

La rénovation urbaine : un enjeu majeur pour la ville de Marseille

Le 8 mars dernier à la Maison du Bâtiment, dans le cadre de ses rencontres économiques, la Fédération du BTP 13 a organisé un petit-déjeuner avec Nicolas Binet et Valérie Boyer, respectivement directeur général et présidente du GIP Marseille Rénovation Urbaine. Les 14 projets en zones urbaines sensibles représentent le plus important programme national de renouvellement urbain en ZUS. État des lieux et perspectives.

Pour Johan Benvivenga, président de la Fédération du BTP 13, l'acuité du sujet est réelle : «La rénovation urbaine constitue un pan très important de développement pour le secteur du bâtiment. Cela représente 1,7 milliard € investi dans les Bouches-du-Rhône». Invitée de cette rencontre économique, Valérie Boyer, présidente du GIP Marseille Rénovation Urbaine, a fait part de son plaisir : «C'est un honneur de se retrouver aux côtés de professionnels du BTP, car le logement est au cœur de tous les enjeux économiques, politiques et sociétaux. Des débats qui donnent lieu à des questions passionnées car les Marseillais ont des soucis majeurs de logement», a précisé l'adjointe au maire déléguée à la rénovation urbaine et au contrat urbain de cohésion sociale, également députée de Marseille et présidente du GIP Politique de la Ville.

Zone sensible

La politique nationale menée par l'ANRU en matière de rénovation urbaine est la seule politique globale qui s'attache



© Georges Majolat

à la fois à l'urbanisme bâti et au logement. «L'objectif est de recoudre sur la ville et non pas de créer des zones de relégation des populations», a expliqué Valérie Boyer. Au total, c'est un quart de la population qui vit en zone urbaine sensible. Exceptés un dans les quartiers Sud et de deux au centre ville, les quatorze projets sont répartis le long d'Euroméditerranée. Avec l'engagement de l'Etat, via l'ANRU, les collectivités locales et l'implication des bailleurs sociaux, c'est au total 1 milliard € qui va transformer la ville à l'horizon de cinq ans. Concrètement, cela se traduit par de multiples chantiers sur l'ensemble de la cité : au total, cinq mille logements sont construits et sept mille sont réhabilités. Les habi-



© Georges Majolat

tats les plus dégradés sont détruits pour laisser la place à des ensembles résidentiels moins enclavés, moins denses et moins élevés. À ce jour, 830 logements sont déjà livrés, répartis dans tous les quartiers de la ville, 510 logements dégradés ont été démolis.

«Notre ambition est que les habitants vivent bien et que les citoyens de la commune aient une bonne image de ces quartiers», a précisé Valérie Boyer. Trois axes fort ont été mis en avant : il s'agit tout d'abord de renouveler et de densifier l'habitat, d'améliorer la voirie et les dessertes de transport en commun et enfin, de favoriser le dialogue et la concertation avec les habitants. Le partenariat avec ces derniers constitue d'ailleurs la clé de voûte de l'ensemble. Les 14 projets ont pour ambition de favoriser la qualité architecturale et notamment les pratiques innovantes en matière environnementale. C'est le cas des Hauts de Mazargues, avec un projet d'éco quartier.

Intégrer l'économie

La rénovation urbaine a commencé bien avant la création du GIP. «Le Plan d'Aou remonte à vingt ans. Nous sommes en marche pour l'ANRU 2. On espère démarquer 2013 sur d'autres perspectives», a confié Valérie Boyer.

INSERTION PROFESSIONNELLE

Les maîtres d'ouvrage, savoir la ville de Marseille, la Communauté urbaine et les bailleurs sociaux, demandent aux entreprises d'appliquer une charte pour l'insertion professionnelle des personnes éloignées de l'emploi. Ces clauses d'insertion sont très importantes à la fois pour les habitants mais aussi pour les entreprises qui interviennent en tant qu'acteurs majeurs du développement de la ville. / J.P.E.

C'est une véritable mobilisation d'efforts dans un même secteur. Les nouveaux bâtiments sont construits ou réhabilités avec des objectifs de HQE et répondent aux critères de BBC (bâtiment basse consommation). Ils offrent une diversité de logements (locatif et accession) pour plus de mixité sociale dans les quartiers. Des voies nouvelles sont aménagées afin de mieux relier ces derniers à la ville, des locaux d'activité sont créés, des équipements sociaux, écoles et crèches, sont construits ou réhabilités. Le GIP contribue donc à l'amélioration de l'attractivité du territoire. Il constitue un volet important de la politique de développement de l'agglomération. Et ses projets se traduisent par un volume d'activité important pour l'ensemble des acteurs économiques, alors pourtant que le développement économique ne faisait pas partie, initialement, de cette politique. «Notre ambition désormais est d'intégrer des projets de développement économique. À Mazargues, l'intégration du développement touristique s'est opérée naturellement», a précisé l'hôte de la Fédération, Alain Paget, président de Progréal et ancien président de la FBTP 13, évoquant au passage le mode de gouvernance et le processus de détermination des choix.

Un projet sur l'Huveaune

Avec le PNRU 1, les forces économiques sont présentes, mais elles ne sont pas à l'origine du projet. Avec le 2e plan annoncé par le président de la République, qui devrait être mieux intégré dans la planification stratégique de l'agglomération, les actions pour le développement économique et l'emploi (entre autres) seront intensifiées. Sur le secteur de Malpassé, se retrouvent des entreprises de la santé et de l'économie sociale et solidaire et sur la Soude, des forces éco-



nomiques plus classiques. «Il existe une véritable dynamique au centre-ville ou à Saint-Mauront, mais pas au Plan d'Aou ou à Kallisté. Déjà, deux zones franches existent. Il est impensable d'imaginer des projets de rénovation urbaine sans développement économique», a illustré Valérie Boyer. «Mon souhait est de mettre en place un projet sur la vallée de l'Huveaune où coexistent un axe routier et un axe ferroviaire», a-t-elle souligné. Les bailleurs sociaux aussi, représentent une part essentielle du projet. L'ARHLM est d'ailleurs présente au Conseil d'administration du GIP. Pour les professionnels du bâtiment, il est évidemment impératif d'être présents sur ces chantiers. Ce n'est pas le cas sur Euroméditerranée où ils n'ont pas accès aux chantiers de la Joliette. «Nous avons signé une convention avec Euroméditerranée, où un fonctionnement conjoint est mis en place, a rassuré l'intervenant. Je suis consciente de l'enjeu que cela représente en termes de puissance économique et financière».

Éradiquer l'habitat indigne

L'investissement est effectué sur les 14 projets avec des moyens financiers et humains considérables. L'objectif majeur est l'éradication de l'habitat indigne. Il reste 60% du budget à consommer avant le 31 décembre 2012. Trois conventions ont été signées en octobre 2011 pour 200 M€ d'investissement. L'activité monte en puissance. Des chantiers vont démarrer dans dix-huit mois. Mme Boyer a évoqué La Soude/Les Haut de

Mazargues, Saint-Barthélemy/Picon/ la Busserine avec 330 démolitions et un peu de reconstruction pour 117 M€, et enfin Kallisté, une opération plus «difficile». Dans le cadre de l'ANRU 1, 44% des projets sont situés dans les 13e et 14e arrondissements. L'ANRU 2 vise un rééquilibrage tant sur le plan géographique que sur le plan des acteurs. Pour la Fédération BTP 13, il s'agit de savoir comment elle-même et, ipso facto, les professionnels, peuvent être associés au processus. Une réflexion sur l'équation globale (construction, rénovation et

performance énergétique) semble prioritaire. Mais pour eux comme pour le GIP, elle doit s'effectuer en amont. D'autres acteurs doivent également être associés, comme les fournisseurs d'énergie, les financeurs sociaux et la CAF. «C'est un projet fiable sur du long terme», a estimé Nicolas Binet. De son côté, Bernard Olliver, président de l'ARHLM, a précisé : «L'enjeu est de construire mieux et moins cher. C'est une obligation de la Caisse des Dépôts et Consignations». Un vrai défi à relever pour l'équipe du GIP, car l'objectif est d'effectuer des réalisations économiques en gestion et en maintenance, et moins coûteuses en production. «Nous devons, avec les entrepreneurs, réinventer aux plans technique et financier, sans rien perdre de la qualité architecturale et urbaine», a relevé Nicolas Binet.

✎ JEAN-PIERRE ENAUT

A VENDRE UN ENSEMBLE IMMOBILIER à La Saulce, Hautes-Alpes (05) PACA A quelques kilomètres de Gap, sur un parc de 8 hectares



Dans les Hautes-Alpes, à 10 mn de Gap, ensemble immobilier sur un parc de 8 hectares à vendre, suite à une délocalisation de l'activité médicale sur un nouveau site depuis 2011.

L'ensemble comprend :

- Un bâtiment principal de 3400 m²
- 58 chambres individuelles
- Une salle à manger et plusieurs salons - Une cuisine
- Une villa indépendante
- Plusieurs salles de formation, salle de jeux...
- Un parc arboré de 8 hectares

A proximité du lac de Serre-ponçon (activités nautiques), à 4 minutes de l'aérodrome de Tallard (parachutisme, planeur...) Facilités d'accès (autoroute A51), à 45 minutes des stations de ski et à 1h15 de la Côte d'Azur.

Idéal pour collectivités, centre de vacances, centre de formation; hôtel, etc.

Prix : 850.000 €

contact : Philippe VICENTE, Directeur général
Tél : 06 83 10 31 72 - Email: rivoert.direction@wanadoo.fr