

# 6 RECOMMANDATIONS POUR LES LOGEMENTS DU CENTRE-VILLE DE MARSEILLE



Résultats de l'atelier de réflexion organisé  
par le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes  
Provence-Alpes-Côte d'Azur le 29 juin 2022

# POURQUOI ?

L'Ordre des Architectes PACA a souhaité proposer un atelier pour alimenter la réflexion initiée par la Ville de Marseille dans le cadre de la charte de la construction durable. Bientôt 4 ans après le drame de la rue d'Aubagne, cet atelier s'est focalisé sur la question du logement et de la réhabilitation du centre-ville. C'était l'occasion pour les architectes d'apporter

des solutions concrètes au délabrement des logements de ce quartier. Cet atelier a été piloté par Raphaëlle Segond, Delphine De Jenken et Laure Pantel, (conseillères à l'Ordre des Architectes PACA), les services de l'Ordre, Clémence Broc et Léa Maréchal de l'agence Structure miscible. Il a réuni un large panel d'acteurs.

# AVEC QUI ?



**50 PARTICIPANTS,  
ARCHITECTES, URBANISTES,  
SOCIOLOGUES, INGÉNIEURS,  
PROMOTEURS, ABF, AVOCATS,  
BAILLEURS SOCIAUX, AGENTS  
DES SERVICES DE LA VILLE DE  
MARSEILLE, SPLA-IN, HABITANTS,  
CONSTRUCTEURS...**

# COMMENT ?

Les architectes ont réuni les différentes professions autour de la table et les ont confrontés à des situations de développement de projets d'îlots : le premier est celui de la rue du Musée, le deuxième celui de la rue Jean Roque et enfin, le troisième est celui de la rue d'Aubagne, en englobant le lieu des effondrements.

À partir des supports graphiques élaborés par Léa Maréchal et Clémence Broc, jeunes architectes au sein de Structure Miscible, provenant de l'atelier 14+1<sup>1</sup> (pour la restructuration du quartier), ils ont imaginé des outils afin de répondre aux 3 questions qui leur étaient posées :

1. *Comment restructurer le logement du centre ancien ?*
2. *Comment financer les opérations ?*
3. *Comment pérenniser les interventions ?*

La réhabilitation est une priorité car elle répond à de nombreux enjeux actuels, « *elle nous permettra à la fois de loger tout le monde, de réduire notre empreinte climatique et préservera nos centres-villes, nos identités et nos savoir-faire* » (Raphaëlle Segond).



**3 ÎLOTS,  
3 ATELIERS,  
3 QUESTIONS.**

<sup>1</sup> Atelier créé dans le cadre du Projet de Fin d'Etudes à l'ENSA-M, travaux visibles sur : <http://atelier14plus1.com>

# QUEL RÉSULTAT ?



## 6 RECOMMANDATIONS PRINCIPALES

### 1 - Définir l'îlot comme échelle d'intervention

L'échelle de projet la plus pertinente, selon les participants, est celle de l'îlot, car il permet « *aux acteurs d'agir en fonction de leurs compétences au sein d'un même projet/ d'un même périmètre d'action* », mais aussi de mutualiser les dépenses et réduire les nuisances lors du chantier. A Toulon, par exemple, « *ils ont travaillé par îlot ou par des*

*ensembles de 4 à 5 immeubles* ». D'ailleurs, à Marseille, la SPLA-IN a pour objectif d'intervenir sur 4 îlots prioritaires, soit environ 3 000 logements. « *Il faut un chef de projet à l'îlot* » et des « *architectes de copropriété* » mais cela ne veut pas dire qu'on nie l'existence des parcelles.

### 2 - Inciter à la réhabilitation

L'ensemble des participants ont identifié deux manières de valoriser la réhabilitation.

En premier lieu, il faut que la puissance publique se mobilise, et ce même si le déficit semble important aujourd'hui : « *la somme d'argent considérable mis par Malraux dans le Marais a été un investissement astronomique qui a largement profité à la ville de Paris sur le long terme* ». Il faut mettre en place des dispositifs incitatifs pour réhabiliter à l'instar de ceux qui existent déjà dans le neuf : des prêts à taux bas pour aider les privés et syndicats. Il faut aussi renforcer et intensifier les partenariats entre le public et le privé, tout comme les relations entre architectes et promoteurs. « *Les architectes ont besoin des promoteurs*

*pour construire des montages financiers. Les promoteurs ont besoin des architectes pour réfléchir à la qualité des espaces* ». Le futur modèle économique devra mixer tous ces acteurs.

En second lieu, il faut changer les mentalités et repenser le système de valeurs économique et écologique pour réévaluer le gain réel de la réhabilitation au regard du prix du neuf. « *Le prix d'un logement neuf, ce n'est pas juste les 1000 euros au mètre carré. Il faut y rajouter le prix du foncier, de la création de l'espace public et des réseaux de transports à mettre en place autour. Si on compare l'ensemble des coûts induits par le neuf avec le coût de la rénovation de l'ancien, on est gagnants* ».

### 3 - Créer et animer une communauté documentaire

Cette communauté serait constituée par un réseau d'acteurs (physiques), ceux présents à l'atelier par exemple, qui pourraient partager des données ensemble sur une plateforme (numérique). Ces données seraient à la fois des expériences qui ont déjà eu lieu dans l'ancien, un catalogue

des pathologies qui existent, une base documentaire des études (audits structure). Elle serait accessible à tous et permettrait de mieux connaître les bâtiments existants et les bonnes pratiques à mettre en œuvre.

2 Les citations entre guillemets sont des retranscriptions des paroles des différents participants.

## 4- Ouvrir une maison du projet

Pensée comme un lieu qui concentre les différentes compétences, la maison du projet serait une véritable « sphère de concertation », une prolongation de la communauté documentaire qui « permettrait de regrouper au même endroit les initiatives, les questionnements... ».

Ce serait un moyen de mettre en place « une ouverture vers le privé et un décroisement entre les mondes »

## 5- Entretenir les bâtiments avec les habitants

A Noailles, comme dans la plupart des centres anciens, il y a un fort « attachement au quartier », « des liens de voisinage forts et un sentiment de diversité sociale » pourtant, aujourd'hui les habitants du quartier ont totalement perdu confiance dans le bâti.

La notion de mode d'habiter doit devenir un fil conducteur, il faut collaborer avec les habitants et mobiliser les syndicats et propriétaires qui doivent bien connaître leurs locataires. « Il faut prendre en compte le cycle de vie du bâtiment. Dans tous les cas, le propriétaire devra faire des travaux dans 30 ans donc c'est dans son intérêt de le faire dès maintenant ». Une des solutions proposées est de réaliser un « kit de bon usage », par le biais duquel les professionnels pourraient faire la passation aux habitants pour assurer la maintenance.

(les institutions et les usagers, le syndicat, les architectes à travers l'Ordre des Architectes, les artisans). « La maison du projet proposerait des stages d'entreprise qui pourraient permettre de perfectionner les artisans », ou encore des « atelier du patrimoine, afin d'avoir des outils à la portée de tous ».



## 6- Encourager les expérimentations et innovations

Les moyens nécessaires à une réhabilitation de telle ampleur ne sont pas seulement financiers, mais humains. C'est un fait, « il y a peu d'entreprises qualifiées » pour réhabiliter. A l'époque, « Paris avait des architectes voyers, des fontainiers (pour le réglage de l'eau). Ces métiers ont été supprimés mais ils sont nécessaires à ré-introduire pour instruire les projets ». Il faudrait faire un inventaire des artisans formés pour intervenir dans l'ancien. Il serait possible de dédier

1% du budget au minimum à la création de prototypes, car c'est un bon moyen « pour aspirer tous ces savoir-faire ». De plus, aujourd'hui « la logistique de chantier coûte cher : ce sont des chantiers longs, les taxes de voiries sont importantes » et il est parfois compliqué d'apporter de nouveaux matériaux. Les parcelles pourraient devenir des gisements de matériaux, pour réemployer les matériaux déconstruits sur place.

## ET APRÈS ?

Cet atelier illustre la volonté des architectes de piloter des compétences différentes dans une démarche de programme et de projet afin de garantir in fine l'intérêt général (l'habitabilité et l'accessibilité de la ville à tous). L'objectif était de provoquer des rencontres, d'initier des échanges entre tous les acteurs de la ville de demain. Nous espérons que ces échanges se poursuivront, dans le désir d'aboutir à un projet concret, démonstrateur, un « îlot ressource » qui soit le point de départ de la réhabilitation du centre-ville de Marseille. Une première étape serait peut-être la mise en place d'un ou plusieurs de ces 6 points. L'Ordre des Architectes, soucieux de poursuivre cette démarche, se tient à votre disposition pour toute question, échange, suggestion ou initiative.

