

Les bailleurs sociaux et l'intervention sur les centres anciens dégradés

Alors que la question du logement indigne et de l'habitat dégradé dans les centres villes a fait brutalement irruption dans le débat public, les organismes Hlm entendent apporter leur contribution et mettent en avant leur expertise et leurs capacités d'intervention au travers de quelques exemples d'opérations déjà réalisées ou en cours de réalisation.



Les bailleurs sociaux et la question de l'habitat dégradé

Le 5 novembre 2018, deux immeubles de la rue d'Aubagne à Marseille se sont effondrés, faisant 8 victimes. Révélateur d'une fragilité structurelle grave du parc immobilier privé ancien, ce drame a généré en cascade une série d'évacuations d'immeubles concernant près de 700 ménages dans tout le centre de la deuxième ville de France.

Entreprises citoyennes, comme aime à le rappeler Bernard Oliver, président de l'AR Hlm PACA & Corse, les bailleurs sociaux marseillais participent depuis les premiers jours au relogement des ménages évacués. Dans le cadre d'un dispositif exceptionnel ils mettent temporairement les logements libres de leur parc à la disposition de la « MOUS relogement » confiée à Soliha Provence. A ce jour, la durée de ces locations *temporaires* est le plus souvent incertaine car conditionnée par la capacité des propriétaires privés à engager les travaux permettant la réintégration des occupants.

Au-delà de cette belle mobilisation qui leur a valu les remerciements du ministre du Logement comme du maire de Marseille, les bailleurs sociaux

marseillais souhaitent apporter leur contribution au traitement de la cause de cette situation.

Professionnels du logement, experts, partenaires des collectivités locales, porteurs d'un service d'intérêt général, ils veulent ainsi mettre en avant une série d'opérations réalisées en Provence-Alpes-Côte d'Azur ces dernières années. Représentatives de leur savoir-faire mais aussi des difficultés auxquelles ils ont été confrontés pour les mener, ces réalisations apportent la vision des opérateurs sociaux sur l'enjeu et l'intérêt de l'intervention en tissu urbain existant.

Ils veulent en même temps énumérer les conditions indispensables à leur engagement dans un programme ambitieux d'intervention sur le parc dégradé. Si ces conditions sont réunies, ils sont prêts, comme ils l'ont fait pour accueillir les ménages évacués, à accompagner les efforts de la Métropole et de l'Etat, pour concrétiser un véritable programme d'investissement sur le centre de Marseille et des communes d'Aix-Marseille-Provence.

Gâce à la procédure d'acquisition-amélioration, les bailleurs sociaux interviennent déjà depuis plusieurs années sur l'habitat ancien dégradé pour produire des logements sociaux dans un environnement urbain de centre-ville.

L'expertise qu'ils ont acquise au travers de ces opérations leur permet de posséder un véritable savoir-faire qui ne se limite plus simplement à la rénovation du bâti mais qui se déploie aujourd'hui dans la redynamisa-

tion de la ville, la prise en compte d'une mixité des usages, des fonctions et des populations, approches qui recréent les conditions premières du vivre ensemble dans la ville.

Une offre de logements immédiatement disponible

En outre, l'intervention des bailleurs dans les centres anciens constitue une solution au problème de rareté et de coût du foncier qu'ils rencontrent de plus en plus souvent pour déve-

■ ■ ■



Les Savonnières à Toulon

Quelques exemples de réalisations dans les centres villes

■ ■ ■

lopper une offre neuve, notamment dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Les délais de construction sont raccourcis et l'offre de logements est immédiatement disponible.

L'intervention des Hlm dans le centre-ville permet également de **maintenir des locataires en place**, qui peuvent conserver leur logement après travaux. Et leur permettre de payer des loyers sociaux conventionnés. Pour ceux qui auraient des revenus supérieurs aux plafonds, les conditions de location seraient conservées jusqu'au départ du locataire.

Grandes opérations d'ensemble ou interventions «en dentelle» dans le diffus

Plusieurs exemples présentés ici montrent que les interventions sont multiples et que les bailleurs sociaux ont déjà réussi à parfaire une véritable expertise, que ce soit dans de grandes opérations d'ensemble de restructuration d'un quartier, dans des réhabilitations techniquement lourdes ou dans des interventions dans le diffus sur un très petit nombre de logements.

Il est évidemment plus complexe d'intervenir sur un bâti existant pour le transformer que de construire des logements neufs sur un foncier vierge.

Mais **cette complexité est loin d'être rédhibitoire**. Elle engendre, certes, des coûts plus élevés, qui peuvent être financés de plusieurs manières, comme le montrent les exemples qui sont présentés dans ce document.

Des montages financiers spécifiques

A Carpentras, Grand Delta Habitat a pu prendre à sa charge les surcoûts d'une démolition avec préservation du patrimoine architectural parce que son partenariat avec la commune lui procurait en parallèle la possibilité d'**équibrer ses budgets en mutualisant ses coûts sur plusieurs opérations**.

A Nice, Logirem s'est inscrit dans un dispositif (PNR QAD) qui lui permet de **faire appel à des subventions spécifiques**. A Marseille, Logirem encore a pu développer son programme du Faubourg des fiacres grâce au partenariat avec Euroméditerranée.

A Grasse, CDC Habitat social et Immobilière Méditerranée n'ont pu développer leurs opérations (rue de l'Oratoire - 6 logements et îlot Goby - 11 logements) que grâce au partenariat avec la SPL Pays de Grasse Développement

qui a pris à sa charge la restructuration lourde et le confortement de la structure des bâtis, les bailleurs n'intervenant que sur le second oeuvre.

Sur le centre ancien de Toulon, ce sont six bailleurs sociaux (Erilia, Var Habitat, Toulon Habitat Méditerranée, Logis Familial Varois, Adoma et CDC Habitat social) qui ont eu **le soutien fort des collectivités locales et de l'Anru**, comme cela s'est fait avec CDC Habitat social à Marseille pour la requalification de l'îlot Abadie.

Une sécurisation juridique indispensable

Le financement est effectivement un aspect essentiel qu'il faut sécuriser dans le cadre d'objectifs clairs de restructuration des bâtis. Cela, **sans oublier la valeur patrimoniale future de ces immeubles de centre-ville**. Mais si les aspects techniques sont aujourd'hui, de leur propre aveu, largement maîtrisés par les bailleurs sociaux qui ont appris à intervenir dans des conditions difficiles sur des bâtis particulièrement abîmés, leur demande en matière de sécurité juridique et opérationnelle est très prégnante.

Tous le soulignent. A côté de l'appui et de la volonté des collectivités locales, la prise en charge des ménages installés dans ces bâtis dégradés **nécessite un cadre juridique spécifique et approprié** à garantir dans la durée.

Marseille

Résorption d'habitat insalubre en démolition-reconstruction

Améliorer la qualité de vie des habitants dans des logements à haute qualité environnementale et faibles dépenses énergétiques, tout en améliorant l'image du quartier, c'est le pari de CDC Habitat social au travers de l'opération de démolition-reconstruction de l'îlot Séraphin dans le 15^e arrondissement.



Avant...

Dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille, rue de Lyon, **CDC Habitat social** est intervenu sur l'îlot Séraphin dans le cadre d'une **opération de résorption d'habitat insalubre (RHI)**. C'est **Urbanis Aménagement** qui s'est vu confier la **maîtrise d'ouvrage** de la RHI et qui a relogé les ménages installés dans ces immeubles frappés d'arrêts d'insalubrité ou de péril. Ils ont été suivis pour cela par une

conseillère en économie sociale et familiale (CESF).

Au vu de l'insalubrité et de la dégradation du bâti, **l'îlot Séraphin a été voué à la démolition**. Le foncier a été cédé à CDC Habitat social qui a étudié la réalisation d'un programme de **30 logements sociaux (22 PLUS et 8 PLAI)** et 350 m² de bureaux et de locaux d'activités en rez-de-chaussée.

Ce choix de la démolition/reconstruction a permis de mettre en avant **une approche environnementale forte**, avec la mise en place de la certification Habitat & Environnement (avec un chantier à faible impact environnemental), l'obtention future du label HPE (haute performance énergétique) et le niveau argent dans la dé-



... après

marche BDM (bâtiments durables méditerranéens).

Un soin particulier est apporté **au confort de chaque logement, en termes d'ensoleillement, de vues et de vis-à-vis**, dans un projet qui joue entre l'échelle villageoise et l'architecture plus imposante à vocation professionnelle qui témoigne encore du développement industriel de ce quartier au XIX^e siècle.



Un architecture qui privilégie l'approche environnementale et les critères de «Bâtiments Durables Méditerranéens» (BDM)



Des logements diffus réhabilités dans le centre-ville

Depuis 4 ans, Logirem intervient dans le centre ancien de Nice dans le cadre du « programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés » (PNRQAD). Plusieurs petites opérations permettent de répartir les logements sociaux et de redonner vie au cœur de ville.

Depuis 2014, **Logirem poursuit un programme de rénovation de logements acquis dans plusieurs immeubles** dispersés dans le cœur de ville, **dans le périmètre du PNRQAD de Nice**. Dans ce cadre, 40 logements, du T1 au T4, ont été déjà livrés, répartis dans dix immeubles différents.

Deux opérations d'acquisition-amélioration ont été livrées en 2016 et 2017 (5 logements sociaux rue des Combattants AFN et 11 logements rue Lafayette). Logirem a lancé les travaux de

deux opérations de déconstruction-reconstruction (rue de Belgique et rue de Suisse) **pour la livraison, en 2021, de 64 logements sociaux**, du T1 au T4 et deux autres opérations de démolition-reconstruction (rue Vernier et Cours Bensa) qui seront livrées en 2020 et 2021 **(35 logements du T2 au T4)**.

L'opération de la rue Trachel, en passe d'être livrée en mars **2019, est la plus importante opération de logements de ce PNRQAD** que Logirem met en œuvre. Elle se développe, après

démolition d'un ancien garage, sur 2 bâtiments en R+5 et R+6 qui vont proposer, sur plus de 2500 m² de surface habitable, **30 logements familiaux et étudiants**, du studio au T5, tous à la norme basse consommation énergétique RT 2012 -20%.

L'opération du Square Colonel Jean-Pierre, dont la livraison est prévue pour le quatrième trimestre 2019, prend place sur le site d'un ancien parking, face à un square totalement réaménagé par la métropole Nice-Côte d'Azur. Logirem construit un ensemble

de 32 logements sociaux, du T2 au T5, d'une crèche de 40 berceaux et de bureaux. **L'opération se distingue par son label « Passivhaus »**, attribué pour la première fois dans les Alpes-Maritimes. Isolation renforcée, chasse aux ponts thermiques, traitement d'air double flux, pergolas à panneaux photovoltaïques en toitures, mais aussi protection solaire et sur-ventilation nocturne pour l'été permettent une consommation totale en énergie primaire inférieure à 120 kWh/an/m².

Rue Trachel dans le périmètre du PNRQAD de Nice



Carpentras

« Ne pas négliger la dimension patrimoniale des opérations en centre ancien »

Sur un bâti particulièrement dégradé, Grand Delta Habitat démolit et reconstruit les logements tout en gardant les éléments caractéristiques de l'architecture du centre-ville, qui sont déconstruits pour être réintégrés dans le programme. Une approche plus coûteuse, qui se justifie par l'enjeu et qui s'équilibre par d'autres opérations sur la commune.

En ce début 2019, **Grand Delta Habitat (GDH) mène un chantier de 35 logements** (11 PLAI et 24 PLUS) **en plein cœur du centre ancien de Carpentras**, tout près de la Porte d'Orange, sur l'îlot Mouton. Le projet est parti il y a plusieurs années, à l'époque où Grand Delta s'appelait encore Vaucluse Logement. Partenaire historique de la commune de Carpentras, **le bailleur social a accepté de se lancer dans une opération d'acquisition-amélioration sur un bâti déjà très dégradé.**

En 2015, il s'est avéré que ce bâti n'était pas en capacité d'être réhabilité. « *La décision de démolition a été dictée uniquement par des raisons techniques* », explique Nicolas Luyton, directeur du développement et du patrimoine de GDH. Si, donc, l'ensemble sera entièrement reconstruit, **le bailleur a choisi de préserver les éléments architecturaux** des constructions initiales. « *Les éléments en pierre des façades ont été déconstruits pour pouvoir être intégrés dans le programme neuf. Nous avons repris également plu-*

sieurs caractéristiques architecturales initiales pour préserver la trace historique du quartier, un des plus vieux de la vieille ville. »

Ainsi, la résorption de l'habitat dégradé se fait dans **le respect de l'image de la ville et de son passé historique.**

Mais cela engendre obligatoirement un coût supplémentaire.

« *Non seulement, l'opération est plus chère qu'une construction neuve classique sur un terrain nu, mais elle a nécessité de notre part **une mise de fonds propres plus importante.** Grand Delta a investi 31 % du coût de l'opération sur ses fonds propres alors que l'ensemble des subventions publiques, Etat et collectivités locales, n'en a couvert que 14 %.* » On voit mal, à ce tarif, comment de telles opérations pourraient être multipliées... « **C'est possible, explique Nicolas Luyton, dans le**

cadre d'un partenariat fort avec une commune. Des opérations comme celle-là, équilibrée mais qui nous coûte plus cher en fonds propres, sont compensées par d'autres opérations dans la commune, mutualisées avec d'autres programmes, plus « faciles », qui nous permettent de lisser cet apport exceptionnel. Et tout le monde s'y retrouve ».



La structure originale, trop dégradée, a dû être démolie



Un bâti trop dégradé qu'il a fallu démolir

Reste que les communes sollicitent de plus en plus Grand Delta Habitat pour réhabiliter leurs centres anciens. **A Montoux, à Jonquières, à Trets, le bailleur social a entrepris de nouvelles opérations de ce type.** « Nous avons en quelque sorte essuyé les plâtres à Carpentras. Aujourd'hui, notre expertise nous permet d'établir des diagnostics techniques très pointus et nous ne démolissons pas forcément le bâti existant. »

Cette expertise technique se double d'une expertise financière. Grand Delta maîtrise plus finement les financements, y compris dans le temps.

« C'est un véritable axe de développement pour les bailleurs sociaux, affirme Nicolas Luyton. Nous sommes quasiment les seuls opérateurs susceptibles

de pouvoir intervenir efficacement dans les centres anciens. Grand Delta a compris qu'il nous

fallait sortir de l'approche financière habituelle pour envisager également la valeur patrimoniale du bâti rénové. C'est une donnée nouvelle, liée à l'emplacement privilégié de ces opérations de centre-ville, qui permet de boucler différemment les budgets ».

L'intervention financière de l'Anah, au travers du plan *Initiatives copropriétés* lancé par Julien Denormandie en octobre 2018, et sur certaines communes la participation de l'Anru ou d'Action Logement (au titre du programme *Action coeur de ville**), devraient pouvoir faciliter encore ces interventions des organismes Hlm dans les centres anciens.



Le futur coeur d'îlot

**Dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, 13 villes sont éligibles à ce programme coeur de ville : Digne, Manosque, Briançon, Gap, Grasse, Vallauris, Arles, Tarascon, Brignoles, Draguignan, Carpentras, Cavailon et Avignon.*



La future rue (perspective d'architecte)

Marseille

La recomposition d'un quartier entier autour de la Porte d'Aix

Logirem réhabilite un îlot entier (rénovation et construction neuve) en lui restituant ces qualités d'urbanité par une diversité assumée des usages et des fonctions (locatif/accession, intergénérationnel, résidence étudiants, commerces, respect du patrimoine). Une redynamisation de la ville...

Le projet de **Logirem** qui s'inscrit dans le **renouveau du quartier de la Porte d'Aix à Marseille** est une opération très ambitieuse qui prend en compte, bien sûr, la réhabilitation du bâti ancien, mais qui aspire aussi à recomposer totalement la ville.

Le bailleur a baptisé ce projet emblématique *Faubourg des Fiacres*, premier rappel historique pour un site qui fut le carrefour des relations commerciales entre le port industriel et l'hyper-centre marseillais. **Estimé à près de 23 millions d'euros**, co-construit avec l'établissement public d'aména-

gement Euroméditerranée, l'Etat, la ville de Marseille et l'Anru, **le projet mêle du locatif et de l'accession sociale** (126 logements dont 73 neufs et 53 réhabilités - 105 en locatif et 21 en accession), **de la colocation solidaire** (un nouveau concept pour des étudiants qui développent des actions dans le quartier), **et des commerces**, le tout au travers de **constructions neuves mêlées à des rénovations** respectueuses du patrimoine architectural du XIXe siècle.

Logirem exprime là son savoir-faire (acquis principalement sur l'opération du « Carré Saint La-

zare » à la Belle de Mai à Marseille, Grand Prix 2017 du Palmarès régional de l'habitat) en matière de co-construction de projets complexes, de mixité d'usage et de fonction et d'aménageur de la ville.

« *C'est un **challenge exceptionnel** qui nous a été confié par la Ville de Marseille et Euroméditerranée. Au cœur historique, proche de la gare, dans un quartier en total changement avec le recul de l'autoroute, la création du Parc urbain et la redéfinition de l'ensemble de la place de la Porte d'Aix.* » Nathalie Dutheil, directeur de la stratégie patri-



Le plan d'ensemble de tout l'îlot. (François Kern architecte)



Vue depuis la vieille ville

DR

moniale chez Logirem, est consciente de l'enjeu et insiste sur **la démarche originale qui a été privilégiée par le bailleur.** « Nous reconstruisons l'habitat, mais en même temps, nous permettons de nouveaux usages, de nouveaux échanges, qui vont faire revivre le quartier ».

Cinq agences d'architectes ont été sollicitées pour intervenir sur ce *Faubourg des Fiacres*, dont l'agence Kern et Associés et Baua. La diversité des approches et des écritures architecturales qui en résulte accentue le parallèle avec la ville ancienne, sa diversité inhérente et son mélange.

Quelques bailleurs sociaux, dont Logirem, ont acquis au fil des années cette expertise de la mixité dans toutes ses composantes et sont en capacité de

proposer **la recomposition complète de quartiers aujourd'hui en déshérence**, en leur insufflant une nouvelle dynamique.



La perspective sur la place Jules-Guesde

Kern et associés



Le coeur d'îlot

Kern et associés

Toulon

Une action d'envergure, coordonnée entre tous les acteurs

Sur une dizaine d'années, la ville de Toulon a su mener un programme volontaire pour résorber l'habitat dégradé de son centre ancien. Avec l'appui de l'Anru et de toutes les collectivités locales, et la participation de six bailleurs sociaux.

Zoom sur les interventions d'Erilia et de Var Habitat.

La rénovation du centre ancien de la ville de Toulon a été réalisée **dans le cadre d'une convention avec l'Anru**, signée en 2006. L'ensemble des collectivités locales, la ville, la communauté d'agglomération, le département et la région, a fortement soutenu les différentes opérations. Six bailleurs sociaux étaient également signataires de cette convention, **Adoma, CDC Habitat, Erilia, Logis Familial Varois, Toulon Habitat Méditerranée et Var Habitat**.

La Sem Var Aménagement Développement (VAD) **est intervenue massivement** pour gérer le foncier, acheter ou préempter les immeubles dégradés, et recréer des espaces publics. **C'est un vrai travail de fourmi que VAD a été obligé de mener**, sur plus d'une décennie, d'acquisitions et

de qualifications foncières, ilot par ilot.

Ce n'est que dans le cadre de cette intervention coordonnée des acteurs qu'il a été possible de mener à bien plusieurs programmes de réhabilitation d'immeubles, parallèlement à **la création de nombreux équipements publics** (Maison du projet, Maison des associations, crèche, Maison de la photographie, etc.) et **l'aménagement de plusieurs espaces publics**, tels la Place de l'Equerre ou la place des Savonnières

L'ilot Baudin : 27 immeubles rénovés ou reconstruits

La plus grande opération réalisée sur ce centre ancien de Toulon **aura été la rénovation de l'ilot Baudin** par **Erilia**, un **ilot**

complet composé de 27 immeubles, pour y réaliser 106 logements étudiants, 42 logements locatifs sociaux, une crèche, des commerces et la création d'une place publique centrale en coeur d'ilot, de quoi redonner vie, par la mixité des usages, à cette zone urbaine à l'abandon.

La transformation lourde de l'ilot et l'ancienneté de son bâti (certains immeubles dataient de la période médiévale, certains n'avaient quasiment pas de fondations) **ont rendu très complexe sa réhabilitation**. Des risques importants d'effondrement ont d'ailleurs nécessité des techniques spécifiques, comme le « coulinage » ou le « gunitage » de nombreux murs. A plusieurs re-



L'ilot Baudin, 106 logements étudiants et 42 logements sociaux réalisés par Erilia (pendant et après travaux)

prises, certaines parties d'immeubles se sont effondrées occasionnant à chaque fois des travaux de confortement.

Mais **le management du projet a permis d'aller au bout de sa réalisation**. Animé par l'intercommunalité (Toulon Provence Méditerranée), le comité de pilotage était secondé par un comité technique (dirigé par la ville de Toulon et un OPC qui assurait la coordination des différents chantiers) avec un chef de projet chez le bailleur, un représentant de la maîtrise d'oeuvre (la SCP Hubert et Arnal) et de l'entreprise de construction (Campenon Bernard). **Ce comité de pilotage se réunissait tous les mois.**

Alors qu'Erilia a été désignée en juillet 2009, le comité d'engagement de l'Anru a validé le projet en mai 2011, les travaux ont démarré en février 2012 pour une livraison des logements étudiants en août 2015, des logements sociaux en février 2016 et de la crèche et des commerces en mars 2016.

Les Savonnières, une réalisation emblématique

L'OPH **Var Habitat** a réalisé quant à lui une autre des plus importantes opérations de la rénovation de ce centre ancien, la transformation de l'îlot Globe Savonnière et **le regroupement de 4 immeubles différents en une seule résidence**, Les Savonnières.

Les façades sur rue ont été sauvegardées tandis que les logements étaient complètement restructurés avec des circulations nouvelles créées entre les anciens immeubles. La façade sur la



La résidence Les Savonnières, 18 logements sociaux PLUS et PLAI réalisés par Var Habitat

Var Habitat

place, un « trou de bombe » de la Seconde guerre mondiale, a été quant à elle totalement reconstruite.

Dans cette résidence, **18 logements sociaux, du T1 au T5, en PLUS et en PLAI**, ont été construits, ainsi qu'une Maison des associations, en rez-de-chaussée sur deux niveaux, et ouverte sur la place par des immenses baies vitrées. Outre l'exploit technique de conserver les façades et la quasi totalité des ouvertures, **un partenariat étroit avec l'Architecte des bâtiments de France** a permis de respecter les devantures, les menuiseries extérieures et les fer-

metures (fenêtres et volets bois), tout comme les toitures (tuiles, génoises, corniche, descente d'eau pluviale en zinc...).

L'ensemble de l'opération aura coûté **6,4 millions d'euros TTC**, dont 1,2 millions pour la démolition et 2,1 millions pour les locaux associatifs (bureaux, salles de réunion et salle polyvalente). **Var Habitat a financé 9 % de ce coût par ses fonds propres** et 45 % par l'emprunt (CDC), le reste a été subventionné par l'Anru et les collectivités locales.

Des réhabilitations immeuble par immeuble

En parallèle, Var Habitat (comme les autres bailleurs) est également intervenu sur **de plus petites opérations immeuble par immeuble**, au gré des préemptions ou des achats de VAD. A chaque fois, le bailleur a réalisé un mix de PLUS et PLAI, et toujours en gardant la façade et en reconstruisant la structure en arrière. Globalement, ces travaux, dans les petites rues du centre ancien ont nécessité une grande coordination avec les services de la ville, mais surtout aussi entre chacun des bailleurs sociaux, pour coordonner leurs travaux respectifs.



4 logements dans une petite rue avec un commerce en pied

Michel Couartou

Marseille

L'îlot Abadie, *LE* symbole du logement indigne

Plus de 30 ans se sont écoulés depuis le premier arrêté de péril sur ce qui est devenu aujourd'hui l'exemple type d'une requalification très complexe. Avec un bâti qui intégrait, dès la construction, des matériaux de récupération, et un propriétaire marchand de sommeil particulièrement rétif à toute injonction, les différentes étapes de cette requalification constituent désormais un cas d'école riche de multiples enseignements.

Avec les premiers arrêtés de péril pris en 1986 et 1992, le patrimoine du marchand de sommeil Dominique Sanchez dans le quartier du Panier à Marseille, dont faisait partie l'îlot Abadie, **est devenu exemplaire de la lenteur des procédures.** Les immeubles restructurés en logements dignes n'ont été livrés qu'à l'été 2016.

Il a d'abord fallu plus de dix ans pour que la ville de Marseille achète en 2003 le patrimoine du marchand de sommeil.

La société d'économie mixte Marseille Aménagement se charge alors du relogement des

familles qui y vivaient (principalement des comoriens) avec la mise à disposition de logements par les bailleurs sociaux, principalement dans les 1^{er}, 3^e et 15^e arrondissements.

En 2006, CDC Habitat social (anciennement Nouveau Logis Provençal) acquiert l'îlot Abadie, dont le bâti est resté tel que l'a laissé le marchand de sommeil. « *L'immeuble était vide mais extrêmement dégradé* », explique Pierre Fournon, directeur général.

« *Nous avons diagnostiqué un bâti très dégradé nécessitant une réhabilitation très lourde.*

Le contexte d'intervention était de surcroît très contraint par la

configuration des lieux et la nécessité de conserver les façades. »

Une telle réhabilitation, dans laquelle les contraintes techniques sont très importantes, avec, comme le précise Pierre Fournon, l'obligation faite par l'ABF de conserver les façades, **coûte au final très cher.**

« *Nous avons eu un très grand soutien des collectivités dans cette opération, qui a été financée également dans le cadre de l'Anru, mais nous avons dû y injecter beaucoup plus de fonds propres que dans une opération classique.* »

Pour Pierre Fournon, **c'est effectivement la question du finan-**



Une restructuration totale de tous les espaces, sur plusieurs immeubles de l'îlot.





Quelques appartements de l'îlot Abadie avant...

DR



... et après réhabilitation.

CDC Habitat social

ce ciment qui peut empêcher que ce genre d'interventions soit plus fréquente. « Notre recette locative est de toute façon fixe, avec des loyers conventionnés. Si l'opération est plus chère, cela veut dire qu'il faut que les aides soient plus importantes. Si des financements spécifiques sont affectés à ces réhabilitations lourdes de bâti dégradé en centre ancien, les bailleurs sociaux sont tout à fait en capacité d'y intervenir. **C'est une question de moyens.** »

Marseille

Carré Lodi : recréer la mixité de la ville

Sur l'emprise d'un ancien hôpital, Unicil a réussi à créer un programme qui mêle tous les produits locatifs

L'opération qui s'est réalisée **sur la rue de Lodi à Marseille**, à l'emplacement de l'ancien hôpital militaire Michel Lévy, est déjà **un peu ancienne mais toujours emblématique.** Vendu par l'Armée à la ville de Marseille en 1965, l'hôpital accueille jusqu'en 1987 des malades civils de l'Assistance publique qui met l'emprise aux enchères en 1988. L'ensemble est racheté par deux promoteurs privés qui projettent de réaliser **une opération de logements en accession à la propriété**, de bureaux et de commerces en pied.

Une partie est construite par les promoteurs, qui longe la rue de Village. Mais la commercialisation est difficile. Parallèlement, aucun acheteur ne se fait connaître pour la partie « bureaux » qui doit longer la rue de Lodi. Les promoteurs cherchent une solution... et trouvent **Unicil qui rachète les droits à construire.** En tant que collecteur du 1 %, Unicil a pour mission de loger les actifs et fait donc considérablement évoluer le programme initial **en décidant de**

faire du locatif. Avec ses deux filiales Locacil et Immocil, **le bailleur mélange locatif intermédiaire et locatif conventionné.** « C'est le cœur de notre savoir-faire, explique Stéphane Bonnois, directeur général, *mélanger les montages financiers pour mélanger les produits, depuis l'accession classique jusqu'au logement social. Et c'est ça la vraie mixité, des gens de la ville, propriétaires ou locataires, jeunes ou plus âgés.* » Il a fallu être patient pour que tous les appartements soient occupés, mais il est vrai qu'au final, en plein centre ville de Marseille, c'est **un quartier entier qui a pu se développer et qui a vu les commerces arriver petit à petit** pour satisfaire les habitants.

Lauréate du Palmarès régional de l'habitat, l'opération est aujourd'hui une vitrine du savoir-faire d'Unicil. Et témoigne de la **capacité des bailleurs sociaux à diversifier les produits immobiliers pour faire la ville dans la ville**, et pour redonner vie aux friches industrielles ou commerciales qui s'y installent.



Un cœur d'îlot autour d'un jardin face à Notre-Dame de la Garde

Michel Couartou

Grasse

Un soutien fort de la commune et des collectivités

Intégrées dans un programme de rénovation urbaine du centre-ville, les opérations menées par les bailleurs à Grasse ont bénéficié de subventions importantes et de travaux de gros oeuvre assurés par la société d'aménagement Pays de Grasse Développement.



Le périmètre de restauration, en plein centre de Grasse

assurer les travaux de second oeuvre et d'aménagement des logements.

Des réhabilitations de logements qui tiennent compte de l'aménagement urbain

CDC Habitat social (anciennement Nouveau Logis Azur) a acheté 3 immeubles rue de l'Oratoire pour y créer **6 logements sociaux PLUS** et un commerce de rez-de-chaussée. **Une partie de l'ilot a été démolie pour créer une placette** et éclairer par l'arrière les immeubles de la rue qui étaient auparavant aveugles. Un travail

A Grasse, la réhabilitation du centre ancien a fait l'objet dès 2007 d'un projet de rénovation urbaine, validé par l'Anru en 2010. Dans ce contexte, l'objectif de requalification des ilots anciens dégradés a été traité en deux temps. **La société publique locale d'aménagement Pays de Grasse Développement a acquis des immeubles et a assuré les premiers travaux** : confortement de la structure dans le cadre d'un arrêté de péril, restructuration du bâti pour préfigurer les futurs aménagements, réfection des toitures et ravale-ment des façades. Ainsi, la sécu-

risation du gros oeuvre a pu être prise en charge par la collectivité. **Les bailleurs ont été sollicités à ce moment-là, c'est-à-dire pour**

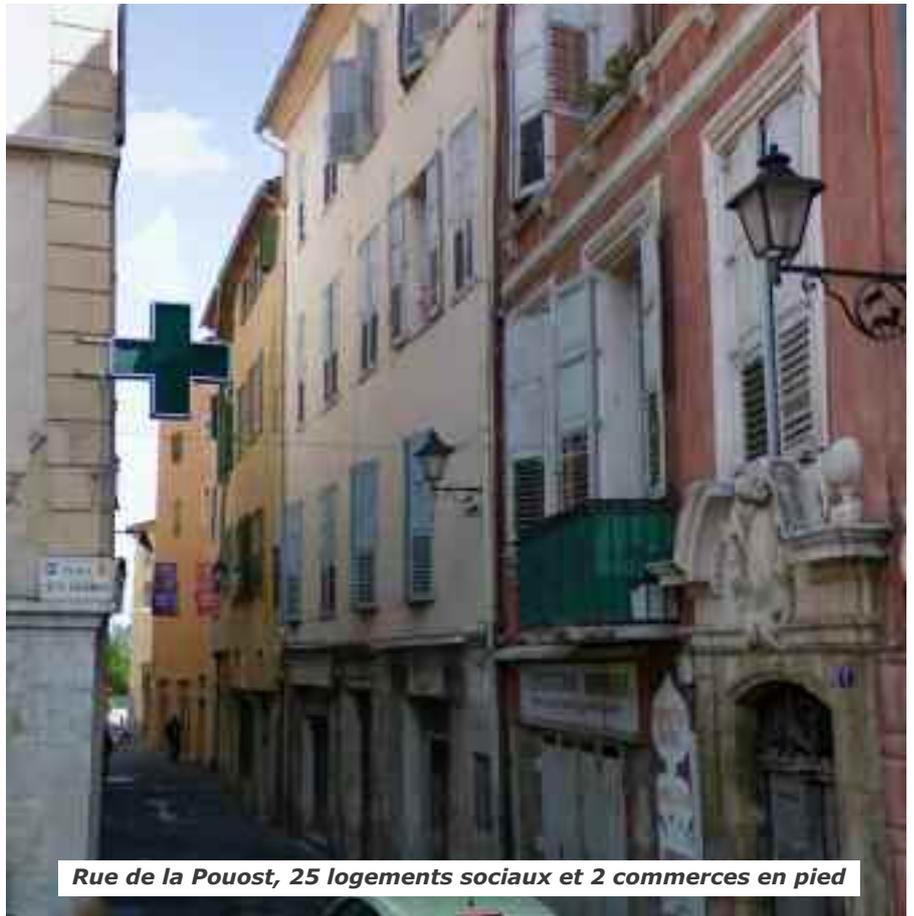


Rue de l'Oratoire, 6 logements sociaux PLUS

en lien avec les copropriétés a été effectué de manière à ce que les propriétaires puissent faire réaliser de nouvelles ouvertures et animer les façades.

L'Anru a participé au financement, mais aussi les collectivités locales (Région, Département et communauté d'agglomération). Le programme a été livré en novembre 2010.

Immobilière Méditerranée a acquis plusieurs immeubles dans l'îlot Goby à l'intérieur desquels le bailleur a construit **11 logements sociaux PLUS**. Cet îlot occupe une place importante au coeur du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du centre-ville de Grasse. **Il participe totalement à la forme urbaine du quartier** et, dans le but de désenclaver une place située en surplomb, un passage public a dû être ou-



Rue de la Pouost, 25 logements sociaux et 2 commerces en pied

vert sur les deux premiers niveaux d'un des immeubles de l'îlot. Pour respecter le bâti environnant, un écrêtement des surélévations a été également effectué et les espaces commerciaux en soubassement ont été agrandis.

Rénovation urbaine, mais aussi acquisition-amélioration «classique»

Le montage de l'opération est basé sur une acquisition du foncier par l'Etablissement Public Foncier PACA, qui a procédé différemment selon les cas, à l'amiable, par préemption ou par expropriation. Pays de Grasse Déve-

loppement, sous concession d'aménagement de la ville de Grasse, a, là aussi, assuré les travaux de gros oeuvre, puis a vendu le bien au **bailleur qui a assuré les travaux de second oeuvre**, et a pu bénéficier des mêmes subventions que pour l'opération de la rue de l'Oratoire (Anru, Région, Département et intercommunalité).

Rue de la Pouost, **Logirem** a réalisé une opération **d'acquisition-amélioration de 25 logements et 2 commerces** sur 3 immeubles. Le bailleur s'est porté acquéreur de l'ensemble immobilier en 2012 **suite à une DIA de la SPLA** de Grasse. Livrés en 2017, les logements (11 PLAI et 14 PLUS) ont été financés de façon plus classique (avec l'appui d'une subvention de Gaz de France) avec une mise de fonds propres de près de 12 % du coût total de l'opération.



Les propositions des bailleurs sociaux

Point d'orgue de cette démarche de valorisation, un séminaire de travail consacré à la problématique des centres anciens a mis en évidence plusieurs facteurs indispensables à la réussite : une volonté politique forte, un partenariat large et diversifié des acteurs, une vision globale des projets à mener et un financement adéquat.

Réunis en séminaire de travail le 22 mars par l'AR Ohlm PACA & Corse dans ses locaux du Saint Georges, les bailleurs sociaux qui interviennent sur le territoire de la métropole Aix-Marseille-Provence **ont identifié une série de pistes** pour mettre, de la façon la plus efficace possible, leur expertise au service des centres anciens dégradés.

S'ils ont acquis au fil des années un savoir-faire indéniable dans ce type d'interventions, ils reconnaissent très vite qu'ils sont beaucoup plus efficaces quand s'instaure un partenariat fort entre les acteurs concernés. En premier lieu pour la maîtrise foncière, qui est « un vrai métier spécifique ». Soit avec l'EPF PACA, soit avec une SPLA dédiée, **ils sont demandeurs d'élaboration de stratégies communes**. Dans le même ordre d'idée, **un portage politique volontariste** leur semble également indispensable, et notamment pour ce qui est des DUP, des procédures de relogement des habitants quand c'est nécessaire ou des montages financiers à favoriser. Tous sont unanimes pour insister sur cet aspect financier. L'intervention en centre urbain dégradé est obli-

gatoirement plus coûteuse que la construction neuve sur un foncier libre, et **la mise en place de financements spécifiques est une condition sine qua non** de faisabilité de ces interventions.

La deuxième grande idée qui émerge de la séance de travail est **celle de l'échelle**. Bien sûr, un organisme Hlm intervient traditionnellement à l'échelle de l'immeuble, mais tous s'accordent à dire que la réussite des interventions en centre-ville **dépend essentiellement de la capacité à « recréer la vie »**. Historiquement et structurellement, ces quartiers ne peuvent pas proposer les mêmes commodités qu'un nouveau quartier. Il faut donc « compenser l'absence de parkings, l'absence d'ascenseurs, souvent, et la plus faible luminosité des appartements ».

Ce type d'intervention doit donc s'inscrire dans un projet urbain global (« l'immeuble sur lequel nous intervenons n'est pas dans un no man's land ») qui nécessite un pilotage de la puissance publique. Dans ce contexte, les bailleurs précisent qu'ils sont en capacité d'intervenir à toutes les échelles nécessaires, depuis le

logement proprement dit jusqu'à l'aménagement du quartier.

A cette dernière échelle, ils préconisent néanmoins **un partenariat étroit entre puissance publique, acteurs économiques, bailleurs sociaux et promoteurs privés** pour élaborer ensemble de véritables projets de quartier, alors même que l'organisme Hlm peut porter le leadership de l'aménagement si nécessaire.

C'est à la condition de cet aménagement global que « la valeur des logements peut se créer », même si la dégradation initiale du bâti ne le laisse pas forcément prévoir.

Enfin, sur les aspects purement techniques, les organismes Hlm estiment qu'**il est indispensable de mettre en place des groupements d'intervention** avec les entreprises et la fédération du BTP ou sortir des appels d'offres classiques pour s'orienter plutôt sur des marchés en conception-réalisation. Ils souhaitent qu'**une véritable ingénierie de projets**, qui chapeauterait les différents aspects (technique, social, urbanistique, financier...) soit mise en place. Une structure comme une SPLA dédiée pourrait assumer ce rôle.