réunissant des fonctionnaires territoriaux issus des six conseils de territoire. En réponse aux inquiétudes relayées par Jacques Boudon, et notamment le classement de certains projets comme « quartier d'intérêt régional », Arlette Fructus fait noter que ce classement ne peut être imputé à la Métropole et assure par ailleurs que cette dernière « accompagnera le renouvellement avec autant d'énergie que possible ». Plus généralement la vice-présidente pose que « la métropole relaie les attentes de la commune » et que la première ouvre simplement des perspectives accrues.

Intérêt régional ou national ?

La loi Lamy a réformé la géographie prioritaire de la politique de la Ville. Elle a défini un quadrillage du territoire national, sur la base d'un critère de concentration urbaine de la pauvreté fondé sur le revenu... 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville au niveau national ont été identifiés. L'ANRU a retenu ensuite 200 quartiers qui présentaient les dysfonctionnements urbains les plus importants — qualité

du bâti, enclavement, tranquillité publique — via des critères objectifs et subjectifs. Ils sont qualifiés « d'intérêt national ». D'autres quartiers nécessitent des investissements plus limités parce qu'ils sont de dimensions moindres, que le PNRU s'y achève ou que les caractéristiques urbaines ou sociales sont moins critiques. Dits « d'intérêt régional » ces quartiers sont accompagnés dans le cadre du contrat de plan État-région.

Nicolas Isnard voit « des signes encourageants aux propos tenus en tribune, malgré les différences territoriales, politiques et autres... Le renouvellement urbain et la politique de la ville sont des domaines où nous avons tous intérêt à travailler ensemble ». Il profite de l'occasion pour témoigner auprès de ses collègues élus de l'intérêt de l'intervention de l'Établissement public foncier qu'il préside dans le soutien aux projets de renouvellement urbain. Son action permet le portage financier dans l'attente de l'accomplissement de ce type de démarche.

Frédéric Vigouroux souhaite, lui, attirer l'attention sur la portée de la loi Lamy, une « vraie révolution qui fait disparaître la politique de la ville au profit du droit commun ». Un droit commun partiellement entre les mains des municipalités. Il faudra notamment, selon lui, articuler la volonté communale, les moyens financiers réunis au sein de la métropole, et les équipes opérationnelles de qualité, souvent communales également, qui ont élaboré les dossiers de projet. Il demande également que « l'ANRU soit perçue davantage comme un guide plus qu'un inquisiteur, car nous avons besoin de guides, qui nous rappellent un certain nombre de choses, et recourir à leurs outils. Une raison supplémentaire pour se montrer confiant « à condition que nous mettions l'humain au cœur du dispositif. Si les habitants reprennent un peu le pouvoir il y aura moins d'excès dans la politique ». À cet égard Arlette Fructus souligne le rôle nouveau et central des « Conseils Citoyens », garantie de succès des projets de renouvellement. Elle invite les communes qui n'en sont pas dotées à le faire. En réponse à son interlocuteur, elle se dit convaincue que « la solidarité métropolitaine se construira en mettant l'humain au cœur ».



Patricia Frèche-Gristi,
présidente des CIQ
des Trois vallons

Notre quartier est fondé sur deux identités qui ne se côtoyaient pas : La Savine, une cité sur les collines, et les Vallons, en bas. Aujourd'hui, nous agissons pour que leurs habitants puissent bien vivre ensemble et défendent les mêmes intérêts. On a fait des propositions à MRU. La concertation, c'est une négociation. Certaines choses avancent bien, d'autres non. On va continuer à travailler.

TEMPS ET RYTHMES DU PROJET MÉTROPOLITAIN

Si plusieurs protocoles de préfiguration ont été d'ores et déjà élaborés et signés au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence, la complexité et l'ampleur des dossiers marseillais expliquent largement, pour **Yves Rousset**, le temps nécessaire à ce processus. Trois réunions techniques-partenariales réunissant au siège de l'Anru l'ensemble des partenaires locaux et nationaux ont déjà été organisées à ce sujet, elles ont permis d'apporter des réponses tant au niveau des différentes opérations que de la stratégie globale. **Arlette Fructus** confirme la complexité des sujets renforcée, selon elle, par la prise en considération nouvelle du « prisme métropolitain » induisant de nouveaux dispositifs et intervenants. **Nicolas Grivel** appelle à reconsidérer la dimension temporelle en rappelant que lors du PNRU certains projets n'ont sans doute pas été suffisamment mûris pour prétendre à une réussite totale. La nouvelle génération de projet nécessite une anticipation étendue car par exemple « la politique éducative ne se conçoit pas une fois le projet figé ». Il invite donc à ne pas se précipiter mais produire un effort soutenu et durable « un sprint en endurance ». Au sujet du cas particulier de Marseille il évoque une « double crainte » désormais sans fondement. L'achèvement des opérations n'y est qu'en léger décalage par rapport à d'autres, la complexification liée à l'avènement de la métropole s'est transformée en gain stratégique positif. Ils se dit même « de ce point de vue agréablement surpris de la façon dont les réflexions avancent ».



Stéphane Aranda,
Responsable
opérationnel, Epad Ouest Provence

Sur le quartier de la Maille 2, à Miramas, nous intervenons en programmation, conception et réalisation. La difficulté est d'agir en amont, pendant et après l'intervention des autres partenaires de l'opération ANRU. Comment gérer un projet de cinq, six, dix ans, avec des modifications en cours de route ? Cette gestion on l'a tous vécue et subie. On a besoin de coopération, de souplesse et d'adaptabilité.

Le temps des habitants

« La dimension temporelle est fondamentale dans le projet de rénovation urbaine conduit sur le quartier Abeille-Maurelle-Matagots. Elle s'étend de 2006, date de l'adoption du PLU de La Ciotat, jusqu'à aujourd'hui, en passant par la signature de la convention ANRU en 2010 après trois années de préparation.

Mais le temps primordial est celui des habitants qu'il faut accompagner patiemment dans la mutation, eux dont les attaches au quartier sont anciennes et profondes ».

Patrick Boré, Maire de La Ciotat



“

Paul Colombani,
Directeur Général Adjoint,
Euroméditerranée

La rénovation urbaine est un élément fondateur de l'action d'un grand établissement public d'aménagement en complément des actions réalisées dans les opérations de ZAC. Il s'agit de travailler sur la cohérence d'aménagement et de veiller à améliorer les quartiers en franges des opérations de ZAC. Je voulais également insister sur le fait qu'un projet ANRU s'inscrit dans une logique de recherche de qualité et d'innovation. Cette innovation s'exprime notamment, sur les services aux habitants, les équipements, la mixité...

ET LE PARC PRIVÉ ?

Alors que la question restait marginale dans le PNRU, le NPNRU se saisit de la dégradation du parc privé comme d'un axe majeur du renouvellement urbain. **Nicolas Grivel** pointe d'ailleurs immédiatement le risque de voir perdurer au sein de quartiers d'habitat social rénovés des copropriétés dégradées, une situation désastreuse « en termes urbains, sociaux et symboliques »

Une situation particulièrement préoccupante à Marseille pour laquelle le rapport Nicole du 9 juillet 2016 dénombre 6 000 copropriétés dégradées. Rappelant que les copropriétés de Kallisté avaient été prises en considération dès le premier exercice, **Arlette Fructus** souligne les spécificités du parc privé. Outre les compétences nécessaires, la pluralité des interlocuteurs — une multitude de copropriétaires, présents ou absents plutôt qu'un seul bailleur — complexifie grandement l'intervention. D'autant que les situations sont parfois dramatiques. L'enjeu de l'intervention publique n'en est pas moins évident. Elle pourrait prendre la forme, mais rien n'est encore décidé selon Arlette Fructus, d'une ORCOD (opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national) permise par la loi Alur. La vice-présidente reconnaît à la formule l'intérêt de « regrouper tous les acteurs dans un cadre qui permettra de mutualiser les compétences avec une force de frappe cohérente et dynamique », mais il faut qu'elle apporte des financements.



Un comité partenarial réuni sous la présidence d'Arlette Fructus et du préfet de région **Stéphane Bouillon** a décidé d'intervenir prioritairement sur les onze copropriétés marseillaises les plus dégradées, de 100 à 700 logements chacune. Un diagnostic, puis une stratégie seront définies pour permettre à un opérateur chef de file de mettre en œuvre des actions de réhabilitation et parfois de démolition. Elles s'opéreront sur quinze ans et sur des montants significatifs d'environ 10 millions d'euros par an, avec l'ANAH et l'ANRU. En toute hypothèse des interventions lourdes ont déjà été décidées pour Bel horizon et Maison blanche avec Euromed, et pour Kallisté, la poursuite de l'intervention de Marseille Habitat.

L'ANRU jouera aussi pleinement son rôle dans le dispositif. En articulant ses interventions comme ce sera le cas en Ile-de-France, précise Nicolas Grivel, ou en travaillant avec ses moyens, ceux de l'ensemble des parties prenantes, notamment l'ANAH. Si la copropriété est démolie ou transformée en logement social, l'ANRU sera chef de file, si elle est rénovée, ce sera l'ANAH.

L'inquiétude légitime pour les copropriétés dégradées ne doit pas masquer un autre sujet de préoccupation : l'habitat insalubre. Il concerne ainsi des populations très diverses sur tout le département, y compris en zone rurale, des agriculteurs. Depuis novembre 2015, une fiche, commune à tous les services permet d'identifier la nature des procédures à mettre en place grâce notamment aux informations consignées par la Caisse d'allocations familiales. Elle peut être alimentée par « les travailleurs sociaux qui rentrent dans un domicile, ou même les marins-pompiers lors d'une intervention ». Parallèlement des procédures seront engagées contre les propriétaires contrevenant aux règles de salubrité.

Insalubrité ? À chacun d'agir

« Bien des questions concernant l'habitat dégradé reposent sur l'action publique menée par l'État, par les collectivités. Mais, il faut rappeler qu'il y a le droit commun de l'ANAH. En 2012, l'ensemble des crédits disponibles n'étaient pas consommés au niveau de la région, du département et aussi de la ville. L'action collective menée autour de la lutte contre la précarité énergétique au profit des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants qui fait qu'aujourd'hui, a permis de le faire.

Bien sûr les pouvoirs publics obtiennent des résultats comme autour de la gare Saint-Charles avec Euromed, la Ville et l'ANAH qui ont concentré leurs efforts sur ce quartier. Mais, les citoyens ne doivent pas tout attendre des services de l'État et des collectivités sinon l'ampleur de la dégradation de l'habitat risque de s'accroître au lieu de se résorber. Depuis les années 1970, les ADIL informent propriétaires et locataires de leurs droits ; les CIQ doivent y contribuer encore davantage. »

Gilles Servanton, Directeur départemental du territoire et de la mer

Christian Gil,
directeur de Marseille Habitat

Nous intervenons en partenariat avec MRU notamment sur Kallisté. Nous achetons des barres d'immeubles extrêmement dégradées pour les démolir ensuite. La difficulté est qu'il s'agit de copropriétés privées. L'acquisition est relativement longue, avec des contraintes juridiques, techniques et administratives très lourdes. Nous terminerons les acquisitions en 2017, pour démolir en 2018. MRU pilotera un projet pour reconstruire des bâtiments beaucoup plus adaptés.

Jean-Yves Miaux,
Directeur de la Soléam

L'opération « Grand centre Ville » s'inspire du travail par pôles préconisé par l'ANRU. Nous avons différents sites avec plusieurs thématiques : logement, équipements publics, espaces publics... Le pôle Korsec en est un exemple. Nous avons une ancienne usine de chapeaux en cœur d'îlot. Nous l'avons démolie et réalisé un city stade. À proximité de cet îlot, nous allons par ailleurs aménager une place.

LES PERSPECTIVES DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



Thierry Bazin,
directeur interrégional adjoint de la
Caisse des dépôts PACA

Pour le NPNRU, la Caisse des Dépôts se veut complémentaire de l'ANRU. L'essentiel de nos crédits d'ingénierie seront destinés aux études de développement économique des quartiers. Nous avons également l'objectif de mobiliser notre capacité d'investissement en fonds propres au service du renouvellement urbain. Les investissements de la Caisse des Dépôts pourront porter sur des maisons de santé, des résidences hôtelières ou encore des bâtiments tertiaires...

Michel Tamisier,
directeur d'Ametis

Le Vallon de Malpassé était un no man's land. L'enjeu était d'y créer de l'activité. En s'y mettant tous, avec l'aide de MRU et de la ville de Marseille, nous avons créé environ 150 emplois ! Nous avons décidé d'orienter le projet vers le sanitaire et le social car c'était ce qui manquait le plus dans le quartier et ce dans quoi les habitants pouvaient le mieux s'investir.

Autre fondement du NPNRU, le développement économique, qui n'avait pas été central dans le programme précédent. « Pas parce que les acteurs n'avaient pas vu le sujet, explique **Nicolas Grivel** » mais parce que le sujet est très délicat ». Le législateur a d'ailleurs souhaité que cette question comme d'autres soit désormais abordée dans le contexte intercommunal. Le directeur général de l'Anru justifie logiquement ce choix car « on ne peut se focaliser sur une offre commerciale à l'échelle d'un quartier en ignorant un pôle majeur à quelques distances de là, ou localiser une activité dans un quartier est d'une agglomération quand toute sa stratégie de développement se joue à l'ouest ». L'approche, en la matière, ne peut être qu'intégrée. Désormais pour Nicolas Grivel et l'Anru, elle se concrétisera de deux manières : « classiquement » par l'amélioration de l'environnement urbain plus favorable à l'accueil des activités économiques et, désormais, en co-investisseur avec la Caisse des Dépôts. Si dans ce domaine « un investisseur hésite à prendre le risque seul, le fonds de co-investissement peut s'engager à ses côtés ».

Pour la métropole, **Arlette Fructus** défend une ligne directrice de dynamisation de l'ensemble des activités économiques, qui reste à définir précisément, mais « forcément une appréciation au cas par cas » tant les besoins, les contextes et les perspectives sont différents. **Yves Rousset** se range à cette approche mais souligne dans le même temps l'impérative collaboration avec la Région, chef de file dans ce domaine de compétence. L'État apporte lui aussi son concours à cet effort de développement de multiples manières, notamment en augmentant avec la Direccte les moyens de droit commun sur les quartiers pour favoriser l'emploi. Les crédits politique de la ville de l'État pour le département s'élèvent à 5,5 millions par an (dont 4 millions pour la ville de Marseille). En 2016 l'objectif fixé est que 30% soient consacrés au développement économique.





Sergio Rolleri,
référent Renouvellement Urbain
d'Action Logement pour la Région
PACA Corse



Action logement souhaite en s'engageant dans le cadre du nouveau NPNRU contribuer à rendre les quartiers prioritaires plus attractifs pour les salariés et s'affirmer comme un agent de mixité sociale.

L'objectif est d'être capables de proposer des logements en accession, en accession sociale et en locatif tout en tenant compte des volets fondamentaux que sont le développement économique, les transports et sans doute en premier lieu l'école. Nous devons relever le défi ensemble afin de faire revenir les classes moyennes.

Frédéric Vigouroux a parlé de l'ANRU comme d'un guide...

J'accepte de m'approprier l'image... Nous essayons d'être dans une posture la moins technocratique possible, la moins complexifiante possible, même si nous sommes toujours interpellés à ce sujet, parfois à juste titre. C'est toujours amusant d'être localement perçu comme un acteur de terrain un peu compliqué, et nationalement, comme un acteur permissif, trop souple vis-à-vis des acteurs de terrain. Nous essayons en permanence de trouver les bons équilibres et de garder l'esprit de l'ANRU — quelque chose d'un peu spécifique — dans le champ public, pour apporter des réponses aux acteurs locaux. Être, beaucoup en accompagnement, être présent sur le territoire, à vos côtés, avec les services de l'État, le préfet.

Vous avez une chance unique : la connaissance de vos territoires. Et l'Anru ne prétend pas les connaître mieux que vous ; ce sont vos projets. Nous, nous avons une chance, c'est de voir les projets au niveau national et d'avoir vu ceux du premier programme. Cela nous confère quelques réflexes, et habitudes, rien de stéréotypé ! On peut donc dire « attention, ce que vous tentez a déjà été expérimenté à tel endroit, c'est compliqué... ». Ensuite tout se joue dans la capacité de gouvernance, la capacité à impliquer les acteurs dans des jeux très complexes au niveau local mais dans les organisations les plus claires possibles. Lorsque ce n'est pas clair au début, la fin est rarement aisée.

Comment tout cela va-t-il se dérouler en termes de calendrier ?

La dynamique s'adapte là aussi aux territoires. Si la métropole avait été créée il y a 3-4 ans, on aurait été dans une perspective de préparation du programme dans la logique métropolitaine avec les maires. Aujourd'hui, on avance avec les territoires tels qu'ils étaient constitués en s'intégrant progressivement à la dynamique métropolitaine. Ce qui nous a permis de signer ce matin le protocole de préfiguration de Miramas et, dans les prochains jours, celui de Port de Bouc, et, dans plusieurs semaines, celui de l'ensemble des quartiers marseillais. Il y a, par ailleurs, les projets régionaux, qui donnent lieu aussi à préfiguration. Cette phase est importante. Il ne s'agit pas de faire des études pour faire des études, mais de poser maintenant les bases du projet, pour le réussir tout en gagnant in fine du temps. À l'issue de la préfiguration, qui peut s'agrémenter d'opérations anticipées lorsqu'on est capable de donner ainsi de premiers signaux aux habitants, on contractualisera sur les conventions opérationnelles de renouvellement urbain. Elles nous lieront dans les prochaines années, avec des temporalités adaptées : un projet ambitieux de cinq à six ans à Miramas, à l'image de ce qui a été fait dans le premier programme, et parfois des projets plus complexes nécessitant plus de temps.

Encore une fois, il ne s'agit pas d'une course. Recherchons l'efficacité et le résultat avec le temps nécessaire à la conduite des projets et à l'association des habitants. Les conventions opérationnelles permettront d'aller au bout de ce deuxième programme. Entre temps, nous aurons, j'imagine, fêté la fin du premier programme avec la mise en valeur de toutes les réalisations. La suite est prometteuse et on se revoit très rapidement.