

ACAD/Marseille 21 juin 2024/ 2 conférences sur de nouveaux modes d'intervention exemplaires.

Marseille : une ville pauvre et éprouvée, ségréguée où la part du logement social (20%) est très concentrée dans trois arrondissements de périphérie. Ce parc de logement social des années 60/70 auquel s'ajoute un parc de copropriété dégradé important, est mal entretenu et ne répond plus à la demande très forte des populations les plus modestes.

Le centre ville concentre une part très importante d'habitat indigne et délabré, concentré dans des quartiers bien identifiés. Ces trente dernières années, il a été laissé à volonte, entre les mains de propriétaires irresponsables et de marchands de sommeil.

2 exemples des modalités d'intervention d'une nouvelle équipe municipale qui a su mobiliser les acteurs, habitants, usagers, partenaires, services Aménagement des espaces publics en centre ville et mise en place de la SPLA-IN Habitat dégradé.

- **Espaces publics centre ville** (exemple de la Place Sébastopol) : une démarche expérimentale « Prenez place » pour offrir aux habitants et aux usagers de nouveaux espaces de qualité, des espaces extérieurs pour sortir des logements exigus et parfois insalubres, des espaces à offrir aux enfants, aux familles et aux usagers actifs du quartier. Une démarche expérimentale qui fait appel à l'urbanisme transitoire où l'habitant et l'utilisateur sont appelés à co-construire. Il n'y a pas de plan préalable, seule existe la volonté de construire ensemble en tenant compte des différents usages, des différentes contraintes techniques, réglementaires, financières Le processus est aussi important que le projet, il repose sur la confiance entre le prestataire et le commanditaire ainsi que sur tous les différents maîtres d'ouvrage qui sont ou seront sollicités pour mettre en oeuvre le projet élaboré ensemble. Cette méthode fait appel à une capacité de résilience forte pour faire face aux crises suscitées par les débats entre les différents partenaires. Il s'agit de créer d'abord un espace de dialogue. Les réunions sont nombreuses mais aussi cadrées pour aboutir à des décisions claires qui permettent de passer à l'opérationnel. Les difficultés sont multiples et prises en compte notamment dans la répartition des compétences entre les différents maîtres d'ouvrage, entre une Commune qui valorise la proximité et une Métropole plus encline à mettre en oeuvre des procédures selon des calendriers précis, entre les maîtres d'ouvrage qui interviennent simultanément et/ou successivement, entre les différents usagers habitants (enfants, jeunes, vieux) et acteurs économiques, entre les différentes contraintes (stationnement, mobilité, plantations,). Une expérience riche, volontaire et exemplaire même si elle est difficile à conduire.
- **Lutter et traiter l'habitat dégradé, la SPLA-IN** : une ville ségréguée, des quartiers pauvres, très pauvres et sous équipés au nord et au centre ville, des quartiers résidentiels et bien équipés au sud. Un manque crucial de logements, un habitat privé dégradé dans lequel se logent les plus défavorisés, des transports collectifs à minima, un phénomène Rnb&b qui accentue le déclin social de la ville et participe de l'usure du bâti. Il y a urgence à intervenir pour éviter de nouveaux drames. Un nouvel outil d'intervention la SPLA-IN est mis en place pour intervenir sur l'habitat privé dégradé : deux échelles, l'habitat et l'espace public, deux groupes avec des architectes, des ingénieurs, qui constituent une équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine. L'analyse a identifié les quartiers prioritaires. Des analyses plus fines et des interventions sont menées ilot par ilot par la SPLA-IN et son équipe avec les partenaires. Le directeur est mandataire. Les modes d'intervention actuels sont inadaptés, la parcellisation des interventions est infernale (notaires, agents immobiliers, propriétaires bailleurs....). La réflexion et l'action sont engagées pour intervenir mieux, davantage, plus vite, plus efficacement avec des partenaires mieux armés pour mener des opérations d'un nouveau type avec les bailleurs sociaux (maîtrise d'oeuvre en deux phases par exemple avec un seul maître d'oeuvre). L'engagement et la mobilisation de l'ensemble des acteurs sont manifestes mais il s'agit de mettre en place une stratégie nouvelle

sans attendre pour faire face à une situation d'une ampleur gigantesque. Une action exemplaire, à suivre....