

Il s'agit d'apporter des éléments pour tenter de répondre à la question :

Quels objectifs sont réellement poursuivis par la municipalité en matière immobilière dans le centre ville ? Que se passe-t-il ? Qu'en pensons-nous ?

A Marseille, l'intervention sur les quartiers dégradés du centre ville est très ancienne .

Rénovation de la butte des Carmes fin 70
OPAH successives Panier, Belsunce, Canebière, StCharles 80/90
Plan canebière, qui représente une volonté de globaliser l'intervention dans tous les domaines sur un périmètre élargi
Restauration immobilière à partir de 1993

Malgré des efforts relativement importants des diverses municipalités, la réhabilitation n'a pas pu franchir un cap décisif :

De 83 à 94, les actions menées en matière de réhabilitation sur un périmètre comprenant 6100 logements, a permis de réhabiliter 430 logements privés (7%) et la même quantité de logements à destination sociale ;

La persistance d'un parc de logements dégradés important et d'hôtels meublés insalubres loués à une population captive sans véritable alternative en matière de logements adaptés, n'a pas permis franchir un seuil suffisamment significatif pour que l'effet d'entraînement des actions déjà engagées puisse jouer .

On peut dire qu'on a poursuivi jusque dans les années 92 une politique de réhabilitation immobilière pas assez massive pour réellement inverser la tendance .

Par ailleurs les actions d'accompagnement en matière sociale et de gestion urbaine (nettoyage, contrôle et transformations des commerces...) n'ont pas réussi à inverser durablement la mauvaise image du quartier .

Face à ce constat à partir de 1992, renforcement de la stratégie immobilière, d'abord sur le Panier, puis sur Belsunce, par le lancement d'opérations de restauration immobilière .

Qu'est ce que c'est ?

Un ensemble d'actions qui associent la carotte et le bâton en direction des propriétaires .

La carotte : la défiscalisation pour les investisseurs qui restaurent des immeubles entiers
 Le bâton : l'obligation de restaurer les immeubles imposée aux propriétaires sous peine d'expropriation

Ici développement à la demande sur l'outil

En pratique, Marseille-Aménagement achète à l'amiable des immeubles (2000F/m²), les revend à des investisseurs (3000F/m²) qui font environ 5000F/m² de travaux qu'ils défiscalisent.

Marseille Aménagement s'occupe de trouver les investisseurs, de louer les logements (nous y reviendrons), de réaliser les équipements d'accompagnement.

Un programme d'équipements d'accompagnement a été prévu à l'origine : parkings, nouvelle école, réfection des rues. Ce programme est une condition pour que l'opération immobilière réussisse.

On peut développer plus ou moins

D'un point de vue quantitatif, l'opération de Belsunce concerne la restauration de 1000 logements en 7 ans .

La ville intervient pour équilibrer le bilan à concurrence de 140 MF soit 140.000F par logement.

Au panier *d° quelques chiffres sur le Panier*

Faut-il parler de la rue de la République ? je pense que non

Que peut-on en dire aujourd'hui ? *d'ici le 10/12 j'aurai des données récentes...*

On voit de nombreux immeubles en cours de chantier tant au Panier qu'à Belsunce, mais :

Aucune communication n'est faite par la ville sur la politique de peuplement qui est déléguée à Marseille Aménagement, concessionnaire de la ville .

A qui loue t-on ? A quel prix ? Que deviennent les anciens occupants ?
Peuvent-ils se loger dans le parc social ? et où ?

On peut légitimement s'interroger quand on sait que la construction de logements sociaux nouveaux, qu'ils soient neufs ou réhabilités, a été presque complètement stoppée en 96 par la municipalité .

Les équipements d'accompagnement prévus à l'origine semblent abandonnés ou différés : parkings Korsec, de la place de la Providence, de place de la vieille charité , réaménagements des espaces publiques .

Quelles actions en vue de re dynamiser les commerces ?

Si l'objectif est une « reconquête sociale » (ou une diversification sociale), il faut réaliser les conditions pour que les logements réhabilités aient les conditions d'équipement et d'environnement permettant qu'ils soient acquis ou loués par les catégories sociales souhaitées .

Il faut alors afficher une politique claire de relogement dans le parc social des familles qui quitteraient le quartier , donc créer une offre adaptée répartie dans toute la ville et contrôler la politique d'attribution de ces logements par les bailleurs sociaux..... vieux problème.. !

Force est de constater qu'on ne crée pas actuellement les conditions pour cela

Si l'objectif était, constatant la difficulté à modifier de façon massive les équilibres sociologiques, une promotion du quartier et de ses habitants, alors il faudrait orienter le dispositif d'investissement vers une location à caractère sociale, prévoir une majorité de relogements sur place, réaliser les équipements sociaux en conséquence

Proposition pour la suite :

Préparer un questionnaire à l'intention de la municipalité et l'interpeller publiquement sur la politique qu'elle mène .

Diffuser largement la réponse ..ou l'absence de réponse

Constituer un groupe de surveillance et un observatoire du centre-ville .
Se coordonner avec les associations œuvrant dans le secteur ;

*Groupe de travail « Le centre de Marseille »
Préparation de la réunion du 13/01/99*

Le centre de Marseille, c'est d'abord le centre d'une ville pas comme les autres. Un centre qui a toujours joué le rôle de plaque tournante dans l'accueil et le transit des populations. Et aujourd'hui, comme hier d'ailleurs, il se présente comme un territoire « adaptable », à la plastique aisément malléable, avec des « pleins » et de nombreux vides où se sont succédées destructions et défigurations, sous prétexte d'aménagement et de réhabilitation. Il est le théâtre d'une longue série d'abandons .

Abandons dans le domaine des **services publics** : les habitants du centre sont oubliés, à tous les niveaux de compétences, de l'Etat à la Municipalité. Laxisme et absence de détermination se conjuguent pour éviter de mettre en œuvre une vigoureuse politique de rattrapage en matière scolaire, sociale, sanitaire, de prévention et de sécurité, et plus largement de services de proximité.

Abandons dans le domaine de l'**urbanité** : on veut nier le rôle essentiel d'accueil et de transit tant pour les populations de l'agglomération que celles plus lointaines. Ainsi le centre ne bénéficie pas des équipements de « centralité » qu'il mérite. Quand certains sont projetés, soit ils sont « déportés » sur le versant sud du centre ville, soit ils sont conçus pour la satisfaction des besoins de publics « virtuels », sans aucune articulation avec les besoins des résidents du centre , des autres habitants de l'agglomération et plus largement de ceux qui « pratiquent » effectivement le centre de ville.

Abandons dans le domaine de la **convivialité et de la civilité** : en dehors des opérations de prestige point de projets sauf pour affirmer une nécessité de mixité sociale cachant à peine une volonté de reconquête foncière et immobilière du territoire.

Abandons dans le domaine de la **vie démocratique et citoyenne** : le centre est le lieu privilégié de l'intervention autoritaire , technocratique et surtout arbitraire. Les rares aménagements ne sont pas précédés d'une large consultation démocratique à l'échelle de l'agglomération entière. La participation des associations et l'appel à l'esprit créatif et de propositions sont réduits à quelques opérations démagogiques.

ABÉCÉDAIRE

Social

Accompagnement social
Action sociale
Adaptation sociale
Besoins sociaux
Changement social
Cohabitation des communautés
Comportement social
Crise sociale
Dégradation sociale
Délinquance
Développement social
Discrimination sociale
Dynamisme social
Éducation
Environnement social
Gestion sociale
Hébergement
Insalubrité
Insécurité
Insertion sociale
Instabilité
Intégration
Milieu
Mixité sociale
Mobilisation sociale
Mobilité résidentiel
Particularisme social
Pauvreté
Peuplement
Population captive
Précarité
Promotion sociale
Psychologie sociale
Recomposition sociale
Ségrégation sociale
Sociologie
Solidarité
Strates
Structure sociale
Vieillesse

Accueil

Dans l'ombre

de la capitale

Urbain

Adaptation urbaine
Aménagement urbain
Architecture
Centralité urbaine
Commerce
Création urbaine
Dégradation urbaine
Délinquance urbaine
Démolition immobilière
Déplacement-Transport
Désenclavement
Développement urbain
Dynamique urbaine
Environnement urbain
Équipement
Équipement de proximité
Équipement structurant
Expulsion domiciliaire
Formes urbaines
Gestion urbaine
Habitat
Immobilier
Investissement urbain
Logeur
Maîtrise foncière
Parking
Politique de la ville
Préservation du patrimoine
Propriété
Recomposition urbaine
Reconquête urbaine
Réhabilitation immobilière
Relogement
Rénovation urbaine
Requalification urbaine
Résorption d'îlot
Insalubre
Restauration immobilière
Restructuration urbaine
Schéma
Sécurité urbaine
Spéculation foncière
Structure urbaine
Urbanisme

Vacances de logement
Zonage

Economie

Création d'activité
Création d'entreprise
Crise économique
Développement économique
Économie sociale
Économie urbaine
Investissement économique
Spéculation économique

Les termes génériques

Accompagnement technique
Acteur
Assistance technique
Association
Bâtiment
Communauté
Échec
Gestion
Habitant
Institution
Location
Objectif
Opérateur
Priorité
Projet
Promoteur
Stratégie
Usager

FORUM CIVIQUE DE MARSEILLE

Groupe de travail

LE CENTRE DE MARSEILLE

Lors de la réunion du groupe de travail du 13 janvier 1999, après discussion entre les 12 participants, il a été convenu des orientations de travail suivantes :

1. **Faire le point de l'action municipale sur le Centre de Marseille** à partir d'un bilan de ce qui est fait ou non au regard des engagements municipaux pris le 24 juin 1996. Ce travail s'effectuera autour de Jean-Philippe Beau avec la participation active de Michel Guillon et Pierre Rastoin (**première réunion: le 10 Février à 11 heures chez Michel Guillon 1, rue Chateaudon - 13001**). Il s'agit de construire les éléments d'une interpellation du Forum Civique de Marseille en direction de la municipalité et des institutions concernées.
2. **Elaborer les bases d'une approche du devenir du Centre de Marseille** prenant en compte une inversion du regard sur la situation actuelle. Ce travail s'effectuera autour de Daniel Carrière avec la participation active de Jean-André Carreno, Salvatore Condro, Henri Mandrile, Pascal Urbain et Robert Varret (**première réunion le 3 février à 18h30 à l'association 3CI - 14 rue des Dominicaine 13001**). Il s'agit de réexaminer les données économiques, sociales et urbaines pour dégager les termes d'une proposition politique qui en découlerait à soumettre au débat du Forum Civique de Marseille.
3. **Tisser des liens entre les associations et groupes intermédiaires** impliqués par les actions et les réflexions sur le Centre de Marseille. Ce travail s'effectuera autour de Damien Brochier, avec la participation active de tous les membres du groupe. Il s'agit d'identifier et de prendre contact avec les acteurs du Centre de Marseille en vue de les associer au fur et à mesure aux débats et aux démarches du Forum Civique de Marseille. Damien Brochier adressera prochainement à tous les membres du groupe une note précisant les modalités de travail.

Les travaux de ces sous-groupes seront présentés à l'ensemble du groupe dès qu'ils seront suffisamment aboutis. Entre-temps, les membres du groupe pourront échanger toutes les informations qu'ils souhaiteront soit par e-mail soit par toute autre voie (voir ci joint la liste des participants au groupe de travail).

La prochaine réunion du groupe de travail sera fixée, en concertation, par les 3 animateurs des sous-groupes.

Bon travail à tous. Très cordialement.

Daniel Carrière

FORUM CIVIQUE
Groupe centre-ville

Proposition de programme de travail

Faire un état de l'avancement actuel de l'action municipale par rapport au programme d'action présenté par G. CHENOZ en 1996.

A partir de cette analyse, définir une position du groupe sur la philosophie de l'intervention publique dans le centre ville, et proposer une série de questions à la municipalité;

Pour ce qui me concerne cette philosophie pourrait consister à commencer par régler le mieux possible les problèmes concrets journaliers des habitants du quartier et orienter la politique immobilière dans le sens du développement d'une offre de logements sur place pour tous ceux qui y habitent et quelques autres qui souhaiteraient y vivre.

Après la rédaction de ce texte, une nouvelle séance du forum pourrait permettre de valider un texte à envoyer au maire .

FORUM CIVIQUE DE MARSEILLE

Sous-groupe de travail

Pour un autre regard sur le Centre de Marseille

Compte-rendu de la réunion du 3 février 1999

En l'absence de plusieurs membres du groupe, les participants ont essayé de préciser l'objectif du travail entrepris. Celui-ci ne doit pas viser l'élaboration d'une proposition de stratégie pour le Centre de Marseille. Par contre il doit contribuer à la redéfinition, dans un document de 5 à 10 pages, d'un concept à partir duquel une approche nouvelle et réaliste du devenir du Centre de Marseille pourrait avoir lieu.

Il s'agit d'abord de recueillir quelques données significatives de l'évolution de ces 30 à 40 dernières années permettant de confirmer ou d'infirmer l'idée selon laquelle le Centre de Marseille se transforme (ou se transformera) en faisant venir de nouveaux habitants. De cette première analyse il sera nécessaire de tirer les principales conséquences en termes urbain, économique et social. Dans ces conditions, il conviendra notamment de s'interroger sur le fonctionnement de la mixité sociale, du relogement, de la promotion immobilière mais aussi sur l'évolution de la forme urbaine, de la qualification des quartiers et sur la gestion urbaine.

La contribution envisagée pourrait être rapprochée du point actuel de l'action municipale, entrepris par ailleurs.

Dans un premier temps les membres du groupe sont invités à répondre aux questions suivantes :

- Comment évaluer le montant des investissements et des aides publiques en matière de restauration, réhabilitation et restructuration urbaine depuis 30-40 ans?
- Quels sont les facteurs et les acteurs du développement économique du Centre de Marseille depuis 30-40 ans ? Jouent-ils dans les sens de l'expansion ou du dépérissement ?
- Comment peut-on rendre compte de la sommation des dégradations ou des démolitions urbaines sur le Centre de Marseille durant les 30-40 dernières années et de leurs conséquences sur la forme ou la gestion urbaine ?
- Quelle est l'ampleur de la pauvreté sur le Centre de Marseille et son évolution depuis 30-40 ans ? Quelles en sont les conséquences ? Quelle

importance donne -t- on au processus de lutte contre l'exclusion et à la promotion sociale ?

- Dans quelle direction se construit la mixité urbaine et sociale dans le Centre de Marseille depuis 30-40 ans ? Quelle place occupent les habitants, les usagers et les acteurs du Centre de Marseille au regard de cette mixité ?
- Comment évoluent au Centre de Marseille les services publics, les solidarités de proximité et les différentes formes de l'expression démocratique ?
- Quels sont les non-dits, les non-droits et les insuffisances de fonctionnement qui se concentrent sur le Centre de Marseille à la différence des autres parties de la ville ?
- Peut-on mesurer les espoirs et les déceptions qu'ont fait naître les projets de requalification, de rénovation dans le Centre de Marseille depuis 30-40 ans ? Dans quelle situation se trouve-t-on actuellement ?
- Comment relativiser le résultat des dispositifs existants en matière de requalification sachant que ce type de mesure implique des évaluations à moyen et long terme ? Peut-on tirer des enseignements dans d'autres villes qui se sont engagées dans des opérations de restauration immobilière ?

Par suite de l'impossibilité de la présence de certains d'entre vous je vous propose de nous retrouver

mercredi 3 mars 1999 à 18 heures
à l'association 3C.I 14 rue des Dominicaines- 13001 Marseille

au lieu du 24 février initialement envisagé.

Comptant sur vous. Cordialement.

Daniel Carrière

FORUM CIVIQUE

Atelier centre-ville

GROUPE DE TRAVAIL : Le point critique de l'action municipale trois ans après.

A partir de la déclaration de politique municipale pour le centre-ville au conseil municipal du 24/6/96.

Esquisse d'une grille d'analyse :

- A - Analyser l'intention et les objectifs visés.
- B - Apprécier les moyens choisis et leur mise en oeuvre.
- C - Mesurer les résultats.
- D - Quid du suivi ou de la gestion après l'aménagement ?

A - Les objectifs visés.

La déclaration du 24/6/96 s'appuie sur un triple "**constat**" de

- "perte de population" du centre
- "dégradation" physique "lente"
- et la population restante est "constituée d'une part importante de personnes à très faibles revenus".

On peut noter le simplisme de ce constat en terme d'état physique, comme en terme de connaissance de la population : méconnaissance de la riche complexité du centre de Marseille.

Notamment aucun élément positif n'est relevé : pas de point d'appui reconnu dans la situation, ni de forces vives prises en compte dans la société.

Comme si toute l'évolution du centre de Marseille et les politiques qui y ont été menées se résument à un constat simpliste d'abandon.

L'objectif fixé est "simple": "faire revenir du monde" (!).

Qui ?

- Des "résidents plus jeunes et d'un meilleur revenu" .
- Des "semi-résidents ... essentiellement étudiants et touristes".
- De la "population non résidente qui vient pour travailler, acheter, effectuer des démarches administratives, se distraire".

Ceci pour "une revitalisation complémentaire au développement d'Euroméditerranée".

L'objectif est cohérent avec le constat, mais il est faussement simple.

Ce sont surtout les désirs et les besoins de la population résidente actuelle (dans sa complexité - sa "mixité" - ignorées dans le constat de départ, mais aussi dans son désir de continuer à vivre dans ces quartiers centraux avec de meilleures conditions d'habitat et dans le rôle qu'elle peut jouer pour l'image de Marseille) qui sont absents de l'objectif déclaré. Tout au plus dans telle ou

telle action concrète, ponctuellement, on pourra en retrouver la préoccupation "en creux", mais c'est cette absence de l'affirmation politique que le centre ville est et continuera à être fait par la (les) population(s) qui y vivent et pour elle(s) qui est significatif et contestable.

L'articulation avec Euroméditerranée - exigence évidente - n'est pas explicitée, elle reste une invocation et donc très aléatoire.

B - Les moyens choisis et leur mise en oeuvre.

Prenons l'exemple d'un des domaines d'intervention, *l'aménagement des espaces publics (3)*

3 - Aménagement des espaces publics.

(dont on espérait "la requalification ... des pieds d'immeubles par une rénovation des devantures commerciales").

1 - On constate que le programme établi pour 1996, donc sur pré-programme antérieur, a été dans l'ensemble "physiquement" réalisé :

- pl. du lycée Thiers
- îlot Thiers
- rue de la Tour
- rue des Récollettes
- r. Longues des capucins (Aubagne-Canebière)
- marché des capucins (oui et non)
- r. Pavillon

sauf :

- pl. G. Péri
- r. Grignan (mobilier urbain).

Mais dès 1997, ça se gâte!

- pl. halles Delacroix (*rien, prévu 2000*)
- opéra (*rien ?*)
- c. P. Puget devant coll. A. France (*rien*)
- r. d'Aubagne (*rien, 150 m. de goudronnage en 5/99, prévu 2000*)
- PRI Panier et Belsunce espaces publics (*rien*)

Et pour la 2° partie du mandat (1998-2001), *rien de ce qui a été annoncé n'a été réalisé ni même apparemment engagé*. Citons la liste (et quelques échos d'annonces) :

- Vieux-Port (2000)
- c. J. Ballard (2000)
- pl. Carli (2000)
- pl. F. Baret (2000)
- c. Belsunce (*rien*)
- r. Bir-Hakeim/des Fabres (*rien*)
- espaces publics Belsunce et Panier (?)

C'est maigre !

2 - On doit aussi apprécier la pratique des interventions sur les espaces publics, qu'elles aient fait l'objet ou non des programmations ci-dessus.

Ex.

L'opération Axes fluides.

La gestion de la rue longue des Capucins, suite à son aménagement.

La gestion du stationnement : ex. de la place des halles Delacroix

L'implantation des conteneurs à ordures (bouteilles)

Les pratiques de concertation (ZPPAUP, amngt cours Julien, Maison de l'étranger, ...)

La mise en PK de la place J. Guesde (sortie du métro)

Le traitement de l'îlot Velten

L'opération "axes fluides" qui, à grand renfort d'effet d'annonce dans la presse et promesses d'interventions musclées, promettait la maîtrise du stationnement gênant dans des rues comme Libération, Lieutaud, Breteuil, ... s'est traduit par de la peinture jaune sur les bordures de trottoir (qui a disparu) et des poteaux de signalisation (qui restent, ironiques à côté des voitures en double file). Bien sur cette opération "poudre aux yeux" et "je ridiculise l'autorité publique" ne s'articulait sur aucune démarche d'ensemble de gestion du déplacement-stationnement-activité commerciale!

Place des Halles Delacroix. À la même époque que les axes fluides, elle a fait l'objet d'une opération, aussi tonitruante localement, d'interdiction absolue aux stationnement. Les panneaux d'interdictions et les bornes mobiles (hors d'usage) restent. Les voitures et camions (des commerçants) n'ont jamais autant saturés la place ! (Même remarque que ci-dessus)

Des **puces** y sont apparues depuis 2 ans le dimanche matin, créant une animation tranquille, et s'y sont organisées (alignement en allées, entre les voitures). Depuis quelques temps la police nationale vient, toutes les 3, 4 ou 5 semaines (?), les chassées, pour "*faire respecter l'interdiction de la vente à la sauvette*". Mais laisse les voitures tranquilles !

Le centre ville se densifie progressivement en **conteneurs à verres**. Ils viennent coquettement égayer les squares et les espaces pour piétons. Il n'est venu à l'idée d'aucun responsable communal qu'ils pourraient prendre avantageusement la place de l'emplacement d'une automobile. Il faut dire que, par exemple, rue d'Aubagne les voitures en stationnement autorisé à droite sont quotidiennement verbalisées si elles sont sans ticket. Jamais celles garées (sans ticket) sur le trottoir en face !

(À suivre)

C - Mesurer les résultats.

D - Quid du suivi ou de la gestion après l'aménagement ?

Ces points on déjà été amorcés ci-dessus.

Ou j'ai manqué de rigueur dans l'exposé ...

Ou la grille d'analyse est trop rigide...!

(re-à suivre)

Mars 23/12
 18 heures
 14 rue Dore
 ABC

1) CENTRE - VILLE

FAUT-IL UNE POLITIQUE
 POUR LE ... II

NOM	Adresse	Téléph.	Statut
+ GUILLON Michel ^{Michel}	1 rue chateaubriant 13001 MRS	{0491332271}	non / non ^{non}
+ PELLETIER Jeanne	rue. maxime bat C1 3 rue mironville - 13002	0491918284	non répond
+ LASTOIN Pierre	rue loc Pellissière bat C6 12 rue Godeau 13 ^e	0491761012	non fait
+ HERAUD Georges →	10 rue des Ventes 13005 MRS	0491924755	non fait
+ de COMINCK Lionel →	7 Allée Albemur 13008 MRS	0491737385	non (non répond)
+ GERIN Marie Laure →	8 rue chateaubriant 13001 MRS	0491338845	non / non ^{non}
+ CHARLIER Philippe →	4 rue Vauvanargues 13007 MRS	0491319538	(non) fait
+ JEANJEAN Max ^{Max} →	2 rue Louis Armand 13005 MRS	0491482118	non
+ CARRENO Jean Andri	67 rue Borde 13008	0491798255	- fait
+ DURBAIN Pascal	31, cours Joseph Thierry	0491501261	fait
+ CONDRO - fait		FAX 0491501291	
+ VARRET - ?			
- MANDRILE?			
+ RAHMANI fait			
+ BEAU fait			
+ CARRIÈRE fait			

Centre ville commun quercy
 Centre ville commun enguane marseillais

15/11