

RÉNOVATION URBAINE EN PRATIQUE

## Démolition : une étape clé pour quatre projets marseillais

Mis en ligne le lundi 6 mai 2019

A Marseille, cinq bâtiments vont être renouvelés. MRU doit prendre ces décisions. Et d'expliquer le logement. Zoom sur La Savine, K



*Le bâtiment J de la Savine en cours de desamiantage.*



On peut mettre en évidence trois familles de motivations qui amènent à démolir un bâtiment :

Celles qui découlent du **diagnostic technique**. La réhabilitation de certains bâtiments est difficile ou hors de prix. À La Savine, la découverte d'amiante dans les joints de cloison a définitivement orienté le projet vers une déconstruction de l'ensemble des bâtiments du plateau. Le coût de la dépollution lors des travaux de réhabilitation et de la rénovation sur des bâtiments de mauvaise conception et de mauvaise qualité s'avérant disproportionné.

Celles qui relèvent d'une nécessaire **réorganisation urbaine**. Une démolition d'un bâtiment peut permettre en créant des

percées, d'ouvrir et de libérer des espaces et d'ouvrir un quartier. C'est le cas pour la déconstruction des bâtiments N et G de La Solidarité qui va engendrer de nouvelles possibilités de traverser le quartier. Tandis qu'à La Castellane, l'immeuble porche et la prochaine disparition de la tour K va libérer une vaste voie publique centrale qui traversera demain le quartier, favorisant la rencontre et les connexions avec l'extérieur pour les 1200 logements.

Celles qui consistent à supprimer de **trop grands bâtiments** que l'on ne sait pas gérer. La copropriété du parc kallisté est aujourd'hui particulièrement dégradée en raison d'une gestion défailante aggravée par la paupérisation d'une partie des propriétaires et des locataires. Le bâtiment B est sur le point d'être détruit, alors que les bâtiments plus petits pourront être revalorisés.

### **Une logique de reconstitution de l'offre**

A Marseille, on a démoli 2600 logements locatifs sociaux et quelques 700 logements privés dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain. Une logique préside à l'ANRU : pour un logement détruit, un logement est reconstruit. Dans cette perspective, le premier programme a orchestré la reconstitution de 3 300 logements dont la moitié hors site, dont 400 acquisitions-améliorations répartis sur Marseille sur un total de 120 opérations. Ainsi les démolitions engendrées par la rénovation urbaine ont participé à une meilleure intégration du logement social à l'échelle de la ville.

### **Le relogement au cœur des préoccupations des bailleurs et de MRU**

En amont, la démolition demande l'accompagnement attentif des habitants dans leur relogement. En moyenne, on observe que 50 % des relogements s'effectue sur site et 50 % hors site. La mise en place d'une « plateforme relogement » a fortement contribué à transformer cette contrainte en opportunité résidentielle. Lancée en septembre 2012 en mutualisant une partie des contingents réservés à L'Etat, aux collectivités locales et à Action Logement, cette plateforme animée par MRU avec le bureau d'étude Colline, constitue un complément aux actions conduites par chaque bailleur vers ses locataires. La Plateforme donne accès à l'étendue du patrimoine mutualisé émanant de l'ensemble des bailleurs sociaux, sur une grande diversité de sites. À ce jour, la Plateforme a traité plus de 1 400 offres pour aboutir à 650 relogements.

#### **Marseille Rénovation Urbaine**

Immeuble CMCI

2 rue Henri Barbusse

13001 Marseille

Tél. : 04 91 14 56 70

Nous contacter par courriel

<http://www.marseille-renovation-urbaine.fr/toutes-les-actualites/actualite-23.html>