



**HAL**  
open science

# Actions et rôle d'une SEM / SPL dans le renouvellement urbain des centres anciens de villes moyennes : le cas d'Aubagne (13)

Leslie Nastasi

## ► To cite this version:

Leslie Nastasi. Actions et rôle d'une SEM / SPL dans le renouvellement urbain des centres anciens de villes moyennes : le cas d'Aubagne (13). Sciences de l'ingénieur [physics]. 2020. dumas-03227919

**HAL Id: dumas-03227919**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03227919>**

Submitted on 17 May 2021

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Copyright



**ENTPE**

L'école de l'aménagement durable des territoires

## Travail de fin d'études pour le diplôme d'ingénieur de l'Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat

---

Année **2019 – 2020**

Voie d'approfondissement : **APU**

Soutenu le **9 Novembre 2020**

Devant le jury composé de :

- Président de jury : **François Duchêne**
- Maître de TFE : **Thomas Morinière**
- Expert : **Marine Huet**

Par

**Leslie NASTASI**

### **Actions et rôle d'une SEM/SPL dans le Renouveau Urbain des centres anciens de villes moyennes - Le cas d'Aubagne (13)**

**Organisme d'accueil :**

**Façoneo**



## Remerciements :

Pour commencer, je tenais à remercier Thomas Morinière, pour avoir accepté d'encadrer mon travail de fin d'études et pour m'avoir apporté son aide et ses connaissances tout au long de son élaboration.

Je souhaite aussi remercier François Duchêne pour ses précieux conseils et son aide dans le cadre de ce travail mais également tout au long de mon parcours à l'ENTPE.

Mes remerciements vont également à :

- Toutes les personnes qui m'ont accueillies chaleureusement au sein de Façonéo, mon tuteur de stage Michel Roche mais également l'équipe du service Renouvellement Urbain avec laquelle j'ai passé 5 mois, Catherine Granges, Elodie Schlottig et Armelle Vendryes ainsi que toutes les personnes qui ont travaillé avec moi.
- Les personnes qui ont acceptés de répondre à mes questions et ont pu m'apporter leurs points de vue et connaissances pour la réalisation de cette étude.
- Marine Huet qui a acceptée de participer au jury de ce travail en tant qu'experte.
- Et pour finir ma famille et mes amis qui se reconnaîtront pour leur soutien durant toutes ces années.

## Notice Analytique :

<b>Auteur</b>	Leslie NASTASI		
<b>Maître de TFE</b>	Thomas MORINIERE		
<b>Organisme d'accueil</b>	Façonéo		
<b>Titre</b>	Actions et rôle d'une SEM/SPL dans le renouvellement urbain des centres anciens de villes moyennes - Le cas d'Aubagne (13)		
<b>Collation</b>	Nombres de pages	Nombres d'annexes	Nombres de références bibliographiques
	93	3 (3)	25
<b>Mots clés</b>	Renouvellement urbain, ville moyenne, SPL, SEM, habitat privé, centre ancien		
<b>Termes géographiques</b>	Aubagne, Marseille, Bouches du Rhône, France		
<b>Résumé</b>	<p>Ville de taille moyenne à la fois banlieue de Marseille et ville centre du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, l'un des territoires composant la Métropole d'Aix Marseille, les enjeux sont nombreux dans le centre ancien d'Aubagne à l'histoire riche. Comme dans beaucoup de centre ancien, des problématiques d'habitat (habitat insalubre ou indécent, désordre structurel des immeubles, logement vacant...) côtoient un manque de vitalité au niveau commercial et économique. Même si ces problématiques liées au renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne sont connues par les acteurs locaux depuis plusieurs années, beaucoup de choses semblent encore à effectuer.</p> <p>Depuis de nombreuses années, la SPL/SEM Façonéo outil du territoire travaille avec la commune d'Aubagne notamment sur des thématiques liées au renouvellement urbain. L'intervention de Façonéo est complexe tout comme ses liens avec les différents acteurs intervenant dans le processus pour le centre ancien d'Aubagne.</p> <p>Ce travail tente de caractériser l'action de Façonéo sur le territoire et ses conditions de réussites dans le cadre du renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne.</p>		
<b>Abstract</b>	<p>Aubagne is a medium-sized town close to Marseille in France and a central town in the Pays d'Aubagne et de l'Etoile. There are many stakes in the old center of Aubagne with its rich history. As in many old centers, housing issues (indecent, structural disorder of buildings, vacant housing, etc.) are added to a lack of commercial and economic vitality. Even if these issues related to the urban renewal of the old center of Aubagne have been known by local actors for several years, a lot of things still have to be done.</p> <p>For many years, the SPL / SEM Façonéo has been working with Aubagne on themes linked to urban renewal. Façonéo's intervention is complex, as are its links with the various actors involved in the process in the old center of Aubagne.</p> <p>This work attempts to characterize Façonéo's action on the territory and its conditions for success in the context of the urban renewal of the old center of Aubagne.</p>		

## Glossaire

AMP	Métropole Aix Marseille Provence
ANAH	Agence Nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
CAF	Caisse d'allocation familiale
DDTM	Direction départementale des Territoires
DGAAP	Directeur général adjoint à l'aménagement et à la gestion du patrimoine
Loi SRU	Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain
OPAH/ OPAH RU	Opération programmée d'amélioration de l'habitat, Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain
PADD	Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PAE	Pays d'Aubagne et de l'Etoile
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sol
SAEMPA	Société d'Economie Mixte d'Aménagement du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
SEM	Société d'Economie Mixte
SPL	Société Publique Locale
SPLA IN	Société Publique Locale d'Aménagement à Intérêt National

## Table des matières

Remerciements :	1
Notice Analytique :	3
Glossaire	4
Introduction :	7
Méthodologie.....	16
Annonce du plan :	17
1- Mise en récit du renouvellement urbain dans le centre ancien d'Aubagne .....	18
1.1. Diagnostic rapide et présentation du centre ancien d'Aubagne .....	18
A - Aubagne, une ville riche d'histoire.....	18
B- Un centre ancien où les problématiques d'habitat sont nombreuses .....	22
C - Un centre à l'attractivité fragile .....	27
D- Des problèmes d'incivilités soulevés par les habitants.....	31
1.2. Historique des politiques de renouvellement urbain mises en place.....	36
A- Retour partiel sur l'historique national .....	36
B- Un panel de politiques publiques et d'actions sur le centre ancien Aubagnais. ....	38
C- Limites des actions passées .....	42
1.3 Mise en lumière des enjeux actuels du renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne.....	44
A- Renouvellement Urbain au service de l'Habitat, une problématique brûlante. ....	44
B- La notion de projet au service du renouvellement urbain. ....	46
C- Un projet de ville à l'échelle d'Aubagne.....	47
Conclusion partielle :	50
2- Analyse de l'outil Façonéo au sein du maillage d'acteurs dans le processus de renouvellement urbain.....	52
2.1 Le maillage d'acteurs dans le processus de renouvellement urbain .....	52

A- Une pluralisation des acteurs au service du renouvellement urbain .....	52
B- Une multitude d'acteurs au service du renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne. ....	55
C- Maillage d'acteur dans le cadre du renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne .....	60
2.2 L'outil Façonéo dans le cadre du renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne .....	62
A- Présentation de Façonéo .....	62
B- L'outil Façonéo .....	64
C- Façonéo au sein du maillage d'acteurs .....	66
2.3. Un opérateur SPL/SEM comme outil dans un processus de renouvellement urbain..	69
A- Un outil proche de son territoire .....	69
B- Un fonctionnement qui admet des limites.....	70
Conclusion partielle :.....	73
3- Analyse exploratoire.....	75
3.1 Renouvellement urbain : un processus complexe .....	75
3.2 Vers une évolution des structures ?.....	78
3.3 L'habitant, comme acteur clé du processus .....	79
3.4 Une crise sanitaire rappelant l'urgence d'intervenir .....	81
Conclusion partielle.....	83
Conclusion .....	85
Annexes : .....	88
Annexe 1 : Organigramme Métropole Aix Marseille Provence.....	88
Annexe 2 : Actionnariat SEM Façonéo .....	89
Annexe 3 : Actionnariat de la SPL Façonéo .....	90
Bibliographie :.....	91

## Introduction :

Dans la périphérie de Marseille, les villes se sont progressivement développées au cours du XX<sup>ème</sup> siècle, comme des tâches d'encre remontant la vallée de l'Huveaune. Le **pays d'Aubagne et de l'Etoile**, ancienne communauté d'agglomérations, s'est formé selon ce processus jusqu'à devenir un territoire de la Métropole d'Aix-Marseille Provence. Il comprend 12 communes : **Aubagne, Auriol, Roquevaire, la Penne-sur Huveaune, la Bouilladisse, Peypin, Cuges-les-Pins, la Destrousse, Saint Savournin, Cadolive, Belcodène** situées dans le département **des Bouches du Rhône** et une exception, **Saint-Zacharie** située dans le Var.

Au 1er Janvier 2016, la nouvelle Métropole est créée et l'ancienne communauté d'agglomération devient l'un des territoires <sup>1</sup> composant la Métropole Aix Marseille Provence.



Figure 1: Carte du Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, source : Site internet de la Métropole Aix Marseille Provence

<sup>1</sup> La Métropole Aix Marseille Provence est composée de 6 territoires, ancienne communauté d'agglomération : Territoire de Marseille Provence, du Pays d'Aix, du Pays Salonais, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, d'Istres-Ouest Provence et du Pays de Martigues. (Voir Annexe 1 pour organigramme)



Ville de naissance et de cœur du célèbre Marcel Pagnol, Aubagne est la commune centre du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Située au pied du Garlaban, entre Marseille et Toulon, Aubagne est la 5ème plus grande ville des Bouches du Rhône. Ville d'eau, à la croisée du Merlançon et de l'Huveaune<sup>2</sup>, le centre recèle un important nombre de sources qui sont pour certaines encore enfouies.

Aubagne est également une terre d'Argile, au patrimoine et à l'histoire riche, connue également pour la présence du premier régiment de la légion étrangère.

Au fil des ans, la ville d'Aubagne (Bouches du Rhône – 13), s'est agrandie autour de son centre ancien, au point de s'inscrire aujourd'hui parmi les villes à l'importance départementale voire régionale. En effet, la ville d'Aubagne atteint une population de près de 46 000 habitants au dernier recensement sur une surface de 55km<sup>3</sup>.

Aubagne pourrait être considérée comme une ville moyenne, c'est à dire une ville-centre pour son territoire avec une population entre 20 000 et 100 000<sup>4</sup>. Cependant, étant située dans l'aire métropolitaine de la ville de Marseille, Aubagne reste grandement influencée par cette dernière et à ce titre se retrouve exclue de certaines études ou dispositifs visant à aider ces villes moyennes tel que le programme action cœur de ville<sup>5</sup>.

Sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, la ville d'Aubagne - malgré l'ambiguïté de son statut de ville moyenne suivant certaines études - joue le rôle de centralité, un intermédiaire avant la Métropole de Marseille.

En France, les villes moyennes concentrent un certain nombre d'enjeux d'aménagements et assurent un rôle de centralité rassemblant activités et emplois mais également établissements de services publics (Écoles, équipements, établissements de santé...) et infrastructures de transports<sup>6</sup>. A l'instar de ces caractéristiques des villes moyennes, la ville d'Aubagne assure le même rôle sur son territoire et peut donc y être assimilée.

---

<sup>2</sup> L'Huveaune est un fleuve des Bouches du Rhône le Merlançon est l'un de ses affluents

<sup>3</sup> Source INSEE 2017

<sup>4</sup> Auteurs collectifs, « Regards croisés sur les villes moyennes : des trajectoires diversifiées au sein des systèmes territoriaux », la Documentation française, 2018, 81 pages

<sup>5</sup> Plan national visant à améliorer les villes moyennes ainsi que les conditions de vie des habitants.

<sup>6</sup> Auteurs collectifs, « Regards croisés sur les villes moyennes : des trajectoires diversifiées au sein des systèmes territoriaux », la Documentation française, 2018, 81 pages

Toutefois, elle ne présente pas les mêmes fragilités que certaines, en dehors de tout ensemble ou rayonnement métropolitain.

Il existe une véritable diversité au sein des villes moyennes françaises que ce soit en termes de situations géographiques ou bien de configurations territoriales (isolée, dans une dynamique métropolitaine, au sein d'un EPCI...). Ces caractéristiques influencent grandement leur développement et les enjeux qui en résultent.<sup>7</sup>

A l'instar de Gardanne (13), ou encore la Ciotat (13), Aubagne fait partie des villes au centre dit de type 4 d'après la classification du diagnostic Envie de Ville réalisé par l'Agam<sup>8</sup>. Ce diagnostic fait partie des études en cours sur la Métropole d'Aix-Marseille, permettant de mettre en évidence les enjeux sur ce territoire particulier. C'est le centre d'une ville de taille moyenne atteignant le kilomètre de diamètre avec des fonctions économiques, des emplois et des commerces relativement denses et une fonction résidentielle diversifiée. Cependant, c'est avant tout un centre où les enjeux de renouvellement sont nombreux pour permettre sa revitalisation.

Progressivement et avec de nouveaux modes de vie, le développement de cette ville s'est organisé en périphérie, avec ses maisons individuelles et ses jardins. Le centre ancien d'Aubagne a été délaissé, au point de se voir aujourd'hui vieillissant, dégradé, et à bien des égards, paupérisé notamment au niveau des logements. Il s'est retrouvé "figé" contre une périphérie plus attractive et gagnant toujours plus de place (zone commerciale, lotissements, zone d'activité...).

Cependant, les déplacements, les distances domicile/travail, l'isolement, et les préoccupations actuelles concernant l'écologie notamment, ont mis à mal l'idéal de cette ville périurbaine. Aujourd'hui, il y a une véritable prise de conscience et le centre-ville attire de plus en plus élus locaux et habitants qui y voient le "cœur de la ville". Une ville qui serait plus hybride, une ville de proximité et à échelle humaine, faite de rencontres où se concentreraient l'essentielles des fonctions pour contrer ces dizaines d'années de périurbanisation.

---

<sup>7</sup> Auteurs collectifs, « Regards croisés sur les villes moyennes : des trajectoires diversifiées au sein des systèmes territoriaux », la Documentation française, 2018, 81 pages

<sup>8</sup> Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise

Actuellement, comme beaucoup de centres anciens, celui d'Aubagne subi une spécialisation du peuplement (une population jeune, mobile, souvent fragilisée et peu de familles) avec un habitat souvent dégradé. De plus, sans maîtrise du foncier, les logements ont été divisés et aujourd'hui la majorité d'entre eux sont de petites tailles (du studio au T3). Les commerces manquent de diversités dans certaines zones, sont peu qualitatifs et ne sont pas forcément prisés par les habitants. La morphologie du centre ancien d'Aubagne est très contraignante, avec des rues étroites, sans réel îlot constitué mais avec une trame sinueuse. De ce fait, la luminosité dans certains bâtiments est faible et les accès sont difficiles. De plus, les problématiques d'habitat y sont complexes avec une lisibilité pas toujours évidente (copropriétés imbriquées, absence d'accès, propriétaires impécunieux et difficilement joignables ...).

Cette étude distingue le centre-ville d'Aubagne et son centre ancien qui est délimité par le périmètre rouge de la figure 2.

Avec toutes ces caractéristiques, la ville d'Aubagne n'est pas sans rappeler le drame de la rue du même nom à Marseille aux problématiques urbaines similaires malgré la différence d'échelle indéniable.

Conscient de ces problématiques depuis de nombreuses années, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est à l'origine d'actions en faveur de la redynamisation de ses centres anciens dans une logique d'équilibre, de cohésion sociale et de développement soutenable. Son intervention concerne par exemple la mise en place d'un plan d'action sur la revalorisation du parc privé, la lutte contre le mal logement et l'amélioration du cadre de vie. Tout ceci passe par le souhait d'insuffler une véritable politique de "renouvellement urbain" des centres anciens notamment celui d'Aubagne.<sup>9</sup>

Le terme de renouvellement urbain fait son apparition en France dans les années 90 et connaît rapidement un véritable succès. Il intègre le droit français avec la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) de 2000. Malgré cela, la multiplicité de son utilisation dans les discours et projets rend difficile sa compréhension. Dès lors, la notion de renouvellement urbain peut apparaître comme un "fourre-tout" que chacun pourrait utiliser comme il le souhaite<sup>10</sup>.

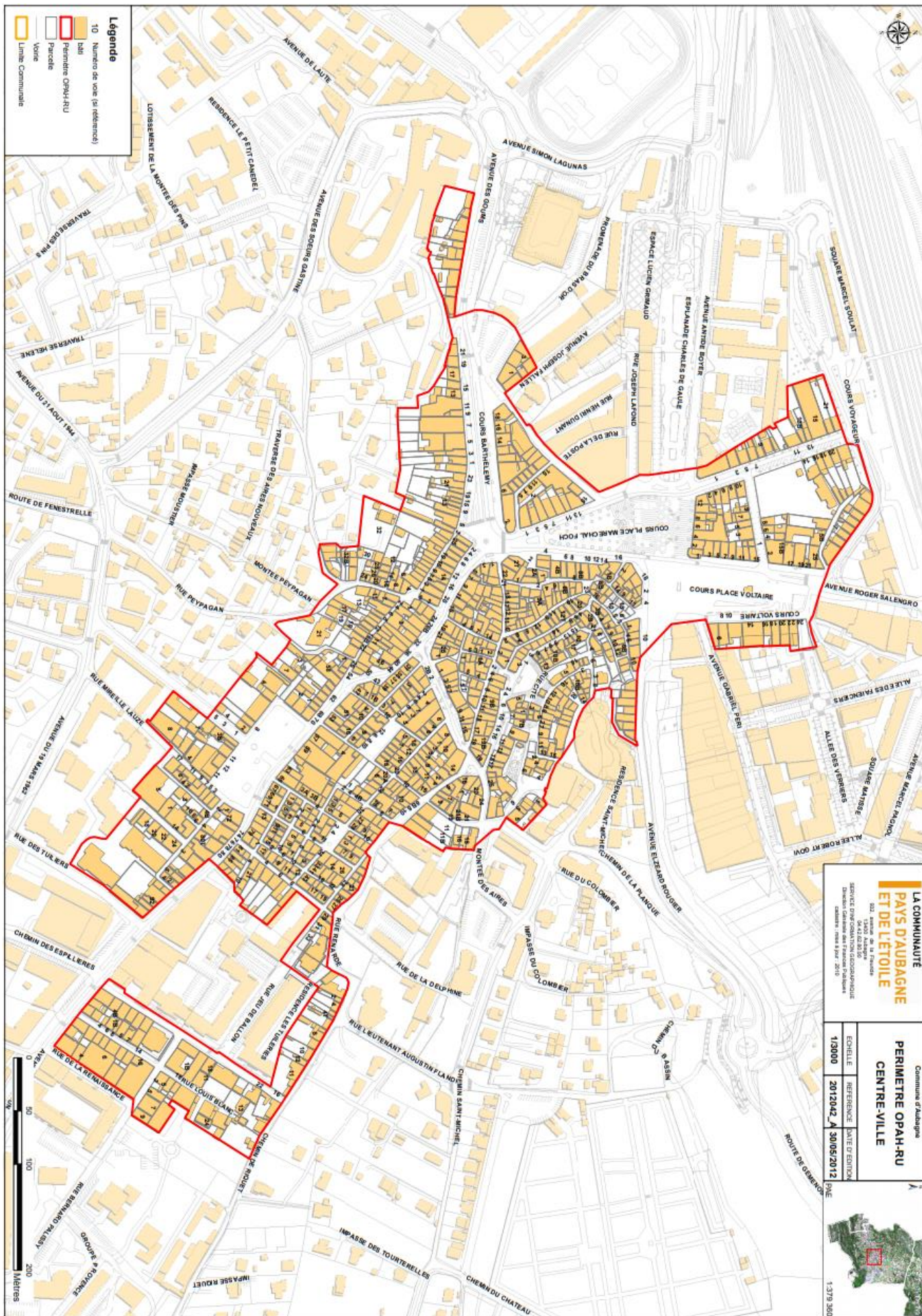
---

<sup>9</sup> « PROGRAMME D'INTERET GENERAL du pays d'Aubagne et de l'Etoile – Réhabiliter, Valoriser, éco-habiter (Convention) », Convention, 2019, 49 pages, source : Façonéo

<sup>10</sup> LE GARREC Sylvaine, « Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout », Éditions Puca Recherche mai 2006 - 91 pages



Figure 2 : Périmètre du centre ancien d'Aubagne (source : OPAH RU Façonéo)



Dans la littérature scientifique, l'une des définitions données au terme de renouvellement urbain est la suivante :

*« Est dénommé renouvellement urbain ce phénomène de mutation immobilière impliquant la structure initiale. Il réclame des choix politiques de la part des pouvoirs publics concernés ainsi que la mise en place d'actions spécifiques. »<sup>11</sup>*

Avec les années, le terme s'est imposé dans les outils des politiques publiques.

Malgré ses définitions multiples, chacune s'accorde pour établir qu'il s'agit avant tout d'un processus de production de la ville à partir de ses tissus existants<sup>12</sup>.

C'est dans ce cadre que la ville d'Aubagne et le conseil de territoire ont missionné Façonéo (groupe public expert sur le territoire) pour intervenir sur le renouvellement urbain et l'habitat de son centre ancien en pilotant et coordonnant les actions de requalification, tout en conduisant des projets d'aménagements et de restructurations de zones prioritaires.

Pour mieux comprendre le rôle de ce nouvel acteur et m'aider dans la réalisation de ce travail, j'ai donc choisi d'effectuer un stage au sein de l'organisme **Façonéo** situé à Aubagne.

L'histoire de Façonéo commence en 1995 sous le nom de SAEMPA, par la volonté de la ville d'Aubagne de s'aider d'un outil opérationnel. La SEM s'est progressivement imposée comme un acteur clé de l'aménagement du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (territoire dans lequel se trouve Aubagne), surtout dans le cadre de la revitalisation des centres anciens et de la lutte contre l'habitat dégradé. En juin 2013, la Société Publique Locale (SPL) accompagnant la SAEMPA est créée pour faciliter l'émergence de nouvelles opérations d'aménagement, le développement des transports publics et la construction d'équipements publics ou de logements. Les deux outils complémentaires se sont alors regroupés pour former le groupe Façonéo<sup>13</sup> aménageur public en Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Avec la création de la Métropole Aix-Marseille Provence, le périmètre d'action de la SPL s'est élargi à l'ensemble de la Métropole celui de la SEM étant la région SUD PACA.

En réalité, à l'exception d'actions ponctuelles, les interventions se concentrent sur son territoire d'origine c'est à dire le Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

---

<sup>11</sup> Piron Olivier, « Renouvellement Urbain, Analyse systémique », Editions PUCA, 2002, 130 pages, page 22

<sup>12</sup> LE GARREC Sylvaine, *op-cit.*, page 5

<sup>13</sup> En annexes 2 et 3 sont disponibles le détail des actionnaires du groupe Façonéo

Le groupe Façonéo s'organise autour de 4 directions distinctes :

- **Direction Opérationnelle** : les opérations sont divisées en trois catégories, le renouvellement urbain (service avec lequel j'ai le plus échangé), le service aménagement et construction et le service infrastructure de transport.
- **Direction Développement** : comprenant le développement immobilier et de mobilité, la commercialisation des opérations propres de logements, le service de communication.
- **Direction Mobilité** : en charge de l'exploitation des lignes de bus gratuites de l'agglo (lignes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile)
- **Direction Supports** : dirigeant les services liés au bon fonctionnement de la société comme le service ressources humaines, informatique, juridique et financier.

Le groupe Façonéo composé de la SPL et de la SEM a des actionnaires bien distincts. Concernant la **SPL**, la Métropole et l'ensemble des communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile sont actionnaires, à l'exception de la commune de Cadolive dont l'actuel maire, élu depuis plusieurs années, est devenu président du conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile depuis Juillet 2020. C'est une information importante qui nous permettra de mieux cerner les enjeux pour l'avenir et les échanges entre les différents acteurs dans le développement de ce travail.

Les actionnaires de la **SEM** sont principalement des banques ou des organismes financiers (Caisse d'épargne, Caisse régionale de crédit mutuel, crédit coopératif, Caisse des dépôts et consignations, SAS Provençale de Participations) mais également des entreprises privés (Entreprise Bronzo, Sud Cars), ou encore un ancien directeur de SEM M. Pierre Ciccotto. Enfin, la Métropole reste actionnaire majoritaire.

Dans cet objectif de renouvellement urbain, acteurs publics et Façonéo travaillent depuis longtemps ensemble. Dès **2003**, L'ancienne communauté d'agglomération a confié à la SAEMPA (ancienne SEM Façonéo) une Convention publique d'aménagement de renouvellement urbain. Par la suite, pour assurer une certaine cohérence des actions menées sur le territoire, et faciliter la mise en place de projets urbains, la communauté d'agglomérations du pays d'Aubagne et de l'Etoile a lancé un appel d'offre en **2012** dont Façonéo a été titulaire pour une Concession d'aménagement - Renouvellement Urbain des



centres anciens. Plusieurs dispositifs ont également été mis en place au fil des années, comme des dispositifs d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), des Programmes d'Intérêt Général (PIG) ou encore des études urbaines et projets pilotés par Façonéo. Cette concession a été depuis renouvelée et est effective jusqu'en août **2022**. En revanche les derniers dispositifs d'OPAH et OPAH RU se sont quant à eux terminés en 2017 laissant Façonéo et le territoire sans réel outil pour mener à bien de grands projets de renouvellement urbain à priori.

Lors de mon stage de fin d'étude, une Convention : Programme d'Intérêt Général (PIG) du pays d'Aubagne et de l'Etoile "Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter" a été signé en juillet 2020 permettant le prolongement des actions de Façonéo sur ces problématiques. Ce PIG sera effectif jusqu'en 2023 avec un démarrage prévu à l'origine lors de mon stage mais qui sera en mis en pratique fin 2020. Le programme va principalement concerner l'habitat privé cependant l'objectif est d'inciter les communes à revoir ou créer des projets de plus grande ampleur dans leurs centres anciens avec l'aide aussi bien du conseil de territoire que de Façonéo. C'est dans ce contexte que se sont déroulés mes cinq mois de stages.

L'action de Façonéo sera détaillée plus précisément dans la suite de ce travail mais il est important de préciser dès à présent que les interventions et les dispositifs mis en place sur le territoire se concentrent globalement sur l'habitat, qu'il soit public ou privé. Pourtant, les problématiques sont nombreuses sur le centre ancien d'Aubagne et sur des enjeux divers (commerces, espaces publics, habitat, tourisme).

Une SEM ou une SPL est souvent considérée comme le bras armé d'une collectivité. Toutefois, il est intéressant de se demander si cette description est bien adaptée, à partir du moment où elle ne peut traiter qu'une partie des problématiques liées au renouvellement urbain. Plus généralement, aujourd'hui, une SPL ou une SEM sont les seuls outils qu'une collectivité peut utiliser dans le cadre du renouvellement de ses centres par exemple. Pourtant, cet outil ne peut pas prendre tous les éléments nécessaires à la mise en place d'un renouvellement urbain effectif. Alors, il est intéressant de se demander dans quel contexte l'action une SPL SEM est-elle la plus performante ? L'est-elle dans le cadre d'Aubagne vus le contexte institutionnel et les caractéristiques morphologiques ?

Sur le territoire étudié, la question du renouvellement urbain est mise sur la table depuis une vingtaine d'années pourtant, le centre ancien d'Aubagne reste un lieu où les problématiques et enjeux sont nombreux. L'action de Façonéo cible à première vue l'habitat, pourtant les problématiques liées au renouvellement urbain sont diverses : quelles actions ont été prévues et quel est l'historique du renouvellement urbain sur la ville d'Aubagne ? Quelles actions ont déjà été menées ? Quels impacts ont-elles eu ? Les événements marquants de ces dernières années comme le drame de la Rue d'Aubagne ou encore la crise sanitaire ont-ils eu une incidence sur les réflexions et les actions menées ?

La difficulté pour mener à bien des projets d'envergure à l'impact fort sur un centre ancien est entre autre de trouver les moyens humains mais également financiers. Cela peut donc entraîner une multiplicité d'acteurs liés les uns aux autres, ce qui ne facilite pas toujours la communication et la lisibilité des actions et donc la mise en place des projets. Comment cette multiplicité d'acteurs institutionnels (élus locaux, services de l'état, techniciens...) interagit dans ce processus de renouvellement urbain et quelle est la place de l'outil Façonéo ? Quelles relations la société entretient avec les autres acteurs ? (Pouvoirs publics, élus locaux, habitants, propriétaires, investisseurs). Les relations et tensions politiques potentielles ont-elles un impact sur l'élaboration de projets et leur réalisation ?

De plus, le territoire étant intégré dans la Métropole Aix Marseille Provence, il convient de se questionner sur la cohérence des actions menées à cette échelle. Au niveau métropolitain, il y a de nombreuses SPL SEM qui interviennent sur des territoires pas toujours bien définis. Il est intéressant de se demander quelle est la cohérence des projets menés, à l'échelle des communes du pays de l'étoile et à l'échelle métropolitaine, quels problèmes peuvent surgir de cette multiplicité de SPL œuvrant sur des sujets similaires sans pour autant qu'il y ait de transversalité ? Plus précisément en travaillant sur le cas particulier de Façonéo, comment la société Façonéo intervient-elle dans ce contexte et quels sont les éléments de son intervention ?

Vu le panel d'interrogations évoquées, le travail proposé tente d'établir :

**Quels sont les conditions de réussite de l'action de Façonéo dans le renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne ?**



## **Méthodologie**

Pour étudier plus précisément le renouvellement des centres anciens, mon travail se base sur les observations et les échanges que j'ai effectués durant mon stage chez Façonéo ainsi que les missions qui m'ont été confiées. J'ai pu effectuer des visites de terrains avec des personnes connaissant bien le centre mais également en individuel. Ces visites m'ont permis d'avoir une vision plus claire des problématiques présentes sur le centre ancien et des évolutions qui ont pu y avoir lieu.

Confinement oblige, j'ai dû adapter mes méthodes de travail initialement prévues.

Ne pouvant ni commencer mon stage, ni me rendre sur place pour faire des premières constatations, j'ai eu l'occasion de discuter avec des habitants via Facebook. 4 personnes ont accepté d'échanger avec moi par message. J'ai également pu discuter par téléphone avec deux habitants du centre d'Aubagne. Ceci m'a permis de commencer à cerner leurs points de vue et avis.

Ces points de vue ont été divers mais le regard des habitants et usagers, sur leur quartier, était assez négatif. Je suis retournée à leur rencontre en septembre pour avoir un point de vue après confinement et après élections. Visites et entretiens avec les habitants m'ont permis de réaliser un premier état des lieux du centre ancien.

Pour compléter mon étude et me permettre d'avoir une vision la plus globale possible du sujet et de son historique j'ai eu l'occasion d'interroger aussi des acteurs institutionnels, opérationnels par le biais d'entretiens semi-directifs. La réalisation de mon stage m'a également permis d'approfondir mes connaissances au travers de discussions avec mes collaborateurs ainsi que des entretiens informels avec des élus locaux et des acteurs du territoire.

Je me suis également concentrée sur la lecture d'ouvrages scientifiques et de travaux menés sur le sujet. Ma réflexion s'appuie sur des écrits scientifiques, sur la presse locale et sur des documents produits par Façonéo (Rapports d'activités, conventions, études, diagnostics...).

Il est à noter que plusieurs articles de presse ont été publiés ces dernières années sur ce sujet d'actualité mais également sur les acteurs clés du renouvellement urbain du centre ancien

d'Aubagne. Ces derniers m'ont permis de cerner les avis de certains acteurs mais également de mettre en évidence des tensions qui n'ont pas été clairement exprimées lors des entretiens semi-directifs.

Enfin, pour illustrer l'évolution visuelle de ces quartiers je compte sur la mise en correspondance d'anciennes cartes postales ou photos et d'images actuelles prises lors de visites de terrain.

### **Annonce du plan :**

Pour faire suite au raisonnement mis en évidence dans la présentation de ce travail, l'analyse se décompose en 3 parties afin de tenter de répondre au mieux à la problématique et aux questions annexes soulevées.

**La première partie** sera consacrée à une mise en récit du renouvellement urbain dans le centre ancien d'Aubagne. Cette première partie sera l'occasion de comprendre les éléments de contexte de l'étude. Après un diagnostic rapide et une présentation du centre ancien plus précise, un historique de la notion de renouvellement urbain et des politiques mises en place au niveau national mais plus particulièrement sur le territoire et à Aubagne sera dressé. Cette première partie permettra de mettre en évidence les enjeux autour de l'habitat dégradé et du renouvellement urbain.

Dans **une deuxième partie**, ce travail tentera d'analyser l'outil SPL/SEM au travers de Façonéo dans des missions de renouvellement urbain. Après une mise en évidence du maillage d'acteurs et des interactions qui en découlent sur le territoire, il s'agira de mieux comprendre les actions et interventions de Façonéo comme bras armé de la collectivité dans le cadre du renouvellement urbain de centre ancien d'Aubagne et son positionnement à l'échelle de la Métropole.

Enfin, sous la forme d'une analyse exploratoire, ce travail tentera de mettre en évidence à la fois les limites mais également les perspectives d'avenir pour un renouvellement urbain efficace des centres anciens.

## **1- Mise en récit du renouvellement urbain dans le centre ancien d'Aubagne**

Cette première partie est consacrée à la présentation du centre ancien d'Aubagne et de ces enjeux. Ce travail tentera de mettre en récit son renouvellement urbain en trois points distincts.

Dans un premier temps seront réalisés une présentation et un état des lieux rapide du centre ancien d'Aubagne pour permettre une meilleure compréhension du contexte de l'étude et des enjeux qui en découlent. Après un historique sur la formation de la ville, l'étude s'attardera sur les fonctions résidentielles, commerciales et économiques du centre ancien.

Par la suite, l'étude s'attardera sur un historique des politiques de renouvellement urbain mises en place sur le Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Après un bref retour sur la notion au niveau national, le travail mettra en lumière les actions et dispositifs mis en place sur la ville d'Aubagne.

Enfin, le troisième point permettra de réaliser un retour sur les enjeux liés au renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne. Après un focus sur les questions liées à l'habitat, l'étude abordera la notion de projet et ses enjeux.

### **1.1. Diagnostic rapide et présentation du centre ancien d'Aubagne**

#### **A - Aubagne, une ville riche d'histoire**

La ville d'Aubagne, stimulée par la présence de Marseille à ses portes, s'est développée au fil des siècles par couches successives.

La partie haute du centre ancien date de l'époque médiévale. A l'origine, la ville s'est formée au croisement des deux cours d'eau l'Huveaune au Nord et le Merlançon au Sud, avec des rues et ruelles étroites formées en cercles concentriques au sein des murs de la forteresse.

Par la suite, à partir du XIV<sup>ème</sup> siècle, la partie basse du centre ancien commence à apparaître avec des maisons de trois ou quatre niveaux, une présence commerciale plus importante et la création de nouvelles murailles de protection. L'habitat reste alors dense et continue de se former de manière radio centrique avec des ruelles étroites.

Au XVI<sup>ème</sup> siècle et à la suite des épisodes de peste, la ville sort de ses murs et se développe progressivement. Cette époque marque également le début de l'exploitation de l'argile.

A partir du XVII<sup>ème</sup> siècle, il y a une véritable montée en puissance des tuileries qui s'implantent dans le centre d'Aubagne. Les exportations des créations d'argile commencent à être de plus en plus importantes. L'extension des immeubles se fait alors au-delà du Merlançon et la ville organise sa couverture totale.

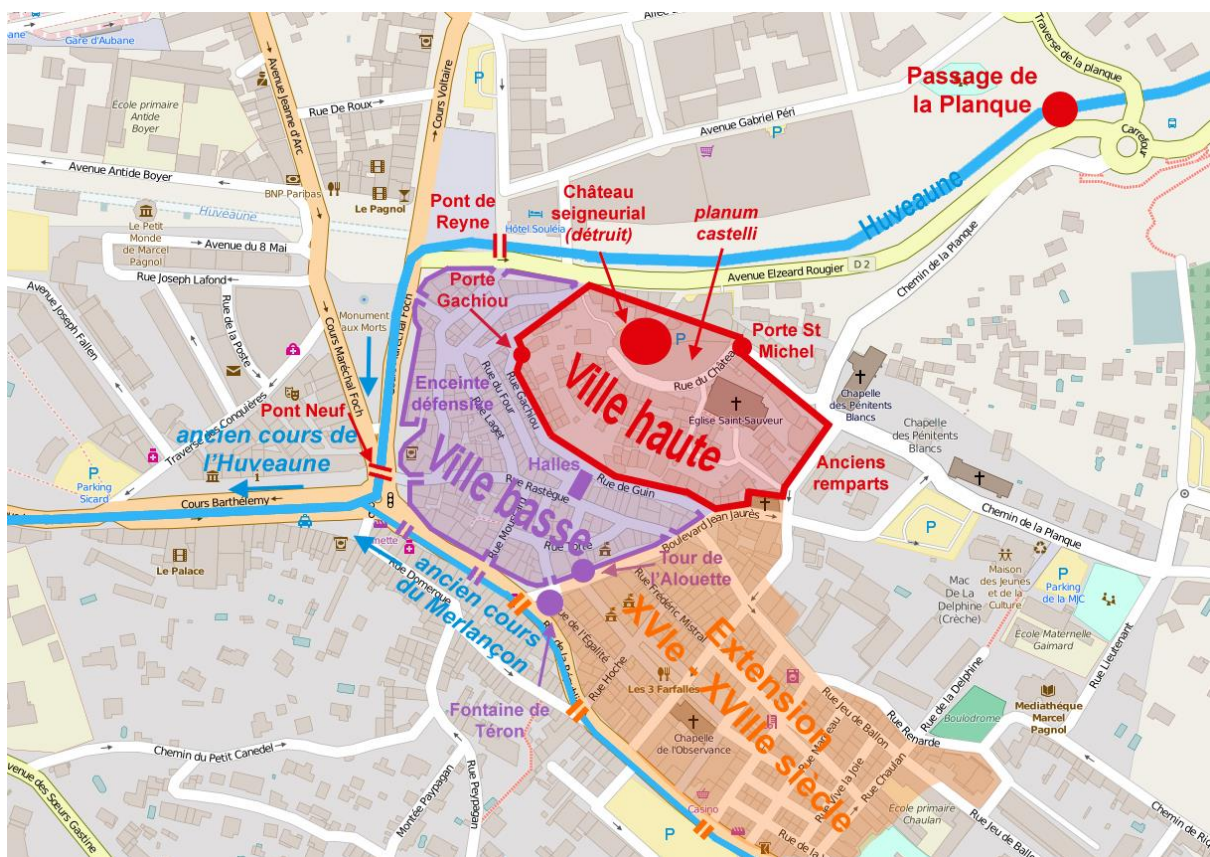


Figure 3: Carte du centre-ville d'Aubagne et de ces extensions  
Par © les contributeurs d'OpenStreetMap — Modified from Open Street Map (<http://www.openstreetmap.org/copyright>), CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=50099845>

Cette carte figure 3 du centre-ville d'Aubagne permet de distinguer ville haute et ville basse. Le XIX<sup>ème</sup> siècle marque les débuts de l'industrialisation d'Aubagne qui reste tout de même une terre agricole. La ville s'affirme comme un pôle agricole majeur à l'échelle

départementale en exportant ses productions. Le lit de l'Huveaune est dévié (voir carte figure 3) pour permettre la poursuite de l'extension d'Aubagne et développer les axes routiers la reliant au reste du territoire. Le développement des chemins de fer favorise fortement son intégration dans la ceinture maraîchère marseillaise.<sup>14</sup>

Aubagne, grâce notamment à Marcel Pagnol, a longtemps su garder son image de ville provençale et rurale, avec une histoire agricole importante.

Au XXème siècle, les travaux hygiénistes poussent la ville à détruire des îlots entiers d'immeubles et de logements insalubres. Le tissu urbain s'aère et des places sont créées comme le square Arnaud Matthieu qui aujourd'hui encore structure le centre ancien.

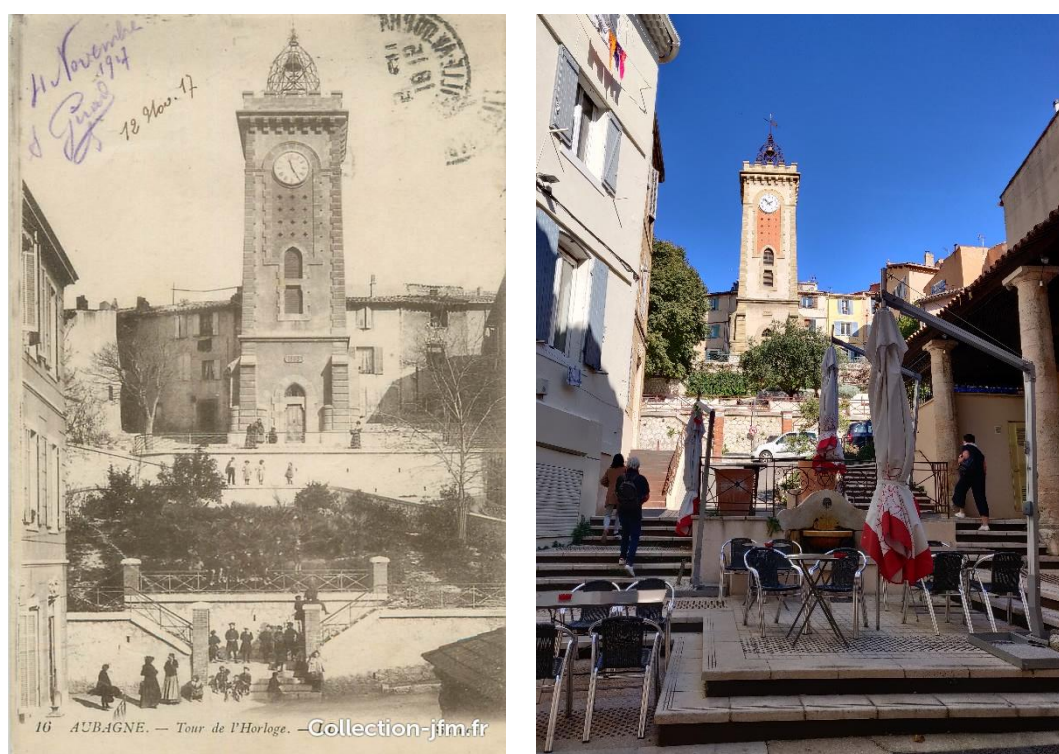


Figure 4 : Square Arnaud Matthieu avant/après (source : office de tourisme d'Aubagne gauche, photo prise sur place à droite)

Avec l'ouverture de l'autoroute reliant Aubagne à Marseille et l'arrivée de la légion étrangère dans les années 1950, la ville est profondément modifiée et entame le développement de sa périphérie.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Consalès Jean Noël, « La charte agricole d'Aubagne, Modèle ou utopie ? », Rives Méditerranéennes, 2001, 9 pages

<sup>15</sup> Tricot Catherine, « Etude de requalification du centre ancien d'Aubagne - Schéma de Cohérence - Commune d'Aubagne », 2015, 60 pages

Après les deux guerres mondiales, les logiques d'approvisionnements évoluent et l'urbanisation fragilise les espaces agricoles.<sup>16</sup> La pression foncière s'intensifie et englobe des "pans entiers" de campagne et de terre agricole<sup>17</sup>. Pour pallier ces problématiques, une charte agricole (1992) est mise en place à l'initiative de l'ancien maire communiste d'Aubagne Jean Tardito (maire de 1987 à 2001). Visant à protéger les espaces agricoles, cette charte illustre également les enjeux territoriaux de l'époque face au risque d'absorption par la Métropole marseillaise.<sup>18</sup> La mairie d'Aubagne dicte à ce moment-là ses choix par la volonté de se démarquer de l'image de Marseille. Des tensions politiques entre la gauche d'Aubagne et la droite Marseillaise apparaissent et de nombreuses communes de l'est du département se rallient à Aubagne ce qui empêche l'aire métropolitaine d'être unifiée.

Dans ce contexte sont créées les différentes communautés de communes en 1999 :

- Communauté de communes de Marseille Provence Métropole (19 communes)
- Communauté de Communes du Pays d'Aix (15 communes)
- Communauté de Villes Garlaban-Huveaune-Sainte-Baume (Aubagne, Auriol, Roquevaire, Cuges-les-Pins et La Penne-sur-Huveaune) avec des mairies communistes qui se placent sous la direction du maire d'Aubagne<sup>19</sup>

Plus tard, la communauté de villes Garlaban-Huveaune-Sainte-Baume se composera d'autres communes avant de devenir le Pays d'Aubagne et de l'Etoile décrit précédemment.

Aubagne est donc une ville à l'histoire riche et au patrimoine important.

Aujourd'hui ville de taille moyenne (46 209 habitants)<sup>20</sup> des Bouches du Rhône, elle est à la fois considérée comme une banlieue de Marseille et une ville centre des communes de l'Est de la Métropole c'est à dire celle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

---

<sup>16</sup> Consalès Jean Noël, *op-cit.*, page 2

<sup>17</sup> « « Nature » et urbanisation. Un enjeu pour les aires métropolitaines méditerranéennes. Introduction », Rives nord-méditerranéennes, 2001, 8 pages

<sup>18</sup> *Ibid.*, page 1

<sup>19</sup> Consalès Jean Noël, *op-cit.*, page 2

<sup>20</sup> Source INSEE 2017



## **B- Un centre ancien où les problématiques d'habitat sont nombreuses**

Par son développement par vagues successives, le centre ancien d'Aubagne se compose d'une trame mixte et étendue où zones d'implantations sinueuses<sup>21</sup> se marient avec des bâtiments et rues créés selon une trame orthogonale<sup>22</sup>. Il s'organise autour de grands axes comme la Rue Rastègue, la Rue de la République ou encore le Boulevard Jean Jaurès. Cette mixité de trames et le développement d'Aubagne entraînent un centre-ville divisé en plusieurs parties.

Parties hautes et basses sont physiquement distinctes. Dans la partie haute du centre ancien, le tissu urbain après l'épisode hygiéniste est plus aéré et davantage apprécié que la partie basse. Au sein même de la partie basse, trame sinueuse et trame orthogonale (plus récente) forment deux blocs séparés. Malgré ces distinctions, les bâtiments y sont globalement assez homogènes. De trois ou quatre niveaux, le gabarit des immeubles est constant et le centre a su garder l'image du village provençal d'autrefois.

Le poids démographique du centre ancien diminue continuellement. Si au XIX<sup>ème</sup> siècle il comptait entre 6000 et 8000 habitants, aujourd'hui, environs 4000<sup>23</sup> personnes habitent dans le centre d'Aubagne soit moins de 10% de la population de la ville. Le centre s'est retrouvé délaissé par rapport aux nouveaux quartiers qui se sont développés en périphérie (Charel, Passons...).

Malgré le pourcentage d'habitants du centre ancien, cette zone reste essentielle au fonctionnement résidentiel d'Aubagne avec un potentiel important même si elle est fragilisée<sup>24</sup>. De nombreux éléments rendent difficile la mise en place d'une fonction résidentielle qualitative. Les ruelles sont étroites, l'habitat est donc très dense ce qui entraîne des logements peu lumineux, à l'accès limité. Cette configuration est également à l'origine de problèmes d'humidité récurrents. Ce problème est accentué par la présence de nombreuses sources, témoins de la présence du Merlançon et de l'Huveaune, dont certaines sont encore enfouies. Les immeubles sont vieillissants, des travaux importants sont donc nécessaires

---

<sup>21</sup> Trame caractéristique des centres anciens avec une enceinte historique. Les rues et parcelles y sont étroites, la morphologie des îlots et complexe, le végétal est peu présent.

<sup>22</sup> Trame qui résulte souvent d'une planification, l'accessibilité est facilitée et les îlots ont une forme rectangulaire

<sup>23</sup> Source INSEE 2019

<sup>24</sup> « Type 4 cahier envie de ville », source : AGAM, Septembre 2019, 84 pages

pour les moderniser, ils manquent souvent de confort, ils peuvent avoir aussi des problèmes structurels plus importants.<sup>25</sup>

Les logements sont de petites tailles ce qui rend difficile l'installation de famille. La population y est donc principalement jeune, mobile ou retraitée. Souvent, les ménages y sont précaires (l'INSEE estime entre 22% et 30% la part des ménages pauvres dans le centre ancien). Ces éléments ont pu être confirmés par les discussions que j'ai eu avec les habitants.

En juin 2020, F. habitante du centre ancien depuis une vingtaine d'année me confiait :

*“ Vous savez, dans le centre il y a beaucoup de personnes qui n'ont pas de moyens. Je ne sais même pas s'ils ont un travail, mes voisins passent leur temps à regarder Netflix ...”*

*“Il n'y a pas beaucoup de familles en fait où ce sont des pauvres vous voyez ?”*

La directrice du service habitat a également abordé cette situation : *“Bon après c'est vraiment de la politique mais je suis toujours étonnée de voir ce que disent les gens, je pense qu'après c'est aussi une question de paupérisation de ce centre ancien. Il y a presque 10 ans une étude avait été faite sur cette paupérisation et cette population parfois clandestine aussi qui sont là, qui se cache qui n'ont pas forcément de quoi faire grand-chose, qui ne font pas partie de la dynamique.”*

Le centre ancien d'Aubagne connaît également des problématiques d'habitat complexes, qui rendent difficiles les interventions (copropriétés imbriquées, absence d'accès, propriétaires impécunieux et difficilement joignables ...).

P. (environs 55 ans) fils de commerçants retraités ayant habité le centre pendant plusieurs années témoigne de ces problématiques : *“Mes parents avaient hérité des deux anciens hôtels de ma famille qu'ils avaient transformés en appartements et ils louaient les boutiques. J'ai habité d'ailleurs l'un de ses appartements au 4ème étage et on devait être les seuls à avoir les toilettes à l'intérieur sinon ils étaient sur les paliers. C'est moi qui ai hérité puis qui les ai vendus à un marchand de bien. Ils les ont transformés en copropriétés et les ont vendus morcelés. Je vois le marchand de bien à qui j'ai vendu, il a refait quatre travaux dedans et il a revendu ça aux locataires qui étaient là mais bon, ça ne doit rien être d'extraordinaire. En plus ils doivent*

---

<sup>25</sup> « Type 4 cahier envie de ville », source : AGAM, Septembre 2019, 84 pages



*être sur un bâtiment entre 5 ou 6 copropriétaires et vous voyez à quel point c'est difficile à gérer, en plus j'imagine des gens comme ça qui ne sont pas très bien financés. Et est-ce qu'ils vont arriver à entretenir quand il va arriver des gros travaux..."*

Plusieurs études ont été faites sur ce centre ancien, notamment un diagnostic visuel le 27 Janvier 2020 qui permet de se rendre compte des immeubles pouvant potentiellement comporter des désordres structurels. C'est une étude qui a été commandée par Façonéo et présentée à la ville d'Aubagne.

Peu de bâtiments semblent comporter des désordres structurels importants, malgré cela, des fissures sont visibles sur certains d'entre eux, elles sont liées probablement à des infiltrations d'eau d'après le diagnostic établi <sup>26</sup>, aux épisodes d'inondations et de sécheresses ou encore au sol argileux de la commune d'Aubagne. La division des immeubles en plusieurs logements de petites tailles peut également avoir fragilisé peu à peu les structures tout comme l'occupation de ces logements et leurs mauvais entretiens (manque de ventilations, suroccupation...). Ce diagnostic montre que les immeubles sont davantage dégradés dans les ruelles les plus étroites, ceci est lié à la paupérisation de la population qu'ils s'agissent des propriétaires bailleurs ou des occupants.

---

<sup>26</sup> Tricot Catherine, « Etude de requalification du centre ancien d'Aubagne - Schéma de Cohérence - Commune d'Aubagne », 2015, 60 pages



Figure 5 : Plan de repérage de l'Etat des bâtiments dans le centre ancien d'Aubagne (Source : Rassine Architecture)

Une problématique évoquée par **M.** habitant le centre ancien : *“Je pense qu’il y a beaucoup de pauvres gens qui habitent là alors qu’ils feraient mieux d’habiter, à mon goût, dans des HLM ou autre. Ça reste quand même des rues étroites, ce n’est pas évident, si vous voulez passer en voiture, ce n’est pas pratique. Et puis ils sont propriétaires mais ils n’ont pas les moyens de faire des travaux alors que les bâtiments on voit qu’ils ne sont pas en bon état. Regardez rue de l’Huveaune ou l’Impasse de l’Huveaune c’est à l’abandon.”*



*Figure 6 : Rue de l’Huveaune à gauche et Impasse de l’Huveaune à droite*

Le centre ancien d’Aubagne est donc un centre à la structure dense, divisé et habité par une population en partie fragilisée. L’absence de maîtrise du foncier a laissé place à la division de nombreux logements limitant l’installation de familles. Progressivement, l’absence de moyens financiers des propriétaires a entraîné des désordres structurels et un manque d’entretien des bâtiments.

## C - Un centre à l'attractivité fragile

Si la fonction résidentielle du centre ancien d'Aubagne a des difficultés à être qualitative et attractive, les fonctions commerciales, économiques et touristiques sont elles aussi fragilisées<sup>27</sup>.

Le profil des commerces a beaucoup évolué ces 40 dernières années. Si jusque dans les années 90, les commerces du centre ancien rassemblent tous les éléments nécessaires à la vie quotidienne des habitants avec commerces de bouches (boucherie, charcuterie, boulangerie...), utilitaires (bijouterie, droguerie...) et artisanats (menuisiers...), petit à petit beaucoup de ces enseignes ont disparu. Les grandes zones commerciales en périphérie d'Aubagne (Les Paluds, la Valentine) ont mis à mal les petites boutiques du centre-ville qui ont vues leur fréquentation fortement diminuer.

*P. : "Ma mère avait un magasin dans le centre et j'ai vraiment vu l'évolution. Il y avait plusieurs magasins d'électricité, des charcutiers, des magasins de vêtements... Ma mère a voulu garder le magasin assez tard mais quand elle a voulu s'arrêter c'était déjà difficile de trouver un repreneur. Les magasins pouvaient mal se vendre. Les petits commerçants que j'avais toujours connu, les petites bijouteries et tout, je vous parle de ça il y 25 ans. Tous les commerces que je connaissais, les charcutiers... étaient déjà partis depuis longtemps et puis après ça, ça a été l'hécatombe. La zone des paluds a déplacé les gens qui sont allés faire leurs courses ailleurs. Tout ça dans le centre-ville, mais il y avait pleins de petits commerces dans le vieux centre comme la première boulangerie de Levetti (Boulangerie connue dans la région Aubagnaise) . C'étaient des familles comme ça, après il y avait une autre famille italienne qui s'occupait de tout ce qui était électricité, y avait des bijouteries... Et tout ça, ça s'est paupérisé et maintenant vous voyez le résultat, c'est vide."*

Au fil des années, la population du centre ancien s'est paupérisée et les vagues d'immigrations successives ont modifié les origines de ses habitants tout comme leur mode de vie. Si dans les années 50, la majorité des habitants du centre ancien d'Aubagne étaient des immigrants italiens, aujourd'hui, la population est majoritairement issue d'immigration maghrébine. Ce

---

<sup>27</sup> « Type 4 cahier envie de ville », source : AGAM, Septembre 2019, 84 pages



changement a impacté les commerces présents dans le centre ancien. Aujourd'hui, on y trouve beaucoup de magasins de téléphonie et de coiffure qui côtoient plusieurs snacks.

*P. fils d'anciens commerçants évoquait ce problème : "Le vieux centre-ville, moi à mon époque, ce n'était que des immigrés italiens. J'ai toute ma famille qui a habité là-dedans, les Levetti... et là vous aviez des tas de petites boutiques, des petits restaurants, des pizzerias, ainsi de suite, je crois qu'il y avait des pizzerias à un moment donné et vraiment que des italiens. Et puis après, là bien sur ça a commencé à fermer, parce qu'eux même les italiens commençaient à sortir du vieux centre pour s'installer dans Aubagne. Mais... ensuite, ça s'est carrément paupérisé dans le vieux centre. Il y a eu d'autres générations d'immigrés qui sont venues, et depuis 20 ans au moins il y a beaucoup d'immigrés "Arabes". Donc qu'est-ce qu'il y a maintenant, il y a beaucoup de coiffeurs, de la téléphonie, ainsi de suite... Et après quelques artisans en santon ou autres. Mais c'est vrai que ça n'a plus rien à voir comme avant et c'est dommage."*

Une étude du cabinet d'architecture Catherine Tricot estime qu'à l'échelle du centre-ville d'Aubagne, il y a plus de 350 locaux commerciaux en fonctionnement. Parmi ces commerces, environs un quart sont des restaurants, puis suivent les commerces liés à la beauté, l'hygiène ou la santé, les services et enfin les commerces en équipement de la personne. Le centre ancien reste la zone la plus touchée par la vacance commerciale avec une faible représentation des enseignes nationales. <sup>28</sup>La mairie compétente dans le domaine commercial sur son territoire tente, comme cela sera expliqué dans la partie développant les moyens mis en place, de limiter ces problèmes d'attractivités commerciales.

Malgré cela, **L.** jeune habitante du vieux centre-ville d'Aubagne évoque les difficultés rencontrées par les commerçants : *"Les commerces sont tous respectueux de leur clientèle ainsi que de leur travail en général. Après, il est compliqué de trouver des commerces qui tiennent longtemps ici, mise à part les 9 tabacs et tous les bars, les magasins de vêtements ne sont pas mis en avant car pas de place pour se garer pour du shopping. Voilà, et puis ça ne donne pas envie de se balader du coup."*

---

<sup>28</sup> Tricot Catherine, « Etude de requalification du centre ancien d'Aubagne - Schéma de Cohérence - Commune d'Aubagne », 2015, 60 pages

Ces problèmes liés aux commerces mettent à mal l'économie du centre d'Aubagne. Cependant, l'artisanat Aubagnais de nouveau présent dans le centre tente d'attirer de nouvelles personnes. Pourtant, du fait de son histoire, le potentiel touristique d'Aubagne est certain. En effet, en plus de l'artisanat lié à l'argile et du patrimoine laissé par Marcel Pagnol, le centre ancien d'Aubagne rassemble de nombreux éléments historiques à l'intérêt touristique.

Sur cette carte proposée par un diagnostic de l'agence Catherine Tricot, les lieux remarquables du centre ancien sont repérés par des étoiles rouges. Une vingtaine d'éléments historiques sont à visiter dans le centre ancien. Il existe déjà des circuits touristiques et pendant la saison estivale, il n'est pas rare de croiser des groupes de touristes. Cependant, ce potentiel reste encore à développer car dans le centre d'Aubagne un manque d'hôtel ou de chambre d'hôte pouvant accueillir et attirer les touristes se fait ressentir. De même, le patrimoine aubagnais n'est pas toujours mis en valeur par les aménagements urbains.

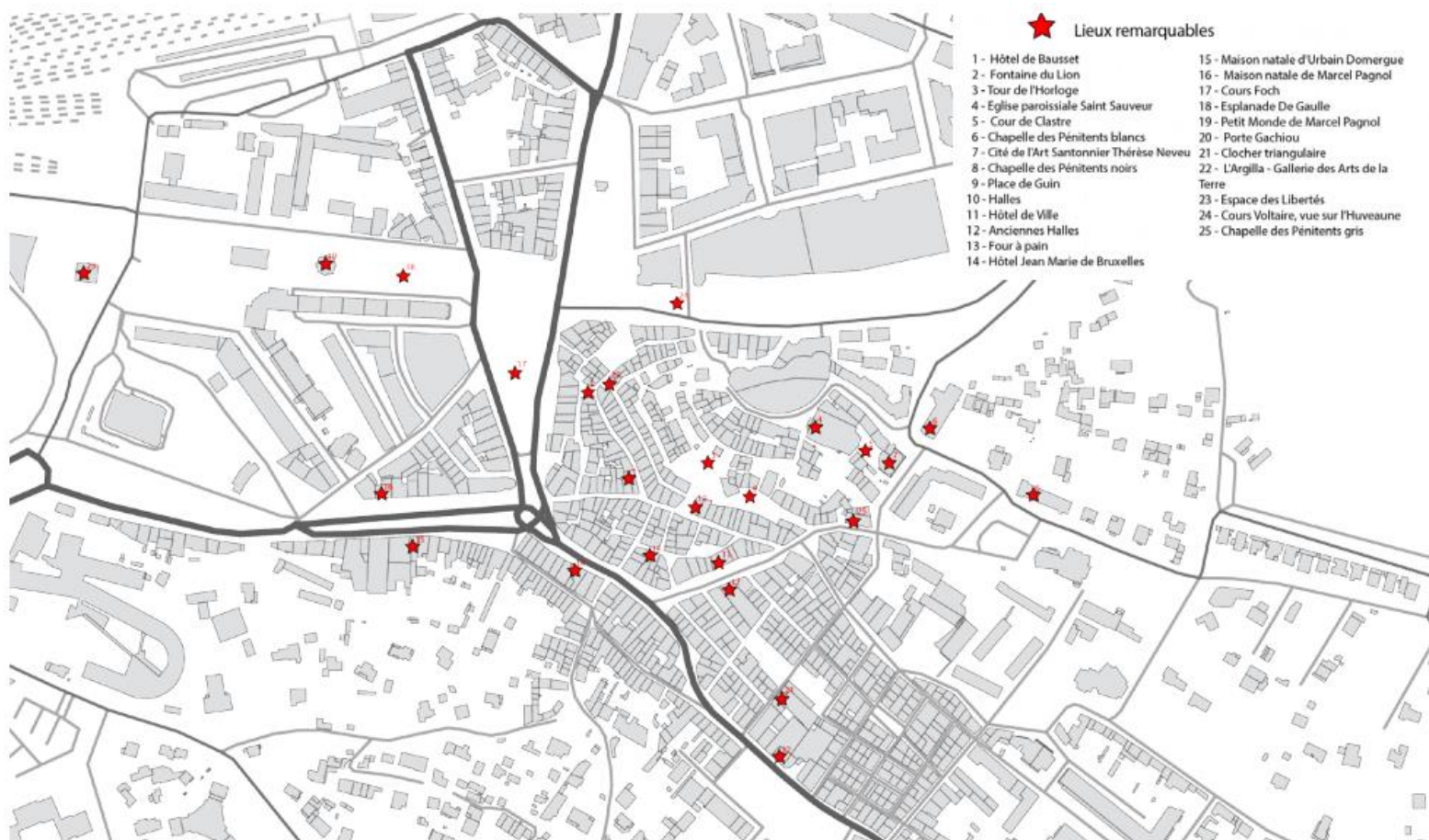


Figure 7 : Repérage des lieux remarquable du centre-ville d'Aubagne (Source : Catherine Tricot)



Figure 8 : Place du Lion



Figure 9 : Place Pasteur avant/après (source : site de l'office de tourisme d'Aubagne gauche, photo prise sur place droite)

Le potentiel du centre ancien d'Aubagne est indéniable, pourtant, l'évolution de sa population et les nouveaux modes de vies de ces dernières décennies ont mis à mal le commerce du centre-ville et du centre-ancien. Le potentiel touristique du centre est également à développer afin de ramener de l'attractivité sur le territoire.



## D- Des problèmes d'incivilités soulevés par les habitants

Au cours de cette étude, de nombreux désordres ont été pointés du doigt par les différents entretiens que j'ai pu avoir avec les habitants. Pour la plupart, ces problèmes relèvent d'incivilités des utilisateurs des espaces publics, et des problèmes de propreté que j'ai mis aussi en évidence lors des visites de terrain effectuées.

Interrogés à ce sujet, tous les habitants ont rapporté ces problèmes :

**F.** : *“Les rues sont sales, les gens de la mairie passent une seule fois à 5h du matin en hurlant dans la rue sur le match de foot de la veille, car on s'en fout de réveiller la population qui dort déjà très peu la nuit”*

**L.** : *“Je suis née ici j'ai habité 5 quartiers en 24 ans et ce qu'il y a de plus flagrant dans chacun d'entre eux pour les points négatifs c'est l'état insalubre des rues jamais nettoyées ! Excréments et déchets.”*

*“Dans le vieil Aubagne les bâtiments sont vraiment vieux mais ce n'est pas aussi choquant que la saleté de la ville.”*

**H.** : *“Malheureusement niveau propreté pas top mais ça c'est aux gens de faire un effort aussi.”*

**P.** : *“Il y a de l'incivisme, j'en parlais avec des commerçants, y a des chiens qui caguent de partout, y a de l'incivisme.”*

**M.** : *“Ces rues sont sales, elles puent !”*

Pourtant, interrogée sur ce sujet la directrice du service habitat du conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile avait du mal à faire ressortir le même constat, exprimant un nettoyage de voirie “correct”. Après l'avoir questionné sur les réponses des habitants, elle a alors émis l'hypothèse d'une variation de la propreté suivant les rues.





Figure 10 : Photographie prise en Juillet et Septembre 2020 dans le centre-ville d'Aubagne

Les photographies prises sur place confirment mon point de vue ainsi que les dires des habitants. Les diagnostics et études du terrain, servant de matériaux pour les élus locaux et acteurs institutionnels, ne prennent pas en compte cet aspect liée à la propreté. L'hygiène des rues ne semble pas forcément être une source de réflexions de la part des techniciens ce qui peut expliquer les réponses de la part de la directrice de l'habitat.

La directrice de l'habitat évoquait avec moi les différences de point de vue qu'elle pouvait rencontrer lors de ses échanges avec les usagers du centre ancien : *“J'avoue que moi j'ai un peu du mal à comprendre quand les gens disent Aubagne ceci, cela. Il y a des gens qui vont dire Aubagne, c'est mignon, c'est super sympa et d'autres qui vont dire que c'est de pire en pire, qu'il n'y a plus rien.*

La perception du terrain reste complexe et cette différence de point de vue illustre parfaitement ce contraste.

S'ajoutant à ces problèmes de propreté, un sentiment d'insécurité est également apparu chez beaucoup de personnes interrogées.

**F.** : *“Les commerces ont des pratiques illégales. La police ne vient pas même quand on les appelle. Le trafic y est omniprésent.”*

*L. : "Pour la sécurité je dois avoir des dizaines de vidéos montrant l'incapacité des gendarmes à faire correctement leur travail. C'est déplorable. Surtout durant le confinement on les voit regarder tous les piétons sans un seul contrôle sans aucune protection."*

*P. : "Encore, avant il y avait des problèmes de drogues dans ces quartiers-là, c'est un peu passé mais enfin... Depuis qu'ils ont mis les caméras, je crois que ça va aller mieux. Ma fille a fait toute sa scolarité à Sainte Marie (Etablissement privé catholique), qui est aussi dans le vieux centre et à un moment on a été obligés, les parents, de dire à la police de faire quelque chose. Il fallait accompagner les gamins parce qu'il y avait des dealers de partout. Bon après ils ont arrêté mais bon ce sont des trafiquants. On dirait que ça s'est un petit peu calmé depuis qu'ils ont mis les caméras de surveillance mais enfin... Aubagne... je me rappelle ma fille quand elle était au lycée on habite à 500 m mais des fois elle m'appelait pour me dire je suis dans la montée, il y a un mec qui me suis... pour que je reste au téléphone avec elle. C'est grave ! Moi je suis au boulevard Lakanal on s'est fait cambrioler 8 fois et là il y a quelques mois, ma femme me réveille, il y avait quelqu'un dans la maison, dans la maison la nuit ! C'est de la folie ! Deux fois j'ai fait arrêter les mecs ! Alors qu'on peut être très bien à Aubagne mais là..."*

Ces dernières années, la mairie a mis en place des caméras pour tenter de maîtriser ces problèmes de délinquances. Pourtant, le problème semble perdurer. Là encore, si le problème est soulevé par les habitants, et le sentiment d'insécurité connu par les techniciens, il n'apparaît pas de réflexion sur le sujet dans les études qui m'ont été données de lire. Dès lors pour la directrice de l'habitat du conseil de territoire il a été difficile d'expliquer ce sentiment d'insécurité et ce d'autant plus que des mesures ont été prises ces dernières années selon elle, comme la pose de ces caméras, la réfection de certaines rues et que certains commerces réouvrent. Elle a tout de même évoqué le manque d'éclairage comme potentielle explication à ce sentiment d'insécurité et à également mis en avant la création de nouveaux postes au sein de la police municipale.

Malgré les problèmes qui ont été mis en évidence, le centre ancien d'Aubagne possède un réel potentiel d'attractivité au patrimoine riche. Un travail de renouvellement est nécessaire pour permettre la réinsertion des commerces, la mise en place d'une fonction résidentielle qualitative, l'installation de famille et le développement du tourisme.

P. : *“Ben la place où on voit l’horloge là (square Arnaud Matthieu), elle est très jolie, en plus elle a été retapée. La rue Rastègue, elle part de la rue de la république et elle remonte de l’autre côté où il y a la rue de la mairie. Et vous imaginez, toute cette rue avec pleins de Santonniers, de potiers et tout, alors oui là il y a des arabes qui se sont installés et qui font des poteries mais peu importe, mais créer cette rue et faire venir tous ces gens-là. (...) Il faudrait commencer par-là, cette rue qui est très longue qui fait un genre de courbe, il faudrait la noyer d’artisanats et que les gens s’installent. Alors que là bon, y en a un je crois de santonnier et après il y a ... parce que moi c’était une rue hyper commerçante quand j’étais jeune. Et donc voilà. Depuis l’horloge, vous avez pleins de petites rues et c’est magnifique.”*

L. : *“C’est quand même une vieille ville avec beaucoup de charme.”*



Figure 11 : Rue Rastègue

Des points de vue qui rejoignent celui de la directrice de l'habitat : *“Oui c'est vrai que Aubagne c'est quand même une ville, on a souvent parlé de ville d'équilibre, y a tout, y'a même des cinémas, il y a un conservatoire en plein centre-ville, il y a des équipements sportifs. Tous les équipements sont là, il y a même des familles qui n'auraient pas beaucoup de moyens qui peuvent très bien vivre en centre-ville parce que, il y a tout à côté. Il y a même les transports gratuits.”*

Les problèmes dans le centre-ancien d'Aubagne semblent être nombreux. Le parc résidentiel est peu attractif, vieillissant, la population se paupérise et l'attractivité y est limitée par le manque de commerces. Malgré la vision assez négative que les habitants et utilisateurs du centre ont pu exprimer, comme les incivilités à répétition, le potentiel de cette vieille ville est important. Ville centre du Pays d'Aubagne et de l'Etoile elle rassemble un nombre important de commodités. Son histoire riche lui confère un patrimoine riche au potentiel touristique indéniable. Enfin, si certains bâtiments souffrent de désordres structurels importants, le gabarit et la structure globale du centre est intéressante et est une source de logement à ne pas négliger.

Les villes moyennes permettent d'avoir les avantages de la vie urbaine des grandes villes en évitant les nuisances. Elles allient équipements et services à une ville de proximité. Conscient de ces problèmes, les tentatives des acteurs locaux sont nombreuses. La mairie essaie de mettre en place depuis de nombreuses années des dispositifs et actions en faveur du renouvellement du centre ancien d'Aubagne.

## **1.2. Historique des politiques de renouvellement urbain mises en place**

### **A- Retour partiel sur l'historique national**

A partir de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, les prémices du renouvellement urbain se font sentir. Au départ, avec le courant Haussmannien, l'attention des pouvoirs publics s'est davantage intéressée à des actions de rénovations urbaines dans les centres villes. Ces centres étaient alors jugés obsolètes, avec une stagnation des constructions et un manque d'entretien des immeubles pendant plusieurs décennies. Des îlots entiers sont détruits dans plusieurs villes de France et c'est également le cas à Aubagne malgré le fait que la structure du centre ancien comporte déjà à l'époque très peu d'îlots mais une trame sinueuse. Les rues tentent alors de s'aérer.<sup>29</sup>

A la fin du XX<sup>ème</sup> siècle, après des vagues de constructions de grands ensembles et l'évolution du secteur industriel et commercial, des opérations de recyclages de secteurs anciens commencent à être organisées aux quatre coins du territoire français. Des opérations de démolitions-constructions ou des reconversions de friches industrielles se mettent en place. L'intérêt pour le renouvellement urbain se fait sentir même s'il apparaît sous une autre dénomination. L'Etat commence à soutenir financièrement certains projets et plusieurs procédures.<sup>30</sup>

Les premières utilisations du terme de renouvellement urbain apparaissent dans le schéma directeur de la Métropole lilloise en 1990<sup>31</sup>. Dès lors, il gagne petit à petit les domaines de l'urbanisme et du logement. Il s'insère officiellement dans les procédures nationales avec la loi SRU en 2000, loi solidarité et renouvellement urbain. Malgré cela, en l'absence de précisions de la notion au niveau juridique, les interprétations et les définitions du terme sont nombreuses. Aujourd'hui, le renouvellement urbain est globalement devenu une opposition à la notion d'étalement urbain et de fuite vers la périphérie.

---

<sup>29</sup> Le Garrec Sylvaine, *op-cit.*, page 34

<sup>30</sup> Bonneville Marc. « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France : Effets d'annonce, continuité ou rupture? », Les Annales de la recherche urbaine, N°97, 2004. Renouvellements urbains. pp. 7-16.

<sup>31</sup> Le Garrec Sylvaine, *op-cit.*, page 57

Cependant, même si les politiques de renouvellement urbain sont de plus en plus nombreuses sur le territoire aucune mesure n'a encore été prise pour interdire l'étalement urbain.<sup>32</sup>

Le processus de renouvellement urbain tente de s'opposer à la dégradation et au délaissement des villes et de leur centre en travaillant en collaboration avec plusieurs secteurs notamment le secteur privé. Cela passe par exemple par des opérations programmées d'amélioration de l'habitat afin de traiter les bâtiments et logements insalubres ou encore de préserver le patrimoine immobilier des centres villes.

Pendant plusieurs décennies, les politiques d'aménagement du territoire que ce soient des projets de renouvellement ou autres se sont largement concentrées sur les zones les plus dynamiques à savoir les grandes villes françaises. Ces processus d'accompagnement économique et démographique concernaient en grande partie, les villes correspondant aux effets d'agglomérations décrits par l'américain Paul Krugman, c'est à dire des espaces fortement agglomérés où peuvent se concentrer des investissements afin d'obtenir un rendement élevé<sup>33</sup>. Cette politique a mis à mal le principe d'égalité territoriale et a participé au retard de mise à l'agenda des problématiques rencontrées par les villes petites et moyennes comme Aubagne.

Les villes petites et moyennes rencontrent sur le territoire français comme à l'international, des problèmes de dévitalisation de leur centre. Ces problèmes sont d'autant plus importants dans les centres anciens et sont dans un premier temps mis en lumière par l'apparition d'une vacance commerciale importante. Plusieurs programmes sont alors apparus comme Centres-Villes de demain en 2016 ou Action "cœur de ville" en 2017 (222 villes), Centres-Villes vivants dans la périphérie parisienne en 2018 (25 villes) pour combler les manques des actions publiques. Cependant, il semble encore que pour les territoires non métropolitains, il existe un manque de stratégies adaptées à leur contexte, l'action publique possède encore une vision trop homogène des territoires au niveau national<sup>34</sup>.

La ville d'Aubagne, faisant partie de l'aire métropolitaine Marseillaise, ne correspond pas aux programmes évoqués précédemment qui sont mis en place à l'échelle nationale.

---

<sup>32</sup> Le Garrec Sylvaine, op-cit., page 60

<sup>33</sup> Fol Sylvie, « Les villes petites et moyennes, territoires émergents de l'action publique », collection « conférences POPSU », PUCA, 2020, 48 pages

<sup>34</sup> Ibid.



Pourtant certaines problématiques impactant son centre-ville et son centre-ancien sont similaires. Afin de répondre à cette problématique, la Métropole et ses partenaires (État, Région, Département, EPFR) ont mis en place depuis 2018 une dynamique « Envie de ville ». Il s'agit d'un programme d'études à visée opérationnelle identifiant les priorités et les leviers d'actions pour redynamiser les centres villes de l'aire métropolitaine Marseillaise, et mettre en place des stratégies à l'échelle des communes.<sup>35</sup> Ce programme se base sur la réalisation d'un diagnostic territorial de l'AGAM<sup>36</sup> et de l'AUPA<sup>37</sup>. Les réflexions sont en cours sur le sujet et des actions concrètes devraient être proposées par la suite.

Ainsi, la notion de renouvellement urbain fait partie des réflexions nationales depuis plusieurs décennies. Pourtant, ce n'est que depuis quelques années qu'elle commence à s'appliquer aux villes moyennes comme Aubagne. Des programmes d'études se mettent en place progressivement. Cependant, sur le territoire d'Aubagne, des actions ont déjà été mises en place par le passé et continuent de se développer pour tenter de dynamiser le centre-ancien.

## **B- Un panel de politiques publiques et d'actions sur le centre ancien Aubagnais.**

Depuis sa création, la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (aujourd'hui intégrée dans la Métropole d'Aix Marseille Provence) s'intéresse au renouvellement de ses centres anciens et à leur revalorisation. Pour cela, elle a d'abord mis en place des actions en faveur de l'habitat et d'aide à la réhabilitation.

En effet, d'après les différents entretiens que j'ai eus avec les techniciens du territoire, au niveau de la Métropole Aix Marseille Provence, le renouvellement urbain est en grande partie tout ce qui peut s'apparenter aux objectifs de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ANRU. Or, d'après notamment la directrice de l'habitat du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, il n'y a pas de projets ANRU sur le territoire, les principales problématiques rencontrées concernent l'habitat. En effet, dès la création de la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, l'habitat lui a été délégué.

---

<sup>35</sup> « Diagnostic « Envie de ville » », source : AGAM, Février 2020, 80 pages

<sup>36</sup> Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise

<sup>37</sup> Agence d'urbanisme du Pays d'Aix

Dès 2002, la communauté d'agglomération s'est inscrite dans un protocole d'éradication de l'habitat indigne en partenariat avec l'Etat puis l'année d'après, elle a mis en place un dispositif d'OPAH intercommunale afin d'accompagner les propriétaires, occupants à faible revenu et bailleurs, dans la réalisation de travaux visant à résorber l'habitat indigne ou non décent et à créer des logements à loyer maîtrisé. Cette OPAH avait une durée de 5 ans.

En 2007, la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour le parc privé et l'habitat ancien a permis de confirmer les préoccupations de la communauté d'agglomérations en matière d'habitat.

A la fin du dispositif d'OPAH, la communauté d'agglomération a souhaité mettre en place un Programme d'Intérêt Général (PIG) afin de lutter contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique pour 3 ans.

La communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a par la suite mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) dans les communes d'Aubagne, Auriol et Roquevaire, et une OPAH dans les 9 autres communes du territoire en 2012 pour une durée de 5 ans.

D'après la directrice du service Renouvellement Urbain au sein de Façonéo : *“L'objectif était de définir des périmètres très réduits, les cœurs de villes et villages, en ne ciblant que les constructions d'avant 1948. L'idée est de revitaliser les centres anciens, en travaillant non seulement sur l'habitat, mais aussi les espaces publics, l'attractivité commerciale, les problématiques du stationnement, des accès...”*<sup>38</sup>

Ces différents dispositifs s'insèrent dans une volonté des élus locaux de fixer des populations dans les centres anciens afin de les redynamiser. En complément, l'un des objectifs est de faire revenir les familles, et de limiter la création de petits logements pour les investisseurs. Les situations comme elles ont pu être présentées dans la première partie de ce travail, peuvent être complexes, avec des logements dans de mauvais états. Dès lors, les dispositifs d'OPAH et de PIG permettent d'inciter les propriétaires à faire des travaux afin d'éradiquer l'habitat insalubre mais également la précarité énergétique.

---

<sup>38</sup> FRASTEAU, « Le renouvellement urbain avance dans les villes de l'Agglo : La revalorisation des centres anciens du territoire est au cœur du Programme local de l'habitat », la Provence, 8 Octobre 2015



Dans ces différents dispositifs, des subventions sont allouées aux propriétaires par différents organismes financeurs : La communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (Aujourd'hui la Métropole), l'Anah (Agence nationale de l'habitat), le Département (Var et Bouches-du-Rhône), la Région, la Caisse des dépôts et consignation.

Concernant les moyens déployés ou ayant été déployés, les subventions des dispositifs comme l'OPAH et OPAH -RU ou de PIG, sont soumises à des règles. L'Anah et l'Etat, fixent les règles et les types de travaux éligibles par les subventions. Par la suite, la région SUD PACA, la Métropole Aix Marseille Provence, le département 13 et 83 pour Saint Zacharie, établissent leur programme de subventions et de primes.

En parallèle à ces dispositifs, une concession d'aménagements a été mise en place en 2012, Façonéo en est titulaire jusqu'en 2022. Les 4 axes de cette concession sont les suivants :

- Mise en place de projets d'aménagements des secteurs prioritaires
- Une mission de coordination générale
- Le pilotage des opérations programmées d'amélioration de l'habitat
- L'assistance à la communauté d'agglomérations dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre

La directrice du service renouvellement urbain de Façonéo évoquait en 2015 : *“Nous accompagnons les communes dans la définition de leur projet et la prise de décision. Il y a dans la revalorisation de ces centres anciens, lieu de mixité sociale naturelle, un vrai enjeu de développement durable.”*<sup>39</sup>Ce postulat est aujourd'hui encore d'actualité selon elle.

Aujourd'hui est en cours de démarrage un nouveau dispositif de PIG après 3 années de clôture des dernières OPAH et OPAH RU sur le territoire. Ce Programme d'Intérêt Général, “Réhabiliter, Valoriser, Eco habiter” vise la valorisation des immeubles et logements des centres anciens des communes du territoire et la production de logements privés adaptés aux besoins des plus modestes.

---

<sup>39</sup> FRASTEAU, « Le renouvellement urbain avance dans les villes de l'Agglo : La revalorisation des centres anciens du territoire est au cœur du Programme local de l'habitat », la Provence, 8 Octobre 2015

De plus, il a pour objectif, la résorption de l'habitat dégradé et indigne ainsi que la mise en place d'un suivi social adapté. Tout ceci permet d'intensifier la lutte contre la précarité énergétique tout en poursuivant l'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des habitants. Ce PIG s'appuie sur une réelle volonté émanant depuis l'État jusqu'au sein de la commune de faire des réhabilitations globales de qualité encadrées par des professionnels afin de permettre un véritable renouvellement de ces immeubles et logements.

Ces différents dispositifs tentent en parallèle d'aider les communes puisque 8 communes du territoire sont assujetties à la loi SRU avec des objectifs importants de logement social.

Les réflexions autour du renouvellement urbain, s'appuient également sur plusieurs études qui sont commanditées principalement par le conseil de territoire et parfois les communes. En 2014 après un changement de gouvernance la commune a souhaité engager son PLU. L'ancien POS datant de 2000, pendant 14 ans, la commune se basait avant tout sur un document réglementaire/juridique et non un outil de politique publique comme l'a souligné le directeur général adjoint à l'aménagement et à la gestion du patrimoine (DGAAP) de la ville d'Aubagne. La mise en place du PLU a donc permis de fixer des objectifs pour le centre-ville d'Aubagne. Par la suite, le PADD s'est concentré sur l'amplification économique. Les objectifs concernaient le parcours résidentiel et l'habitat mais également la mobilité puisque le centre-ville d'Aubagne comporte une gare et un pôle d'échange multimodale (bus, car, tram, TER).

Après l'approbation du PLU en 2016, la ville d'Aubagne a également souhaité mener des actions sur ses domaines de compétences à savoir requalifier l'espace public. Le cours Barthélemy a alors en partie été requalifié. D'après le DGAAP si rien n'a encore été fait, des réflexions sur les abords de la gare pour développer le secteur tertiaire sont en cours afin de ramener de l'emploi et des bureaux sur le centre-ville d'Aubagne et ainsi d'y stimuler le commerce. Pendant longtemps il n'y avait pas sur le territoire et à Aubagne de réelle maîtrise foncière, beaucoup d'anciens locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée d'immeubles ont donc été transformés en logements. Aujourd'hui, dans plusieurs rues, les allées commerciales sont coupées par du logement. Ce sont des logements qui deviennent indécents très rapidement avec des problèmes d'humidités fréquents. Avec la nouvelle gouvernance, le POS a été rapidement modifié pour interdire ces transformations.

Concernant l'attractivité touristique, depuis peu, un circuit a été mis en place. 140 jalons jonchent le sol pour indiquer la route depuis la maison natale de Marcel Pagnol jusqu'au Pénitents noirs, ils arpentent les monuments d'intérêt historique de la ville. Des panneaux d'informations sont également mis en place à certains lieux touristiques. Tout ceci a pour but de redynamiser le centre ancien d'Aubagne, de participer à son attractivité et de transmettre son histoire.

Tous ces outils mis en place permettent de répondre en partie aux problématiques évoquées dans le diagnostic du centre ancien de la ville. Cependant, leurs effets commencent seulement à se faire sentir d'après le DGAAP et d'après les entretiens que j'ai eus avec les habitants encore beaucoup de problématiques liées au renouvellement urbain restent en suspens.

### **C- Limites des actions passées**

Les différents dispositifs mis en place par les pouvoirs publics au cours des dernières années, impactaient principalement l'habitat privé. Dans tous les cas, d'après mes observations et les différents échanges que j'ai eus avec mes collaborateurs, pour les dispositifs impactant l'habitat privé (OPAH, OPAH RU, PIG) les procédures sont longues, les propriétaires occupants ont souvent peu de moyens, et les propriétaires bailleurs n'ont pas toujours la volonté de conventionner leurs logements car cela induit une baisse de loyers. Ils ne réalisent donc pas forcément de travaux. Les travaux de réhabilitation globale sont plus contraignants et les budgets nécessaires plus lourds donc cela peut être un frein pour les propriétaires aux ressources modestes. Malgré cela, sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, depuis 2012, 251 logements ont fait l'objet d'une demande de subventions (dont 94 dans les OPAH – OPAH RU). Sur ces logements, 197 étaient occupés par des propriétaires et 54 réhabilités par des propriétaires bailleurs avec ainsi une remise sur le marché de 54 logements en loyer maîtrisé.

C'est un résultat mitigé d'après le directeur général adjoint à l'aménagement et à la gestion du patrimoine (DGAAP) de la ville d'Aubagne pour qui le dispositif d'OPAH RU notamment n'était pas approprié à l'échelle de la ville centre du territoire.

Le dispositif se serait voulu trop homogène sur un territoire qui ne l'est pas le rendant peu efficient. Selon lui, peu de choses ont été faites, malgré la mise en place d'une ingénierie et de constats pour un coût global assez important 200/250 milles euros par an.

Le dispositif d'OPAH/OPAH RU n'a d'ailleurs pas été renouvelé. Interrogé sur ce point, le DGAAP tout comme la directrice du service habitat du conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ont tout d'eux évoqué un manque de volonté politique des élus locaux du fait d'un changement de gouvernance municipale, et d'un projet qui n'était pas clairement porté par l'ancienne municipalité. D'après leurs témoignages, aucun aménagement public n'a été réalisé en parallèle dans le centre-ville d'Aubagne, il n'y a donc pas eu d'accompagnement de la commune dans ses champs de compétences (commerces, voiries, espaces publics...).

Le positionnement est différent aujourd'hui selon le DGAAP et la directrice du service habitat du conseil de territoire. Le nouveau Programme d'Intérêt Général en cours de lancement devrait être un dispositif plus à l'échelle des réalités du territoire et de la ville d'Aubagne.

### **1.3 Mise en lumière des enjeux actuels du renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne.**

#### **A- Renouvellement Urbain au service de l'Habitat, une problématique brûlante.**

Si les actions pour lutter contre l'habitat indigne et dégradé sont au centre du questionnement des acteurs du territoire d'Aubagne et de l'Etoile depuis plusieurs décennies, le drame de la rue d'Aubagne en novembre 2018 au sein de l'imposante ville de Marseille n'a fait qu'accentuer la place de ces problématiques dans le cœur des réflexions des élus et habitants d'Aubagne.

Pour rappel, dans le quartier de Noailles situé à Marseille à deux pas du vieux port et de la Cannebière, deux immeubles se sont effondrés le 5 Novembre 2018 faisant 8 morts. L'un d'eux était fermé par suite d'un arrêté de péril depuis plusieurs jours. Ce drame est le témoin des échecs de la politique de l'habitat établit par la ville de Marseille mais questionne également celle mis en place dans la région et notamment dans la ville d'Aubagne. Jean-Luc Mélenchon à la suite de ce drame avait dénoncé ces manquements avec la phrase suivante : « Ce sont les maisons des pauvres qui tombent, et ce n'est pas un hasard. »<sup>40</sup>

Lors des différents entretiens que j'ai eus avec les techniciens du territoire, j'ai eu l'occasion d'aborder la question de la rue d'Aubagne en demandant si cet événement avait marqué une prise de conscience de la part des pouvoirs publics. A cette question, tous m'ont répondu que chronologiquement, les questions de renouvellement urbain des centres-villes et des préoccupations liées à l'habitat dégradé étaient antérieures au drame de la rue d'Aubagne. L'historique évoqué dans la partie précédente des actions mises en place sur le territoire confirme cela. En revanche, si élus locaux et techniciens du territoire avaient déjà conscience à l'époque que « Le mal-logement ça tue petit à petit, les gens qui vivent dedans », ce drame aura permis de comprendre que le mal logement pouvait également « tuer immédiatement avec un effondrement »<sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup> Bonjour Karine, « Rue d'Aubagne, récit d'une rupture », Editions Parenthèses, Novembre 2019, 212 pages

<sup>41</sup> *Ibid.*, page 104

Pourtant, de nombreux moyens étaient déjà mis en place à l'époque pour lutter contre l'habitat dégradé comme les subventions Anah ou la loi SRU. Selon le Responsable du Pôle de l'Habitat Privé de la direction départementale des territoires et de la mer des Bouches du Rhône (DDTM13), les effondrements de la rue d'Aubagne, ont permis une "prise au sérieux du péril" et des collectivités qui ne s'y intéressaient pas et qui prennent désormais des arrêtés de périls ou encore suivent les formations du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. Le prisme de la lutte contre l'habitat indigne a été investi et pas entièrement celui du renouvellement urbain. Le réinvestissement des centres villes se met en place sur un temps plus long et englobe plusieurs aspects (habitat, commerces, espaces publics, tourisme...).

Depuis, d'après les entretiens que j'ai eus avec les habitants du centre ancien d'Aubagne, il y a une vraie prise de conscience de ces problèmes par les habitants comme en témoigne **P.** : *"Moi, depuis qu'il y a eu cet accident, qui connaît très bien Aubagne, on lève les yeux, même mon épouse qui n'est pas Aubagnaise, à chaque fois elle me fait remarquer un immeuble, qui est fendu, qui est boursoufflé. Pourtant, la mairie, ils doivent quand même se rendre compte et c'est même rue de la république pas que dans le "vieux centre"."*

En cette année d'élection municipale, les questions liées au centre-ancien d'Aubagne et à l'habitat dégradé étaient au cœur des programmes de tous les candidats.<sup>42</sup> Le programme politique de Gérard Gazay, maire réélue d'Aubagne, se base ainsi sur trois axes :

- Conforter les parcours résidentiels dans la ville, avec des logements diversifiés (différents types de public et différentes surfaces) et en travaillant sur l'accession sociale à la propriété.
- Miser sur un urbanisme humain et de qualité en privilégiant les petits ensembles, maximum R + 3, l'intégration paysagère et des constructions exemplaires sur le plan environnemental : label HQE, parkings à vélos dans chaque résidence, conteneurs de tri...
- Poursuivre le travail sur l'habitat indigne par la réhabilitation des grands ensembles locatifs ou dans le centre ancien.

---

<sup>42</sup> FRASTEAU, « La politique de l'habitat au cœur de la campagne », la Provence, 20 Février 2020, Quotidien régional

Gérard Gazay évoquait également dans un entretien pour la Provence concernant la rénovation des logements du centre ancien Aubagne, “Je pense qu’il faut une structure publique, à l’échelle de la Métropole, qui ait la puissance financière pour racheter, remettre en état, et relouer. Nous soutiendrons une telle démarche.”<sup>43</sup>. Cette phrase fait écho à la création d’une Société Publique Locale d’Aménagement d’Intérêt National (SPLA IN) à Marseille en 2020 dont l’objectif est de lutter contre l’habitat dégradé. Une telle structure si elle agissait sur le territoire d’Aubagne et de l’Etoile pourrait faire directement concurrence à Façonéo. Le soutien de la mairie d’Aubagne pour la SPLA IN témoigne donc de sa relation compliquée avec le groupement Façonéo, une relation qui sera détaillée par la suite.

Ainsi, l’habitat dégradé reste un enjeu important pour l’avenir du renouvellement du centre ancien d’Aubagne et ce d’autant plus au regard de l’actualité de ces dernières années. Cependant, pour qu’un véritablement renouvellement urbain apparaisse dans le centre-ancien d’Aubagne les acteurs locaux doivent agir sur divers aspects en parallèle.

## **B- La notion de projet au service du renouvellement urbain.**

“La ville commence avec le trottoir” disait Louis Sébastien Mercier <sup>44</sup>, pour redynamiser le centre ancien d’Aubagne, agir exclusivement sur l’habitat ne suffira donc pas. Les rues, les ruelles, les trottoirs, les espaces de respirations comme les placettes, sont souvent délaissés par les pouvoirs publics. Ces espaces évoluent malgré tout au fil des opérations d’aménagements mais sans forcément de programmation stratégique ou de projet global à l’échelle d’un centre-ville. Pourtant, l’espace public constitue le ciment de la ville, structurant l’espace et rassemblant la population. <sup>45</sup> Ainsi, il apparaît nécessaire de les intégrer dans le processus de renouvellement urbain au travers notamment de projet de ville rassemblant également habitat, commerce et économie par exemple.

---

<sup>43</sup> FRASTEAU, « La politique de l’habitat au cœur de la campagne », la Provence, 20 Février 2020, Quotidien régional

<sup>44</sup> Écrivain français du mouvement des Lumières

<sup>45</sup> Chadanson Jean Christophe, Le Gal Yan, Marchand Jean Michel, « Pour des espaces publics ordinaires de qualité », Points FNAU, 2014, 125 pages

Le projet de ville permet de “situer la ville par rapport à son environnement et développer ses avantages comparatifs”<sup>46</sup>. A l’origine, dans les années 1980 les projets de ville commencent à apparaître au sein des grandes villes européennes, c’est le début de la concurrence des “Eurocités”. Les projets de ville mettent en place une planification urbaine afin d’organiser un positionnement stratégique de la ville sur plusieurs pans marquant le début d’une approche qualitative de l’urbanisme afin de stimuler l’attractivité des territoires.

C’est dans ce contexte qu’apparaît le projet de la ville de Marseille Euroméditerranée (un grand projet de requalification urbaine et de reconversion économique de la ville). Il s’agit de comprendre qu’une ville ne doit plus uniquement offrir des surfaces constructibles dans sa périphérie et des infrastructures imposantes mais bel et bien une réflexion à l’échelle de son territoire avec un centre ancien réinvestit et un urbanisme qualitatif dans son ensemble<sup>47</sup>. Le processus de projets ouvre la voie aux questionnements concernant l’image d’une ville par rapport à son positionnement national et international mais pas seulement. Avoir un projet de ville permet de problématiser les enjeux liés à son territoire en prenant en compte les caractéristiques spécifiques de la commune et ses ressources (situation géographique, positionnement politique, enjeux économique et social...).

Si à l’origine le processus de projets était réalisé sur des grandes agglomérations européennes, son modèle est largement adaptable dans le cas d’Aubagne. Des logiques de projets à l’échelle de la ville permettraient une réflexion et des actions plus importantes dans le cadre du renouvellement urbain de son centre ancien.

### **C- Un projet de ville à l’échelle d’Aubagne.**

Pour Aubagne, le projet de ville doit permettre de répondre aux enjeux d’une ville de type 4 d’après le diagnostic du programme “Envie de ville” et aux problématiques évoquées en première partie de ce travail.

---

<sup>46</sup> Pinson Gilles, « Projet de ville et gouvernance urbaine, pluralisation des espaces politiques et recomposition d’une capacité d’action collective dans les villes européennes », Presses de Sciences Po, « *Revue française de science politique* », 2006, pages 619 à 651

<sup>47</sup> *Ibid.*



Son centre-ancien doit parvenir à enrayer la spirale de spécialisation de son peuplement à savoir de petits ménages ou des personnes seules avec peu de ressources. Pour cela, il est nécessaire de travailler sur l'habitat en redonnant à cette zone une fonction résidentielle qualitative mais également sur le cadre de vie. Ainsi, une redynamisation du centre doit être réalisée et elle peut passer par la création ou le maintien de l'emploi, le développement des commerces de proximité mais également le développement d'espaces agréables pour la population comme par exemple le retour d'un peu de nature dans les espaces publics, de parcs, de jardins publics.

Dans le cadre de l'établissement possible d'un projet de ville à l'échelle d'Aubagne, la commune peut s'appuyer sur plusieurs documents d'études et outils de cadrage réglementaire lui permettant d'analyser son territoire et ces enjeux.

A l'échelle régionale, le SRADDET, Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (2018) fixe un modèle d'aménagement visant à renforcer l'attractivité du territoire. Des règles sont établies par le SRADDET dont les objectifs principaux sont la revitalisation des centres-villes de la région et la diminution de la consommation de l'espace.

A une échelle plus resserrée, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) étudie la place des centres des villes de la Métropole Aix-Marseille Provence comme ceux de la Ciotat, de Gardanne ou encore d'Aubagne. Le diagnostic du SCoT permet d'identifier les enjeux de ces centres à "taille humaine" qui ont été fragilisés par la périphérie. Dès lors apparaît le besoin de retour à la proximité qu'elle soit commerciale ou de services par exemple tout en améliorant le cadre et la qualité de vie des habitants.

D'un point de vue commercial et économique, les Schéma d'Urbanisme Commercial (SDUC) et le Schéma d'Immobilier de Bureau (SMIB) mettent en place une stratégie métropolitaine.

Les communes d'Aubagne, de Martigues et de Salon-de-Provence servent de sujet d'étude pour dynamiser le secteur tertiaire des villes moyennes. La présence d'emplois et d'un parc de locaux tertiaires est indispensable à la revitalisation d'un centre-ville et donc à son renouvellement.

Sur la thématique de l'habitat pilier du renouvellement urbain d'une ville, un Programme Local de l'Habitat est mis en place entre 2020 et 2025. L'objectif principal est de redynamiser le parc résidentiel existant en le rendant plus attractif et accessible. Cette stratégie passe par la lutte contre l'habitat dégradé et la reconquête des centres mais également par la cohésion sociale des centres anciens. En pratique, les centres anciens sont des lieux de prédilection pour produire du logement social par des opérations d'acquisition mais également en incitant les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements par exemple.<sup>48</sup>

La commune peut également s'appuyer sur des documents spécifiques à son périmètre comme son PLU ou alors étendu aux communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile comme le PLU intercommunal en cours de construction.

Aujourd'hui, malgré les documents disponibles pour établir un projet de ville après discussion avec le directeur général adjoint à l'aménagement et à la gestion du patrimoine (DGAAP) de la ville d'Aubagne et la directrice du service habitat du conseil de territoire, il n'y a pas de réel projet de ville à l'échelle d'Aubagne. La ville se base sur le PLU qu'elle a mis en place pour établir néanmoins un plan d'action. Selon le DGAAP, un état des lieux des réseaux du centre ancien a été établi et la commune a commencé la réfection de certains réseaux d'eau et d'assainissement qui dataient de plus de 36 ans. En parallèle de ces travaux, les techniciens de la ville d'Aubagne tentent de préparer la rénovation de la voirie. Lors de cet entretien, le DGAAP a également évoqué un programme pour les espaces publics qui devrait être en place en 2022 ainsi qu'un futur travail sur les façades notamment des commerces et l'établissement d'une charte pour permettre une homogénéité visuelle. Malgré l'absence d'un véritable projet de ville le DGAAP a tenu à souligner cette série de "petites actions" qui sont organisées avec comme fil rouge le PLU. Le plus gros frein selon lui à l'établissement d'un projet d'envergure reste les finances publiques de la ville, en espérant toutefois que la mise en place de ces "petites actions" et du futur dispositif de PIG permettent d'enclencher une dynamique nouvelle sur le centre-ancien d'Aubagne.

---

<sup>48</sup> « Diagnostic "Envie de ville" », source : AGAM, Février 2020, 80 pages

Les élections municipales puis la mise en place des structures métropolitaines et du conseil de territoire viennent d'être achevés. Tout ceci devrait permettre de relancer les relations et les discussions entre acteurs du territoire. Ainsi, un nouveau "plan de bataille" en faveur du renouvellement des centres anciens du territoire d'Aubagne et de l'Etoile pourra émerger.

### **Conclusion partielle :**

Pour conclure, la première partie de cette étude permet de faire une mise en récit du renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne ainsi qu'un état des lieux des actions menées et des problématiques présentes.

Le centre-ville d'Aubagne s'est construit par plusieurs vagues de développement successives. Son centre-ancien se retrouve ainsi structuré selon plusieurs trames rendant dès lors sa morphologie complexe.

La ville d'Aubagne a une histoire riche et un patrimoine important. Au fil des années, elle a su s'imposer à l'échelle du département et de son territoire. Aujourd'hui, ville moyenne de la Métropole Aix Marseille Provence, c'est la ville centre du Pays d'Aubagne et de l'Etoile même si elle peut également être considérée comme une banlieue de Marseille au vu du développement de la Métropole.

Les problématiques rencontrées dans le centre-ancien d'Aubagne sont nombreuses. Aux problèmes de perte de vitalité liées à la fermeture des commerces s'ajoutent un sentiment d'insécurité et des incivilités régulièrement constatées. La morphologie du centre entraîne des rues et ruelles étroites, avec des problèmes d'humidité et de luminosité, l'accessibilité y est donc limitée et des désordres structurels du bâti commencent à apparaître. Enfin, les problématiques liées à l'habitat y sont complexes avec une lisibilité pas toujours évidente (copropriétés imbriquées, absence d'accès, propriétaires impécunieux et difficilement joignables ...). Dès lors, le centre-ancien rencontre une spécialisation de sa population et une fonction résidentielle peu qualitative.

Pourtant, Aubagne possède des caractéristiques et un potentiel important pour en faire une ville avec un centre ancien dynamique et attractif. Les équipements sont nombreux et sa position est stratégique dans le territoire.

Cette première partie a également été l'occasion de cerner la notion de renouvellement urbain. Si son utilisation est ancienne, son appropriation pour des territoires de villes petites et moyennes reste assez récente. Plusieurs programmes nationaux ce sont développés au cours de ces dernières années pour aider les villes petites et moyennes, cependant, la ville d'Aubagne appartenant à la Métropole Aix-Marseille Provence s'est retrouvée en dehors de ces réflexions. Pour pallier ce manque, un programme « Envie de ville » est apparu ces dernières années afin d'étudier plus précisément les communes de la Métropole Aix Marseille Provence et pouvoir proposer des plans d'actions adaptés au territoire.

Depuis plusieurs années les acteurs locaux, communes et territoires tentent de solutionner ces problématiques par la mise en place de dispositifs, la réalisation d'études ou encore quelques actions ponctuelles. Malgré cela, leurs résultats restent mitigés et il n'y a pas de projets concrets à l'échelle de la ville.

Même si le sujet du renouvellement urbain des centres anciens est à l'ordre du jour depuis de nombreuses années, le drame de la rue d'Aubagne à Marseille a rendu les problématiques liées brûlantes et les enjeux sont nombreux.

Pour répondre à ces enjeux et mettre en place des actions concrètes et un projet à l'échelle de la ville d'Aubagne, les acteurs locaux doivent travailler ensemble. Le maillage institutionnel lié au renouvellement urbain du centre ancien est un système complexe dans lequel Façonéo joue un rôle clé.

## **2- Analyse de l’outil Façonéo au sein du maillage d’acteurs dans le processus de renouvellement urbain.**

Dans cette deuxième partie, l’étude s’attardera à analyser le positionnement de Façonéo sur le territoire.

Premièrement, ce travail tentera de mettre en évidence le maillage d’acteurs intervenant dans un processus de renouvellement urbain et plus précisément dans le cadre de la ville d’Aubagne.

Par la suite, il s’agira de mieux comprendre les actions et interventions de Façonéo comme bras armé de la collectivité dans le cadre du renouvellement urbain du centre ancien d’Aubagne tout comme son positionnement à l’échelle de la Métropole.

Enfin, l’étude tentera de détailler la structure SPL/SEM comme outil dans un processus de renouvellement urbain.

### **2.1 Le maillage d’acteurs dans le processus de renouvellement urbain**

#### **A- Une pluralisation des acteurs au service du renouvellement urbain**

Le processus de renouvellement urbain nécessite d’analyser une situation puis de débattre, projeter parfois démolir ou encore aménager un espace. Pour mener à bien ces actions, il est nécessaire de mettre en place une organisation importante qui s’adapte au territoire sujet de l’opération. Cette organisation s’appuie sur une multitude d’acteurs qui interagissent. Cette démarche semble correspondre à la définition<sup>49</sup> que donne le philosophe Bobbio<sup>49</sup> aux nouvelles politiques territoriales à savoir un “assemblage” d’acteurs et de ressources.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Philosophe du droit italien du 20ème siècle

<sup>50</sup> Pinson Gilles , « Projet de ville et gouvernance urbaine, pluralisation des espaces politiques et recomposition d’une capacité d’action collective dans les villes européennes », Presses de Sciences Po, « *Revue française de science politique* », 2006, pages 619 à 651

Les ressources financières publiques étant de plus en plus limitées, les acteurs publics ne sont, la plupart du temps, pas en capacité de mobiliser à eux seuls les ressources nécessaires au financement de projets urbains. Pour permettre la réalisation d'un processus de renouvellement urbain, ressources publiques et privées doivent s'associer modifiant ainsi les acteurs impliqués.

En parallèle des ressources financières, les compétences techniques en matière de planification ou de production d'espaces urbains sont de moins en moins présentes dans les services publics techniques.<sup>51</sup> Ainsi, les services publics font appel à des opérateurs et experts extérieurs comme des SEM pour les aider, multipliant les acteurs nécessaires.

Au fil des années, le système de gouvernance des grandes villes françaises mais également européennes sont devenus pluralistes. Les acteurs intervenant dans les projets urbains et les processus se sont multipliés induisant également une dispersion des ressources. Ce phénomène de pluralisation a permis la création de nouvelles organisations des rapports entre acteurs locaux ainsi que la création de nouveaux dispositifs et outils comme le processus de projet.<sup>52</sup>

L'adaptation territoriale du système de gouvernance des projets a progressivement réduit la place des services de l'Etat dans le processus de décision tout en accroissant celle des acteurs locaux. Toutefois, l'Etat français reste présent dans les territoires aux travers de structures comme les directions départementales des territoires et de la mer et définit le cadre des politiques urbaines avec des procédures et l'établissement de règles.<sup>53</sup> Les acteurs locaux prennent de plus en plus de place dans la gestion des projets urbains, c'est le cas notamment dans le cadre de projets intervenant sur le territoire Métropole Aix-Marseille Provence, avec les communes et les conseils de territoire.

---

<sup>51</sup> Pinson Gilles, « Projet de ville et gouvernance urbaine, pluralisation des espaces politiques et recomposition d'une capacité d'action collective dans les villes européennes », Presses de Sciences Po, « *Revue française de science politique* », 2006, pages 619 à 651

<sup>52</sup> *Ibid.*

<sup>53</sup> *Ibid.*

Si le phénomène de pluralisation des acteurs dans le système de gouvernance des projets urbains, concernait dans un premier temps les grandes villes, il est également observable dans le cas du renouvellement urbain de la ville d'Aubagne qui est intégré dans une aire métropolitaine. Il nécessite une attitude volontariste de la part des acteurs autour d'un projet. C'est un processus important qui impacte une ville dans son ensemble et ne concerne dès lors pas seulement le maître d'ouvrage. Des décisions sont à prendre dans l'élaboration du projet de renouvellement urbain. Ces décisions vont permettre de définir les acteurs qui interviendront. Elles seront de nature politique (choix d'aménagement et d'investisseurs), économique (choix des investissements) mais également sociale (prise en compte de la population existante ou à venir)<sup>54</sup>. Dès les prémices du projet, clarifier le rôle de chaque acteur est essentiel pour assurer la prise en compte de tous les aspects de son processus en vérifiant qu'ils ne se cumulent ou ne se confondent pas.

Tout projet doit ainsi prendre en compte la responsabilité de différents acteurs dans sa réalisation.

Le premier acteur à l'implication évidente est le propriétaire ou l'habitant de l'espace concerné. Ce sont des partenaires qu'il ne faut pas négliger malgré la pluralité des points de vue qui peut se dégager de leur concertation. Ce sont eux les futurs usagers de l'espace, il faut ainsi que le projet corresponde à leur utilisation.

La collectivité publique joue aussi un rôle important, elle fixe les objectifs urbains, les prescriptions sociales et immobilières et est responsable des équipements publics.

Les opérateurs privés comme Façonéo sur le territoire d'Aubagne ont également des objectifs précis. Ils coordonnent les actions de renouvellement urbain et aident les collectivités grâce à leurs compétences et connaissances techniques.

Les investisseurs privés ou entrepreneurs du territoire sont régulièrement intégrés dans le maillage d'acteurs. S'ils ne sont pas "physiquement" présents leurs intérêts et leurs contraintes sont souvent pris en compte par les acteurs publics.

---

<sup>54</sup> Piron Olivier, *op-cit.*, page 34



En effet, ils développent l'économie et l'attractivité d'un territoire, ainsi les calendriers des projets peuvent être en partie déterminés par celui des investisseurs et promoteurs privés. Le rythme des investissements publics tente donc de s'adapter à celui des investissements privés.

55

De ce fait, le processus de renouvellement urbain nécessite la mobilisation d'une pluralité d'acteurs et de ressources. Ces acteurs et ressources sont interdépendants et complémentaires et doivent donc être organisés de façon structurée afin de mener à bien les projets urbains.

### **B- Une multitude d'acteurs au service du renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne.**

La réalisation de mon stage chez Façonéo ainsi que les différents entretiens que j'ai mené au cours de cette étude m'ont permis de mieux cerner les acteurs intervenant dans le renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne.

Tout d'abord, comme cela a été dit précédemment, les acteurs principalement concernés sont les habitants. Le point de vue des habitants est essentiel pour poser un diagnostic sur le centre ancien d'Aubagne, ils connaissent leurs quartiers mieux que certains élus locaux ou du moins les fréquentent quotidiennement. Interroger les habitants concernant leur avis sur le centre ancien d'Aubagne a été assez facile. La plupart d'entre eux m'ont avoué être "ravis" de pouvoir s'exprimer sur le sujet, certains m'ont même avoué se sentir oubliés :

**F :** *"Très bien, je veux bien vous aider d'autant plus qu'on ne pensait (habitants du quartier) pas qu'on nous demanderait notre avis.... Des années et des années que le vieil Aubagne est oublié !"*

---

<sup>55</sup> Pinson Gilles, *op-cit.*

Malgré leur rôle essentiel, les observations et discussions que j'ai faites lors de mon stage indiquent que la concertation avec les habitants d'Aubagne n'est pas une méthode fréquemment employée dans l'élaboration de diagnostics ou de projets.

Intervenant également sur le renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne, les services de l'Etat sont présents sur le terrain au travers de la DDTM. Sous l'autorité du préfet de département, ils mettent en œuvre les politiques de l'Etat dans les thématiques qui lui sont liées comme le logement, l'aménagement ou encore l'environnement. Leur action permet d'aider les territoires dans l'élaboration de projets qu'ils soient privés ou publics. Au sein de la DDTM des Bouches du Rhône, le service habitat s'occupe de la rénovation urbaine de logements sociaux publics mais également de l'habitat privé au travers de sa délégation de l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) ou encore dans des missions de lutte contre l'habitat indigne et d'aides aux copropriétés en difficultés. L'Anah se décline sur les territoires et met en place des subventions. Sur son territoire, la Métropole Aix-Marseille Provence, est délégataire des aides à la pierre, elle est chargée de son budget et est décisionnaire sur les dossiers de subventions des aides de l'Anah. La Métropole choisit, sur la base de plafonds et taux nationaux mis en place par l'Anah et du budget alloué, les plafonds de travaux et taux qu'elle souhaite appliquer à son territoire. Cependant, la DDTM peut sur des secteurs non délégués être en charge des aides à la pierre. Les points d'interventions pour l'Anah et la DDTM sont principalement la lutte pour l'économie d'énergie, l'autonomie, les aides aux copropriétés dégradées et la lutte contre les fortes dégradations de l'habitat.

Sur la ville d'Aubagne, le rôle de la DDTM vise principalement l'habitat privé. Elle a un rôle de suivi dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et se situe principalement en amont à la réception de signalements concernant des situations d'habitat indigne. Les techniciens de la DDTM transmettent par la suite, les signalements aux services de la mairie, par exemple pour des situations de péril. Dans le cadre de procédures de péril, il s'agit d'une compétence communale, toutefois, les services de l'Etat peuvent être en soutien pour des conseils méthodologiques principalement sur la rédaction de l'arrêté et la sécurisation juridique des actes et des procédures. De plus, en cas de défaillance de la collectivité pour faire des travaux d'office, l'Etat doit prendre en charge ces travaux, ainsi la DDTM doit les réaliser.

Les échanges des services de l'Etat avec la commune d'Aubagne dans le cadre du renouvellement urbain de son centre ancien sont donc réguliers même si toutefois ils ne sont pas fréquents. Le directeur du service habitat de la DDTM a évoqué un rendez-vous datant de l'année dernière entre le Maire d'Aubagne et la DDTM. Dans le cadre de ce processus les services de la DDTM ont alors pu conseiller le maire sur la mise en place d'outils comme le permis de louer. Cet outil permet de mettre en place une procédure avant la relocation d'un bien. Les services de la mairie sont en charge de veiller à la décence du logement ou dans le cas d'un mauvais état, de faire des prescriptions de travaux aux propriétaires à réaliser avant d'avoir l'autorisation de relouer leur bien.

Les services de la DDTM échangent également régulièrement avec ceux de la Métropole concernant l'habitat privé principalement. Pour la ville d'Aubagne, les échanges se font principalement avec le conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Au sein du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, la communauté d'agglomérations, aujourd'hui insérée au sein de la Métropole au travers du conseil de territoire, est à l'initiative de beaucoup de politiques publiques et d'actions pour son territoire. D'après l'entretien que j'ai eu avec la directrice du service habitat du conseil de territoire : *“les politiques émanent plus du territoire que des communes”*, les communes se retrouvent alors souvent entraînées par la dynamique.

Dans le cadre du processus de renouvellement urbain, le service compétent au sein de la Métropole est principalement le service habitat, la compétence étant déléguée à la Métropole depuis sa création en 2016.

A la tête du conseil de territoire, son président est élu par les communes membres du Pays d'Aubagne et de l'Etoile à la suite des élections municipales. L'élection s'est déroulée en début d'été 2020 et le maire de la commune de Cadolive, Serge Perottino, a pris la succession de Sylvia Barthélémy ayant perdu l'élection municipale d'Aubagne. L'ancienne présidente du conseil de territoire était également présidente de Façonéo, renforçant les liens entre les deux entités.

Serge Perottino, maire depuis de nombreuses années de la commune de Cadolive est avant tout un entrepreneur prospère dans le domaine de l'immobilier (domaine de compétence en partie concurrent de l'action de Façonéo). La commune de Cadolive est la seule commune du Pays d'Aubagne et de l'Etoile à ne pas faire partie des actionnaires de la SPL Façonéo. Toutefois, le maire de Cadolive est publiquement très proche de Gérard Gazay <sup>56</sup>actuel maire d'Aubagne et nouveau président de Façonéo comme cela sera détaillé par la suite.

Dès sa nomination, le nouveau président du conseil de Territoire a tenu à rappeler la place de la Métropole et de son conseil à savoir “ *être à la disposition des communes*”.

Dans le cadre du renouvellement urbain, le conseil de territoire travaille étroitement avec l'outil Façonéo. La Métropole se place en donneur d'ordres et finance des opérations au travers de la concession d'aménagement dont Façonéo est titulaire. Cependant, régulièrement service de Façonéo et service du conseil de territoire sont confondus par les communes, la présidence des deux entités pouvant être identique comme cela était le cas avec Sylvia Barthélémy.

En pratique, le conseil de territoire est à l'écoute et accompagne les communes dans leur projet urbain. Il met en place les dispositifs comme par exemple les OPAH sur le territoire ou encore, commande la réalisation d'études urbaine. Le domaine de compétence reste en grande partie l'habitat privé même si par actions ponctuelles, le conseil de territoire peut intervenir sur d'autres aspects du renouvellement urbain (par exemple le commerce en achetant des locaux commerciaux avec le soutien de l'outil Façonéo). Le conseil de territoire adapte son accompagnement technique en fonction des besoins de la commune que ce soit de l'ingénierie financière dans le cas de la ville d'Aubagne ou la réalisation d'un diagnostic technique par exemple.

Malgré le rôle d'accompagnement du conseil de territoire, quelques distances peuvent apparaître avec les communes. La directrice du service habitat du conseil de territoire m'expliquait lors de notre entretien que depuis plusieurs années, il y avait politiquement “*quelques distances*” avec la ville d'Aubagne induites par l'opposition entre la présidente du conseil et le maire de la commune.

---

<sup>56</sup> FRASTEAU, « Qui est Serge Perottino, le président du Territoire ? - Entrepreneur talentueux et homme politique ambitieux... Portrait », La Provence, 17 septembre 2020

Cette relation “conflictuelle” a été évoquée plusieurs fois au cours de mon stage. Le changement de présidence du conseil de territoire mais également celui de Façonéo devraient permettre d’apaiser les relations.

Au centre de toutes ces relations, la mairie d’Aubagne est l’acteur principal dans le cadre du renouvellement urbain de son centre ancien. Compétente dans la plupart des domaines qui lui sont reliés à l’exception de l’habitat (déléguée à la Métropole), elle est en charge des projets sur sa commune.

Dans une commune comme Aubagne, me confiait le directeur général adjoint à l’aménagement et à la gestion du patrimoine (DGAAP) de la mairie d’Aubagne, il y a une proximité évidente. Le maire est proche de ses administrés qui en retour n’hésitent pas à l’interpeller régulièrement. Le maire et ainsi, la mairie d’Aubagne, doivent apporter des solutions sur leur territoire.

Toutefois, avec cette proximité les services de la mairie ne doivent pas oublier qu’ils ont aussi la charge d’accompagner les habitants dans leurs procédures et de vérifier notamment les projets immobiliers de leurs administrés. Le DGAAP tout comme la directrice du service habitat du territoire, me confiaient ainsi en entretien qu’il peut être parfois difficile dans ces villes moyennes d’allier proximité avec “autorité”. Pour pallier cela, les services techniques de la mairie d’Aubagne ont été renforcés et ils ont pu gagner en expertise notamment sur les procès-verbaux et les constatations.

Avec un deuxième mandat, Gérard Gazay, dispose d’un climat favorable à l’élaboration de projets d’envergure. D’après les différents entretiens avec les acteurs opérationnels que j’ai faits, la commune semble de plus en plus consciente des problématiques liées au renouvellement urbain. Tous m’ont rapporté “une vraie volonté politique” émanant de la mairie d’Aubagne.

Dans tous les cas, un projet de renouvellement urbain ne pourra être important ou efficace qu’avec un portage politique de la part des élus locaux. Il faut que la commune soit à l’origine du projet et le soutienne.

Depuis Septembre 2020, Gérard Gazay a pris la succession de Sylvia Barthélémy à la présidence de la SEM et de la SPL Façonéo.

C'est une évolution pour le paysage politique local puisque les liens entre l'outil Façonéo et la mairie d'Aubagne étaient distants ces dernières années.<sup>57</sup> D'après un article du journal régional La Provence publié en septembre 2020 " Gérard Gazay a d'ailleurs souvent estimé que Façonéo n'était "pas assez structuré" pour endosser certains grands projets aubagnais"<sup>58</sup>. Ces propos confirment les discussions que j'ai eu au cours de mon stage indiquant les tensions entre la maire d'Aubagne et Façonéo.

Cependant, toujours d'après cet article, Gérard Gazay semble aujourd'hui revenir sur ces propos estimant que la ville d'Aubagne a, à plusieurs reprises travaillé efficacement avec Façonéo (Résidence des Gavotines, Camp Sarlier...). Au cours de la visite du nouveau président aux services opérationnels à laquelle j'ai assisté, Gérard Gazay a également réaffirmé son ambition de faire de Façonéo un outil sur lequel les communes vont pouvoir s'appuyer. Au cours de cette visite j'ai pu l'interroger sur ses ambitions concernant le renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne, il m'a ainsi fait part d'une véritable volonté de mettre en place des actions concrètes en lien avec Façonéo.

### **C- Maillage d'acteurs dans le cadre du renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne**

Pour donner suite aux relations détaillées précédemment et à mes observations, voici un schéma résumant le maillage d'acteurs intervenant dans le renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne. Il s'agit d'un maillage représentant les relations et échanges perceptibles lors de mon stage.

Les échanges sont détaillés en fonction de leur fréquence (échanges peu fréquents, réguliers, fréquents) et de leur nature (échanges cordiaux, neutres, conflictuels ou inconnus). Les relations entre le conseil de territoire, Façonéo et la commune d'Aubagne étant particulières, deux liens sont représentés. Un lien en pointillés exprime les relations passées et celles ayant eu lieu lors du début de mon stage.

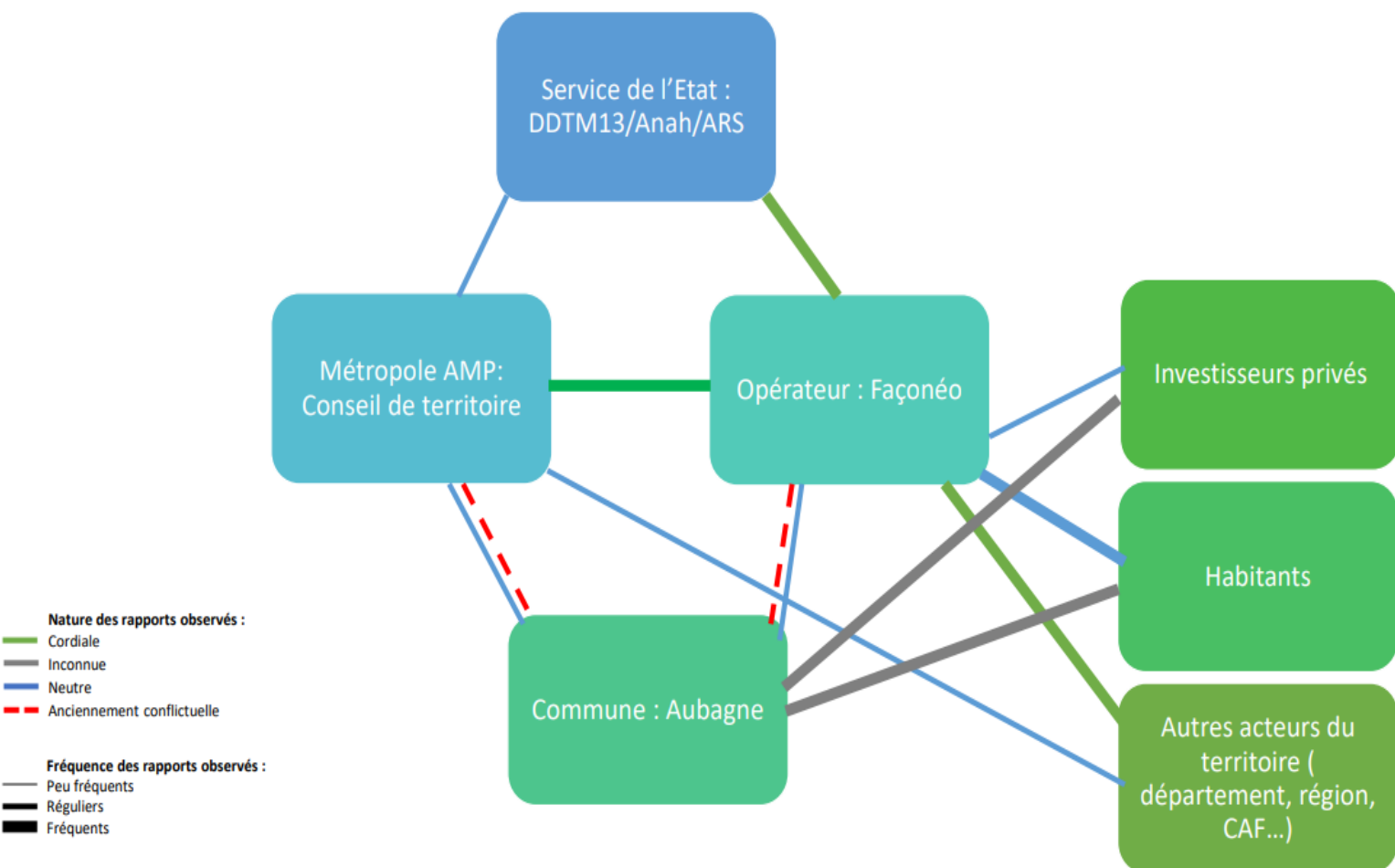
---

<sup>57</sup> FRASTEAU, « Gérard Gazay élu président de la SEM Façonéo L'autre pilier de la structure, la SPL, connaîtra son représentant jeudi », La Provence 18 septembre 2020

<sup>58</sup> *Ibid.*

Un trait plein représente les relations actuelles, à savoir à la fin de mon stage (à partir d'octobre 2020).

Figure 12: Maillage d'acteur observé dans le renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne



Ainsi, les acteurs intervenant dans le processus de renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne sont nombreux. Leurs relations sont plurielles parfois cordiales, parfois conflictuelles. Les nouvelles élections de cette année devraient permettre d'apaiser certaines tensions et distances. L'outil Façonéo est au cœur de ce maillage le rendant essentiel pour ce processus.



## **2.2 L’outil Façonéo dans le cadre du renouvellement urbain du centre ancien d’Aubagne**

### **A- Présentation de Façonéo**

Créée en 1995 de la volonté de la communauté d’agglomération d’Aubagne et de l’Etoile, la SAEMPA devenue par la suite Façonéo est un outil d’aménagement pour les communes du Pays d’Aubagne et de l’Etoile. Le groupe Façonéo se compose de deux entités distinctes, la SEM et la SPL qui interviennent toutes deux sur des missions différentes.

Les missions premières de la SPL Façonéo concernent la mobilité et le transport. C’est notamment la SPL qui a la charge de l’exploitation des lignes de l’Agglo (lignes de bus gratuites sur tout le territoire du Pays d’Aubagne et de l’Etoile). Toutefois, la SPL est régulièrement mandatée par les collectivités pour des missions d’infrastructures et d’aménagements (projet de chronobus sur la ville d’Aubagne, réhabilitation du stade de la commune de Roquevaire...). Les contrats sont alors passés “in-house” sans publicité ni mise en concurrence.

Concernant la SEM, Façonéo a la charge de programmes immobiliers avec un service dédié qui réalise des opérations pour le compte de l’entreprise. De plus, la SEM intervient sur des missions d’aménagement du territoire lorsqu’elle réussit à être titulaire lors de la passation d’appel d’offre par les collectivités. Dans le cadre de son service renouvellement urbain, la concession est ainsi pilotée par la partie SEM de Façonéo. C’est également la SEM qui s’occupe du suivi/animation des différents dispositifs liés à l’habitat privé sur le territoire à l’exception du futur Programme d’Intérêt Général qui a été confié à la SPL.

Historiquement, Façonéo a été créé pour mener à bien des actions de renouvellement urbain. Dans ce cadre, les missions de Façonéo et de sa concession concernent principalement l’habitat privé, compétence de la Métropole avec laquelle le groupe Façonéo est en étroite collaboration. Il s’agit du service en charge notamment du suivi animation des dispositifs d’OPAH ou de PIG.

Les chargés de missions ont alors la charge de l'élaboration du dispositif en lien avec la collectivité. Par la suite, le service s'occupe de l'élaboration de la communication sur le territoire (plaquette, présentation aux élus, communication téléphonique...) mais également de l'identification des propriétaires de logements pouvant être subventionnés (boitage ou contact par le biais d'une base de données ou de fichiers municipaux). Après identification des propriétaires, les chargés de mission montent les dossiers de demande de subventions et suivent la réalisation des travaux jusqu'au paiement. Ces dispositifs permettent ainsi d'agir sur l'habitat privé en réhabilitant des logements dégradés.

La SEM est également titulaire d'un accord-cadre avec la CAF pour la prestation de diagnostics dans le cadre du plan de lutte contre l'habitat indécemment. Cet accord-cadre est pris en charge par le service renouvellement urbain qui s'occupe des dossiers. Les chargés de mission réalisent des visites à la suite des signalements pour suspicion d'indécence dans des logements. Ensuite, les techniciens réalisent des prescriptions de travaux, les propriétaires ont alors l'obligation de faire les travaux. Pour les inciter, la CAF gèle les allocations versées aux propriétaires jusqu'à 18 mois. Dans le cas d'une non-réalisation des travaux au bout du délai de 18 mois, les allocations sont alors perdues. Malheureusement, ces procédures sont montées à l'allocataire et non au logement. Si le locataire quitte le logement la procédure est donc arrêtée.

Façonéo pour intervenir sur les centres anciens peut et a déjà par le passé acheté des immeubles insalubres afin de mener leur réhabilitation. Ce fut le cas pour 2 immeubles dans le centre ancien d'Aubagne. Cependant, son budget n'est pas assez important pour réaliser des travaux qualitatifs. Alors, le groupe a cherché à s'associer avec de futurs acquéreurs afin de monter des dossiers de travaux avant de vendre.

Globalement, Façonéo intervient en tant qu'outil au service de communes pour les aider dans la réalisation de leurs projets mais également les conseiller. Le groupe peut également mener des études et faire des propositions d'aménagement. Toutefois, en tant qu'outil, Façonéo ne peut effectuer un travail d'envergure en faveur du renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne qu'avec le soutien des collectivités.

## **B- L'outil Façonéo**

Le groupe Façonéo regroupant à la fois une SEM et une SPL est un outil complet pour la collectivité.

Lors des échanges que j'ai eu avec la directrice du service habitat du Conseil de Territoire, Façonéo est ressorti comme étant un "ensemblier", ayant toutes les compétences pour pouvoir intervenir sur le territoire.

En effet, la multitude de services présentée précédemment montre que Façonéo a les compétences pour intervenir sur des domaines divers (aménagement, construction, infrastructure, renouvellement urbain, immobilier, transport). Toutes ces compétences sont nécessaires dans la mise en place d'un processus de renouvellement urbain. De plus, intervenant depuis de nombreuses années au sein du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, l'outil est à l'écoute des collectivités (communes et Métropole) et a acquis une expertise importante.

Toutefois, cet outil a un coût pour les collectivités et le coût de l'ingénierie Façonéo peut apparaître important pour certains dispositifs. Interrogé sur les dispositifs d'OPAH et d'OPAH RU terminé en 2017, le responsable du service habitat de la DDTM des Bouches du Rhône, m'indiquait que leurs résultats avaient été mitigés en partie par le coût de Façonéo. Une information confirmée par les discussions que j'ai eues au sein de Façonéo. Une étude d'évaluation a été effectuée pour analyser le dispositif. Le dispositif a donné très peu de résultats sur le centre-ville d'Aubagne et de manière générale sur tous les centres de la communauté d'agglomérations. Le nombre de logements réhabilités était en dessous des estimations et les réhabilitations portées en grande partie sur la partie privative des logements et non sur les immeubles. De plus, l'étude d'évaluation a permis de constater que l'enveloppe a en grande partie été consommée par l'ingénierie et peu par les travaux. Façonéo a donc eu un coût élevé pour l'Anah mais principalement pour la communauté d'agglomérations premier financeur des coûts d'ingénierie.

Ce faible taux de réalisation peut également être expliqué par les limites des moyens à la disposition de Façonéo. Dans le cadre de dispositifs comme les OPAH ou les PIG, Façonéo a un rôle de suivi, de guichet pour l'obtention de subventions.

Les chargés de mission n'ont que peu de moyens pour inciter les propriétaires occupants ou bailleurs à réaliser des réhabilitations importantes et qualitatives de leur logement. Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile est un secteur tendu. Il est alors d'autant plus difficile d'inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux. En effet, pour obtenir une subvention de la part des collectivités leur logement devra être conventionné entraînant de fait une baisse du loyer dans un secteur où la demande de logement est forte.

L'accord cadre passé avec la CAF présenté précédemment semble être un bon moyen pour avoir une monnaie d'échange avec les locataires ou propriétaires puisqu'avec le signalement ils ont la possibilité de geler les allocations perçues. Cependant, le dossier et les subventions sont liés à la personne et non au logement donc s'il y a un changement de locataire, il n'y a plus vraiment de mainmise sur le logement et le dossier doit être refait pour obliger le propriétaire à réaliser des travaux. A l'inverse, les subventions de l'ANAH dans le cadre de travaux sous les dispositifs d'OPAH, OPAH-RU ou encore du prochain PIG ou sans dispositif portent sur le logement et non sur le propriétaire. Ainsi, malgré les difficultés pour mobiliser les propriétaires les dispositifs permettent d'avoir un vrai suivi sur le logement ou l'immeuble.

Un troisième point pouvant expliquer le manque de résultats des dispositifs menés par Façonéo est la faible appropriation de ces derniers par les communes. Si la communauté d'agglomération et Façonéo ont largement travaillé ensemble dans l'élaboration et le suivi des différents dispositifs mis en place sur le Pays d'Aubagne et de l'Etoile, les dispositifs n'ont eu que très peu de relais locaux au sein des communes. Cependant, pour qu'un dispositif comme les OPAH ou les PIG soient efficaces il faut une action globale et non ponctuelle concernant uniquement des aides au logement. Ces dispositifs doivent s'inscrire dans un projet territorial qui va au-delà de la réhabilitation des logements, en particulier quand on est sur le centre ancien où on a des problèmes qui dépassent la question du confort du logement (par exemple l'attractivité des lieux, l'accessibilité des immeubles, des rues, la dynamique commerciale). Façonéo a les compétences pour proposer des projets à l'échelle d'un centre-ville. Par le passé, plusieurs études et propositions ont été faites par Façonéo à la ville d'Aubagne. Toutefois, d'après les discussions que j'ai eu avec le service renouvellement urbain de Façonéo, il était difficile de faire se positionner la ville d'Aubagne sur ces sujets et peu d'idées ont finalement été retenues.

### C- Façonéo au sein du maillage d'acteurs

Premièrement, vis à vis des services de l'Etat, les échanges que Façonéo peut entretenir sont pluriels.

Tout d'abord dans son rôle de suivi des dispositifs, Façonéo échange très régulièrement avec les délégations territoriales de l'Anah. Ces échanges concernent les études pré-opérationnelles pour mettre en place les opérations comme les OPAH ou les PIG et en tant que maître d'ouvrage la réalisation de procédures (procédures d'évaluations environnementales, de DUP...).

Deuxièmement, comme cela a pu être évoqué précédemment, Façonéo et la Métropole par le biais du conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile collaborent étroitement. Selon la directrice du service habitat du conseil de territoire, Façonéo a toujours été le bras armé du territoire, en charge de missions diverses.

Néanmoins, au fil des années avec la mise en place notamment de programmes immobiliers et à la suite de la politique de développement menée par les directions de Façonéo, l'outil a gagné en indépendance vis à vis du territoire.

Pourtant, les rôles et actions de Façonéo sont encore régulièrement confondus avec ceux de la Métropole aux yeux des communes comme l'ont évoqué la directrice du service habitat du conseil de territoire ou encore le DGAAP de la ville d'Aubagne. Cette confusion est d'autant plus importante que sur des problématiques d'habitat privé, le territoire a fait le choix il y a une dizaine d'année de réduire ses effectifs en déléguant une partie de ses compétences techniques à Façonéo d'après la directrice du service habitat (par exemple les équipes de suivi animation). De plus, l'ancienne présidence des deux entités étant la même, cela a pu créer une ambiguïté sur le statut de Façonéo aux yeux des autres acteurs.

Troisièmement, les liens avec la commune d'Aubagne comme cela a été évoqué précédemment ont été, ces dernières années, distantes.

Du point de vue du DGAAP de la ville d'Aubagne, Façonéo, est un prestataire de service. Dès lors, le groupe a un rôle d'outil, de bras armé, les décisions revenant aux services politiques à savoir les communes ou la Métropole.

Lors de la création de la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, ainsi que celle de Façonéo, selon le DGAAP de la ville d'Aubagne, des compétences ont été prélevées des services de la ville pour être confiées à la communauté d'agglomérations ou à Façonéo *“sans pour autant que les services techniques de la ville ne soient associés”*. Ce phénomène aurait progressivement entraîné un changement des positions des acteurs sur le territoire. Le *“sachant”* possédant l'ingénierie, c'est à dire Façonéo, s'est retrouvé à l'initiative des projets, en position de décisionnaire, et pendant plusieurs années, la commune ne s'est pas manifestée en tant que donneur d'ordres. Ces propos rejoignent sur plusieurs points ceux de la directrice du service habitat du conseil de territoire. Comme cela a pu être évoqué précédemment, l'entretien a fait ressortir la prise progressive d'indépendance de la part de Façonéo tout comme le fait que les services du Territoire (principalement le service habitat) ne s'est pas développé et a confié de plus en plus de compétences techniques à Façonéo.

Du point de vue de la commune d'Aubagne, sur le territoire : *“Il y a une espèce de culture vers la SEM qui fait que c'est un peu l'état dans l'état.”*

Entre les trois acteurs institutionnels principaux du renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne, à savoir le Territoire, la Mairie d'Aubagne et Façonéo, il y a une nécessité de clarifier les rôles et de gagner en communication.

Depuis la création de la Métropole en 2016, son positionnement vis-à-vis des anciennes communautés d'agglomérations a eu du mal à être clarifié. Son périmètre est très large, sa création récente et les nombreuses tensions préalables à sa mise en place ont fragilisé sa bonne anticipation et son organisation. En pratique, le pouvoir de décision vis-à-vis de certaines procédures entre le Territoire et la Métropole est assez flou comme a confié la directrice du service habitat du conseil de territoire.

En parallèle de cette définition des rôles entre la Métropole et le territoire, le positionnement de la collectivité vis à vis des communes et de Façonéo est également à clarifier. Sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, il y a un sentiment d'être au service de la Métropole de la part des communes. Cela induit également un sentiment de servir l'outil Façonéo. Or, la mise en place d'une structure telle que la Métropole Aix-Marseille Provence devrait aider les communes et non l'inverse d'après le DGAAP de la ville d'Aubagne. Ce point de vue peut être justifié par la nomination de la gouvernance des deux entités.



En effet, la gouvernance de la mairie est mise en place par une élection des habitants des communes, ce n'est pas le cas pour la gouvernance de la Métropole ou encore Façonéo.

Pour illustrer ces problèmes à la fois de communication et de positionnement, l'opération de construction aménagement dans le centre-ville d'Aubagne "Rousselot" (2015) est un bon exemple. Il s'agit d'une opération de 150 logements avec l'aménagement des espaces publics. Sur le territoire de la ville d'Aubagne, c'est un projet qui a été réalisé par l'ancienne communauté d'agglomérations et confié en partie à Façonéo dans le cadre d'un mandat. Pourtant d'après le DGAAP de la ville d'Aubagne, les services techniques n'ont pas été associés à la conception du projet, admettant toutefois que les services politiques ont dû avoir des échanges avec la communauté d'agglomérations, alors même qu'après rétrocession des espaces publics ce sera à eux de s'en occuper. Interrogé sur ce point, la personne qui avait la charge de l'opération au sein de Façonéo m'a pourtant indiqué que les services techniques de la mairie d'Aubagne avaient été, à plusieurs reprises, invités dans les phases de travaux et de réception et cela même si la ville n'était pas propriétaire ni maître d'ouvrage. En revanche, elle n'a pas pu me confirmer leur présence en phase de conception. Aujourd'hui encore, certaines parties du projet ne sont pas rétrocédées aux services de la mairie faute d'un manque d'informations techniques selon le DGAAP. Cette situation témoigne d'un problème de communication important entre la ville, Façonéo et le territoire. Dans cet exemple comme dans la plupart des situations réunissant ces acteurs par le passé, il y a eu un manque de transversalité et ceci témoigne d'une distance entre la Mairie d'Aubagne et Façonéo.

Aujourd'hui, les choses sont amenées à changer. Le nouveau mandat de Gérard Gazay, sa position à la présidence de Façonéo ainsi que le changement de présidence au conseil de territoire appelle à clarifier les rôles de chacun et à développer les échanges.

## **2.3. Un opérateur SPL/SEM comme outil dans un processus de renouvellement urbain**

### **A- Un outil proche de son territoire**

Une structure comme une SEM ou une SPL a par définition, une proximité indéniable avec élus locaux et collectivités sur son territoire d'intervention. Cette proximité confère à cet outil une facilité d'intervention mais également au fil des années une expertise importante du territoire et de ses enjeux, rendant sa position d'autant plus légitime.

Avec cette proximité, cette étude aura permis de mettre en évidence l'importance de l'environnement politique dans le cadre de l'action d'une structure telle que Façonéo.

En effet, étant donné la nature de ses actionnaires, détaillé en introduction, la gouvernance de Façonéo dépend du paysage politique du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et de la Métropole en grande partie. Les années d'élections comme cela a pu être le cas en 2020 sont des périodes charnières. Les élections municipales peuvent modifier les élus locaux et de fait les décisionnaires des orientations communales et donc les missions confiées à Façonéo. De plus les élections municipales impactent directement la présidence de la Métropole, celle du conseil de Territoire mais également le conseil d'administration de la société.

Au lendemain des changements concernant le conseil d'administration, la présidence des structures SEM et SPL est élue par les actionnaires. Ce changement de présidence peut également faire évoluer la direction du groupe Façonéo qui est nommé par le président et ses actionnaires. Cela se produit régulièrement et il y a dès lors un turn over parmi les employés également qui "supportent ou non le changement de tête". En cette année d'élections, la présidence de la SEM et de la SPL a été confiée à Gérard Gazay. Toutefois, la direction du groupe Façonéo n'a pas été modifiée, le directeur général est resté Philippe Barrau.

Cette proximité avec les acteurs publics comporte néanmoins des inconvénients. Le groupe de Façonéo se retrouve largement dépendant des élus locaux et des collectivités locales, les périodes électorales sont alors des moments de flottements dans la vie de l'entreprise.

Les services de Façonéo se retrouvent en attente de décisions et d'orientations de la part des communes, de la Métropole mais également de leur direction. Ce fut le cas lors de mon stage. Ce phénomène affecte l'efficacité des services et montre que si Façonéo ne fait pas partie de la fonction publique, certains codes et temporalités sont identiques.

Une structure SPL/SEM comme des services de la fonction publique, peut alors sous certains aspects apparaître comme "figée". Ce point de vue est ressorti lors de mon entretien avec le responsable du service habitat de la DDTM des Bouches du Rhône. Selon lui, une structure telle qu'une SEM et plus particulièrement une SPL a peu de souplesses dans le recrutement ou la mobilisation d'intervenants extérieurs pour une courte durée, le temps de répondre à une problématique particulière soulevée par le processus de renouvellement urbain (exemple : des juristes, des spécialistes en vente immobilière, des techniciens spécialisés en structure, en thermique...). Cette hypothèse est difficilement vérifiable, en revanche, la directrice du service habitat du Conseil de Territoire me confiait lors de notre entretien que selon elle, Façonéo rassemblait tous les corps de métiers nécessaires pour mener à bien des projets qualitatifs. C'est un sentiment que je partage malgré le manque selon moi d'un autre technicien (ingénieur ou architecte) au sein du service renouvellement urbain.

## **B- Un fonctionnement qui admet des limites**

Plusieurs audits des SPL/SEM ont été commandés sur le territoire dont un au niveau de la Métropole afin d'analyser l'efficacité des structures comme Façonéo. Je n'ai pas pu, tout comme les acteurs opérationnels interrogés accéder à ces résultats.

Toutefois, d'après les points de vue qui m'ont été rapportés par les personnes interrogées mais également de la part de mes collaborateurs au sein de Façonéo, le coût de fonctionnement des SPL/SEM du territoire métropolitain est très élevé. Pour prendre un exemple, ces 5 dernières années Façonéo a recruté 8 personnes en charge de fonctions supports (communication, ressources humaines, assistance, marché...) pour une création de 2 postes de techniciens (ingénieurs). Ces recrutements accroissent de façon considérable le coût de fonctionnement de Façonéo en limitant toutefois ses apports techniques.

De plus, les modèles économiques basés sur l'extension urbaine, la création de ZAC par exemple ont du mal à se renouveler. Ces opérations sont plus rentables d'un point de vue financiers et techniquement plus faciles à réaliser que des opérations de renouvellement urbain, c'est pour cela qu'elles sont encore aujourd'hui des modèles privilégiés par les structures telle que Façonéo. Au cours de mon stage, le service aménagement construction avait ainsi la charge d'une ZAC sur la commune de Cuges les Pins et avait répondu à un appel d'offre pour la mise en place d'une deuxième ZAC à Espinasse dans les Alpes.

Cependant, une structure telle qu'une SPL permet de faciliter les procédures en montant des opérations "in-house". Façonéo est un outil au service de la collectivité. Dès lors, si des tensions existent entre élus locaux et Façonéo, il devient difficile pour la structure de mener à bien des projets ou actions efficaces et qualitatives. De plus, les projets devant être initiés par les communes, Façonéo est dépendant de la volonté politique. L'efficacité des dispositifs que les services de Façonéo peuvent suivre par exemple dans le cadre du renouvellement urbain du centre-ville d'Aubagne dépend donc du portage politique qu'ils feront preuve et pas seulement de l'efficacité de l'action de Façonéo.

Au travers des différents échanges que j'ai eus lors de mes entretiens ou avec les membres de Façonéo j'ai pu comprendre qu'il était difficile d'impliquer les communes du territoire dans le renouvellement de leur centre ancien. D'un point de vue financier, sur le territoire d'Aubagne et de l'Etoile à l'inverse du Pays d'Aix, pour prendre un exemple, les communes ne participent pas aux financements des dispositifs et très peu aux financements des opérations. Ce point est important puisqu'il impacte aussi les subventions d'autres organismes qui pour certaines ne sont effectives qu'avec la participation de la ville.

En revanche, sur le territoire, certaines communes semblent plus volontaristes que d'autres. Aubagne, malgré le point de vue des habitants détaillés précédemment, apparaît pour les institutions comme assez volontariste avec donc une envie de faire. Cependant, des relations politiques compliquées entre la mairie d'Aubagne et la direction de Façonéo ont un peu limité la réalisation de projets et ont fragilisé les liens qui unissaient la collectivité et son « bras armé ». D'après les personnes travaillant chez Façonéo, par le passé, il y avait un vrai suivi de la part de la mairie d'Aubagne concernant la vente de logements soupçonnés en mauvais états avec notamment des réunions entre ancien propriétaire et acheteur pour assurer la réalisation des travaux.

Désormais ce n'est plus réalisé, peut être par manque de temps ou de moyens. Cela maintient sur le marché des bâtiments à la structure pas toujours saine avec des logements indécents à l'intérieur et des difficultés à les repérer ou à agir pour faire réaliser des travaux et ce malgré l'action de Façonéo.

Ce sentiment d'un manque d'implication de la part des communes peut s'expliquer par plusieurs choses. Tout d'abord, le processus de renouvellement urbain implique la mise en place de projets et d'actions concrètes sur le territoire et ainsi, un besoin de financement de la part de la collectivité. Les communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile sont des communes avec peu de moyens financiers en particulier la ville d'Aubagne qui possède encore aujourd'hui une dette importante. Ensuite, la nécessité de travailler sur des projets à l'échelle globale implique d'avoir pour les mairies des connaissances techniques suffisantes. C'est principalement là que Façonéo peut intervenir pour conseiller et apporter une expertise technique. Cependant, pour beaucoup de communes du Pays d'Aubagne, à l'exception d'après les acteurs interrogés, de la ville d'Aubagne, la gestion de la ville se fait en fonction des urgences à traiter, au jour le jour, sans forcément un programme sur le long terme, nécessaire dans l'élaboration et la mise en place d'un projet urbain. C'est également un engagement politique important avec des résultats dans la durée ce qui peut freiner la volonté des élus et dès lors ralentir l'efficacité de l'action de Façonéo.

## **Conclusion partielle :**

Pour conclure, la mise en place d'un projet de renouvellement urbain est un processus prenant en compte plusieurs dimensions d'un territoire. Bien souvent, les réalisations sont techniquement complexes et coûteuses. Il est nécessaire d'acquérir une multitude de compétences et un plan de financement adapté. Pour cela, plusieurs acteurs sont amenés à travailler ensemble.

Pour mener à bien un projet qualitatif, l'ensemble du maillage d'acteurs (habitant, propriétaires, investisseurs, collectivité, élus locaux, opérateurs...) doit avoir une attitude volontariste autour du projet. La communication doit être importante afin de veiller au bon déroulement du projet ou de celui d'un dispositif sur l'habitat privé par exemple afin de s'assurer d'obtenir des résultats concluants.

Dans le cadre du renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne, leurs habitants sont peu, voire pas, consultés dans les actions mises en place. Le maillage d'acteurs intervenant alors rassemble, élus de la commune, Métropole, services de l'Etat et Façonéo principalement.

Au travers de cette étude, l'importance du climat politique local a pu être mise en évidence. En effet, pour élaborer un projet urbain et veiller à son bon déroulement, les relations entre acteurs sont essentielles. Dans le cadre du sujet de l'étude, les élus locaux et la Métropole tiennent une place prépondérante en tant que décisionnaires sur leur territoire. Dès lors, l'outil Façonéo est dépendant de leur volonté.

Façonéo, à la fois SEM et SPL, rassemble une multitude de domaines de compétences complémentaires (aménagement, construction, infrastructure, immobilier, transport, renouvellement urbain...). Travaillant depuis de nombreuses années sur le territoire, son lien avec les communes et sa connaissance du terrain sont très importants. Tout ceci lui confère une véritable expertise au sein du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et une proximité indéniable avec les acteurs locaux.

Une structure de SEM ou de SPL semble être l'outil idéal pour aider les communes dans l'élaboration et la mise en place de leurs projets urbains notamment de renouvellement urbain. En effet, cette proximité avec les acteurs locaux et le territoire permet de faciliter les procédures. En revanche, ces structures restent extrêmement dépendantes du contexte politique du territoire sur lequel elles interviennent, elles peuvent avoir des coûts de fonctionnement et d'ingénieries élevés et restent des structures difficiles à réinventer.

Façonéo en tant qu'outil au service du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ne peut mettre en place des actions efficaces et qualitatives qu'avec le soutien des communes sur lesquelles elle intervient. Or, sur le territoire, les anciens dispositifs et actions menés par Façonéo n'ont été que très peu portés politiquement par les élus locaux, entraînant dès lors des résultats partiels.

Le processus de renouvellement urbain demande un investissement financier important mais également des connaissances techniques, une vision globale et à long terme des centres-villes. Tout ceci peut freiner les communes dans l'élaboration de tels projets. Toutefois, la commune d'Aubagne semble assez volontariste à ce sujet et l'évolution des gouvernances de plusieurs acteurs peuvent permettre de faire évoluer le contexte local et les volontés politiques.

### **3- Analyse exploratoire**

Dans cette dernière partie, sous la forme d'une analyse exploratoire, l'étude tentera de mettre en évidence les limites du renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne et de l'actions de Façonéo. Par la suite, des perspectives d'avenir pour le centre ancien d'Aubagne seront évoquées.

Puis, l'étude analysera l'évolution possible de la structure SPL/SEM dans l'environnement métropolitain d'Aubagne.

Enfin, ce travail cherchera à remettre en perspective l'importance de l'implication des habitants dans le processus et ce dans un contexte de crise sanitaire marquant l'urgence d'agir.

#### **3.1 Renouvellement urbain : un processus complexe**

Cette étude a permis de mettre en évidence la complexité du processus de renouvellement urbain. Que ce soit d'un point de vue financier ou technique, sa mise en place nécessite une volonté importante comme cela a pu être détaillé précédemment.

Dans le cadre de la ville d'Aubagne, une envie de faire est perceptible de la part des élus mais le manque de méthodologie et de connaissance du sujet freine le montage d'opérations. De plus, l'inertie des services publics et de la réalisation de projets urbains ne facilite pas la mise en place d'actions rapides et de transformations conséquentes du centre ancien. En effet, cela fait déjà plusieurs années que les problématiques sont connues.

Outre l'intervention de Façonéo en tant qu'outil, ce manque de méthodologie ou de connaissance pourrait être dépassé par un accroissement des échanges entre communes. Faisant partie d'un même territoire, les compétences des élus et services techniques pourraient être mutualisés et ils pourraient également s'entraider. Ceci permettrait de faciliter la mise en place de projets et l'émergence d'idées.



Que ce soit au sein d'une même commune, entre élus ou avec Façonéo, la communication et la transversalité des connaissances et informations, restent la clé pour mener à bien des actions efficaces en termes de renouvellement urbain. Il faut que la gouvernance politique mais également technique d'un projet soit clair pour qu'il fonctionne. Pour cela, des échanges doivent être régulièrement organisés avec des temps de travail dédiés. Tous les acteurs du processus se mettraient autour d'une table, mettant de côté étiquette politique et tension, afin de rassembler les compétences, mettre en place une marche à suivre et faire émerger des idées. Aujourd'hui, très peu de temps d'échanges rassemblent l'ensemble des acteurs clés du territoire afin de mutualiser les compétences et de partir des besoins pour faire émerger un projet ambitieux mais réalisable de renouvellement urbain sur le territoire.

En termes de méthodologie, un équilibre doit être trouvé entre la périphérie et le centre des villes du territoire mais également entre chaque aspect du renouvellement urbain afin de ne pas laisser de côté une thématique. Ce processus doit se penser dans un ensemble à l'échelle d'une ville et pas seulement en intervenant sur l'habitat privé du centre ancien.

Pour analyser plus précisément ce qui est déjà en place sur le territoire, les dispositifs existants (OPAH ou PIG par exemple) ont du mal à inciter les bailleurs à réaliser des travaux et à les impliquer dans la lutte contre l'habitat indigne. Plusieurs acteurs interrogés m'ont parlé de sanctions à mettre en place comme par exemple la suspension des allocations CAF (ce qui est déjà fait avec l'accord cadre dont Façonéo est titulaire) ou encore des procès-verbaux ou amendes pour non-respects des consignes départementales. Ces procédures pourraient forcer la main des propriétaires à faire les travaux dans leurs logements, et permettraient de remettre un standard de confort dans les logements du centre ancien, même si tous ne conventionneront pas leurs logements.

Dans le cadre des procédure CAF, comme cela a pu être détaillé précédemment, le dispositif s'applique à un locataire et non au logement. Le propriétaire peut relouer par la suite en demandant le tiers payant de la CAF et de nouveau avoir les aides au logement et ce sans avoir fait de travaux si les locataires quittent le logement. En pratique cela peut arriver fréquemment. En effet, les locataires cherchent par le biais de la procédure CAF à être intégrés au parc social. S'ils réussissent finalement il n'y a pas de mainmise sur le logement.

En revanche les aides de l'Anah sont attribuées au logement et non aux personnes qui y vivent. Il faudrait donc faire évoluer cette procédure afin d'assurer le suivi du logement en plus de celui de l'allocataire.

Pour la mise en place de procès-verbaux et d'amendes pour non-respects de consignes départementales, les montants sont à l'heure actuelle peu élevés. Malgré cela, si la commune met en place un vrai suivi des logements, des infractions continues impliquent la mise en place d'une amende à chaque constat, ce qui peut faire augmenter les montants rapidement. Toutefois, cela nécessite une organisation importante de la part des services de la mairie.

Une autre possibilité évoquée serait la mise en place d'un permis de louer. Défini précédemment dans ce travail, cet outil permettrait de vérifier les logements et d'augmenter leur standard. Toutefois, là encore, cet outil nécessite une organisation importante de la part des services de la mairie qui doivent vérifier chaque logement à la relocation, faire des prescriptions de travaux, puis suivre les travaux avant la remise sur le marché du logement. De plus, il ne peut toucher que les logements qui se retrouvent sur le marché classique de l'immobilier.

Dans tous les cas, ces dispositifs sont techniquement difficiles à mettre en place. Ils nécessitent des moyens humains et financiers importants. Sur le territoire, la mise en place d'un service d'hygiène dédié (qui pour l'instant ne se trouve qu'à Marseille) pourrait être un premier coup de pouce à cette lutte contre l'habitat indigne.

Les limites d'actions de Façonéo sont en grandes parties celle du renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne à savoir un manque de communication, de transversalité et d'actions/volonté politique. Dans tous les cas, un projet doit rassembler trois éléments essentiels financement/volonté/connaissance de la part des acteurs concernés.

### **3.2 Vers une évolution des structures ?**

A l'échelle de la Métropole, il existe une multitude d'opérateurs de type SEM ou SPL qui interviennent sur des domaines et des territoires parfois distincts parfois identiques.

Une SPLA IN est en train de se mettre en place sur la ville de Marseille avec une vision plus globale pour lutter contre l'habitat indigne. Elle n'a pour l'instant pas vocation à intervenir sur les autres communes de la Métropole par exemple à Aubagne et n'a donc pas vocation à intégrer ou concurrencer Façonéo.

Pour simplifier le rôle des communes et l'action d'un opérateur dans le cadre du renouvellement urbain, l'hypothèse d'une fusion de ces opérateurs afin de créer une superstructure à l'échelle de la Métropole et faciliter les actions des SPL/SEM pourrait être envisagée. Une telle structure permettrait comme cela a été précédemment conseillé de mutualiser les connaissances et le financement. C'est l'une des pistes évoquées par la mairie d'Aubagne pour répondre aux enjeux importants du renouvellement urbain de son centre ancien.

Cependant, la mise en place de la Métropole Aix-Marseille Provence a été complexe. Si dans le premier mandat la volonté était de faire remonter à la Métropole un nombre important de compétences afin de centraliser les pouvoirs, aujourd'hui les discours de la nouvelle présidente de la Métropole, Martine Vassal, laisse penser qu'il va y avoir une redescende des pouvoirs aux Territoires et aux communes d'après les entretiens que j'ai eus. Rassembler des pouvoirs en un seul outil ne semble donc pas dans « l'air du temps ». De plus, comme cela a pu être évoqué précédemment, la Métropole Aix-Marseille Provence a un périmètre très large, composé de territoires distincts aux logiques de fonctionnement particuliers dans un climat politique varié.

Il semble alors assez difficile étant donné la complexité de la mise en place de la Métropole et des spécificités de chaque Territoire, de mettre en place un outil intervenant sur tout son territoire qui soit efficace en intervenant sur des domaines pluriels.

Une structure de cette ampleur perdrait l'expertise du terrain de ces plus petites sociétés comme Façonéo qui travaillent depuis des années au plus proche des communes. Mettre un seul acteur en position de monopole à l'échelle Métropole peut accentuer les problématiques rencontrées dans le cas d'une structure classique de SEM ou de SPL, à savoir, figer les personnes et les modes de réflexions avec des coûts de fonctionnement élevés. Enfin, face à une structure de cette ampleur, la communication et la transversalité si essentielles au bon déroulement de projets urbains pourraient avoir du mal à être mis en place. Son efficacité serait alors limitée.

### **3.3 L'habitant, comme acteur clé du processus**

*« Quel que soit l'intérêt économique, urbanistique, politique, intellectuel ou financier du renouvellement urbain, il se présente d'abord comme un phénomène rude pour ceux qui le subissent, soit pendant les périodes de dégradation urbaine, soit à l'occasion des efforts toujours plus inégalement répartis, de la période de redressement. »*

Le processus de renouvellement urbain impacte l'histoire d'une ville, son patrimoine et en cela, les habitants, leurs souvenirs ou les personnes qui y ont des habitudes.

Pourtant, les projets urbains sont régulièrement conduits dans une relative opacité pour les habitants impactés ou l'opinion publique. Par la multiplication des acteurs intervenant dans les projets urbains, les interactions sont devenues difficiles à retranscrire par le biais de la presse locale ou de documents de communications. La pluralisation des systèmes politiques locaux et des acteurs n'ont pas pris le temps d'intégrer les populations comme acteurs clés des projets. Peut-être s'agit-il d'un manque de connaissance ou d'habitude d'une méthodologie intégrant la concertation ? Peut-être encore s'agit-il de la croyance selon laquelle, une pluralisation des points de vue ralentit le processus et le complexifie ?

Dans tous les cas, cette pratique n'est que peu utilisée dans le cadre du renouvellement urbain du centre ancien mais également dans celui d'autre ville de France.

En participant à un atelier sur la fabrique de la participation citoyenne au sein de l'ENTPE lors de mon cursus de 3ème année, j'ai pu m'apercevoir que le processus de concertation était peu mis en place dans les villes, comme à Vaulx en Velin par exemple.

Dans cet exemple, un projet de renouvellement d'un quartier populaire du centre, le Mas du Taureau, (en phase d'étude lors de cet atelier) avait du mal à être compris et accepté par la population qui n'était de plus, pas au courant pour la plupart, des changements qui allaient être réalisés dans leur quartier. Ce manque d'intégration des citoyens et habitants dans la phase d'élaboration de projets urbains comme dans cette situation, peut amener des tensions importantes entre population et élus locaux.

Ces tensions ont pu être observable dans la très controversée réhabilitation de la place Jean Jaurès du quartier de la Plaine à Marseille et ce malgré trois réunions de concertation publique pour annoncer le projet. Les habitants se sont sentis ignorés, même avec ces réunions d'informations. Dès lors, de fortes contestations et des manifestations se sont mis en place au commencement du chantier en 2018, ralentissant considérablement le projet. Les habitants craignent une gentrification de ce quartier populaire comme cela a pu être le cas dans le quartier du Panier près du vieux port. <sup>59</sup>Le sujet mériterait une étude complète mais le principal élément à retenir pour le travail présenté ici, est le caractère essentiel de la prise en compte des habitants dans l'élaboration de projets urbains et ce d'autant plus lorsqu'il s'agit du renouvellement d'un espace très fréquenté (La Place Jean Jaurès pour Marseille ou le quartier du Mas du Taureau à Vaulx en Velin).

Les habitants peuvent se sentir ignorés, avec en plus des changements trop brutaux de leurs quartiers, des pertes de repères. Il y a plusieurs degrés de concertations à mettre en place dans le cadre d'un projet urbain, l'information, la consultation, la concertation, la participation et la co-construction. Dans le cadre du projet de la Plaine, la démarche se situait davantage dans l'information, ce qui peut expliquer le sentiment des habitants de ne pas être entendus.

---

<sup>59</sup> Lane Hugo, « Transformation de La Plaine : menace ou opportunité pour le quartier? », Made in Marseille, 19 décembre 2018, consulté le 27/11/2020

Les démarches de co-constructions peuvent alors être un bon moyen d'intégrer la population dans le processus. Impliquer chaque acteur dans l'élaboration d'un projet permet de maintenir l'intérêt de tous les partis mais également amène de nouvelles idées et une méthodologie différente. Ces démarches restent néanmoins contraignantes dans leur mise en place et peuvent ralentir le projet.

Le point de vue des habitants est également peu utilisé comme matériaux d'études lors de diagnostics par exemple. Dès lors, les réflexions des élus et techniciens ne se basent pas sur le ressenti des principaux intéressés à savoir les personnes utilisant les espaces.

Pourtant la concertation reste la clé pour intervenir dans la réhabilitation de quartiers ou de bâtiments. Il faut que les acteurs du processus de renouvellement urbain se rappellent pour qui ils interviennent et dans quel contexte. Il faut introduire chaque acteur dans le processus afin qu'il soit proactif et qu'il s'approprie le projet. Cette méthode permettrait un renouvellement urbain plus durable, mieux accepté par tous, mais cela permettrait également de faire ressortir de nouveaux concepts qui ne sont pas dans les habitudes des techniciens.

### **3.4 Une crise sanitaire rappelant l'urgence d'intervenir**

La crise sanitaire actuelle, obligeant le gouvernement à mettre en place un confinement, a forcé des millions de personnes à rester dans leur logement.

Être confiné chez soi, dans un appartement ou une maison, avec ou sans extérieur, en centre ancien ou en périphérie est une situation difficile à supporter qui aujourd'hui nous a tous éprouvés. Cependant, des milliers de personnes ont également dû rester enfermées dans des logements indécents, pouvant même mettre leur vie en danger.

Pour des milliers de personnes, cette crise sanitaire a fait ressortir un malaise important, celui de vivre confiné dans de tel environnement.

Alors que d'ordinaire, certains pouvaient vivre une grande partie de leurs journées en extérieur avant de rentrer quelques heures dans leur logement en mauvais état, là ils ont dû supporter une situation complexe et un environnement 'malade' chaque jour pendant plusieurs semaines.

L'habitant a souvent eu une prise de conscience, concernant la dangerosité de son logement et de son environnement que ce soit sa santé avec l'apparition de maladies chroniques ou au niveau de la sécurité avec des immeubles à la structure parfois en mauvaise état. Ce sentiment en plus de la crise sanitaire est renforcé par le récent drame de la rue d'Aubagne encore dans l'esprit de beaucoup de personnes dans la région marseillaise.

Un article de la Provence titre très justement les choses "Logement, la crise sanitaire n'arrête pas le délabrement". Des milliers de personnes sont enfermés dans des logements indignes qui se délabrent, l'article parle même d'un "homicide par négligence qui se prépare".

Les conditions de vie et l'environnement des personnes est devenu un sujet plus que brûlant que les élus locaux et techniciens doivent prendre en compte. Les entretiens réalisés pour ce travail m'ont permis de me rendre compte que les élus et les techniciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile étaient conscients de ces problématiques et de l'importance de l'habitat et de l'environnement immédiat des logements.

La directrice du service habitat du conseil de territoire me confiait : *" Les élus se sont rendus compte que si vous êtes mal dans votre logement, vous allez être mal dans votre vie et qu'il y a des choses à améliorer."*

Cette crise sanitaire va très probablement obliger les élus locaux et techniciens à réfléchir autrement, d'avoir des modes de pensées différentes. Et cela d'autant plus qu'à l'heure de l'écriture de ce travail, la finalité de la crise n'est toujours pas connue et que le reconfinement de la France a eu lieu. Des personnes sont donc encore une fois forcées de rester dans des logements insalubres et dangereux sans que rien ne puisse concrètement et rapidement être fait.

Dans tous les cas, l'action de renouvellement urbain doit se penser comme un perpétuel débat. Les récents évènements vont alors encore faire évoluer les modes de pensées et les objectifs du processus.

*« Une volonté politique du renouvellement urbain ne se traduit pas par un corps de règle en soi mais d'abord par l'obligation de prendre en compte ce phénomène dans toutes les politiques qui, d'une façon ou d'une autre, le croisent. »<sup>60</sup>*

## **Conclusion partielle**

Pour conclure cette dernière partie, le processus de renouvellement urbain est un processus complexe qui nécessite la mise en place d'un trio financement/volonté/connaissance important.

Aujourd'hui, le Pays d'Aubagne et de l'Etoile malgré l'expertise de Façonéo, manque de méthodologie et de connaissance. Ceci peut en partie être expliqué par l'inertie des collectivités publiques mais également par un manque de connaissance et de volonté de la part des élus locaux.

Pour pallier ces difficultés, une mise en commun des connaissances et compétences entre acteurs du territoire peut être envisagée que ce soit entre commune ou avec la Métropole et Façonéo. Cela permettrait une communication plus importante et efficace et de la transversalité dans les échanges afin de mener à bien des projets importants et qualitatifs. Cependant, ces échanges ne pourront se faire qu'en admettant que chacun puisse se mettre autour d'une table et échanger en dehors des étiquettes et enjeux politiques.

Une mise à jour des dispositifs et des modes de pensées semble nécessaire pour améliorer l'efficacité de l'action de Façonéo mais également du processus de renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne. Pour permettre la mise en place de projets importants, il faut que les acteurs en est une vision d'ensemble et qu'il y est aussi un juste équilibre entre la périphérie et le centre-ville d'Aubagne mais également entre chaque aspect du renouvellement urbain (habitat, commerce, espaces public...).

---

<sup>60</sup> Piron Olivier, *op-cit.*, page 127



Dans un souci d'efficacité, une mise à jour de certains outils comme le suivi de dossier de procédure CAF pourrait être envisagé tout comme la mise en place d'autres actions comme des procès-verbaux ou le permis de louer. Cependant, tous ceci nécessite un effort important de la part des collectivités. La création d'un outil à l'échelle de la Métropole telle qu'une SPL ou SEM est également une solution envisagée. Toutefois, sa mise en place pose quelques questions sur son expertise dans un territoire aussi large mais également questionne sa mise en concurrence. Dans tous les cas, cet outil serait difficile à mettre en place et ne semble pas dans « l'air du temps » au vue du contexte politique de la Métropole Aix-Marseille.

Pour permettre une action plus efficace du processus de renouvellement urbain, intégrer les habitants et citoyens dans la concertation des projets semble nécessaire. Cela permettrait de les sensibiliser, éviterait certains conflits mais également amènerait d'autres idées pour des projets plus durables. Dans tous les cas, les acteurs des projets urbains ne doivent pas oublier qu'intégrer les habitants dans l'élaboration des projets afin de ne pas oublier pour qui est faite la ville.

Dans un contexte de crise sanitaire post drame de la rue d'Aubagne les problématiques liées au renouvellement urbain deviennent de plus en plus urgentes. Des mesures doivent être prises rapidement pour veiller à la sécurité et la santé de milliers de personnes qui habitent aujourd'hui encore des logements indécents ou insalubres.

Dans tous les cas, les limites de l'action de Façonéo semblent être en grande partie celle du renouvellement urbain à l'échelle du centre ancien d'Aubagne.

## Conclusion

Pour conclure ce travail, cette étude aura permis de mettre en évidence la complexité de l'action de Façonéo dans le cadre du processus de renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne.

La ville d'Aubagne, ville moyenne de l'armature de la Métropole Aix-Marseille Provence, a au fil des années su s'imposer comme une ville essentielle à l'échelle de son département mais surtout au cœur du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Le centre ancien d'Aubagne par sa construction et son histoire est un lieu rassemblant des problématiques complexes et une pluralité d'enjeux. La mise en récit de l'histoire de ce centre a permis de mettre en évidence ses problèmes de perte de vitalité qu'elle soit liée aux commerces, à l'habitat ou également à des problèmes d'incivilités ou à sa structure même (rues étroites, problèmes de luminosité, d'accessibilité et d'humidité).

Toutefois, malgré ces problématiques, le potentiel de cette ville moyenne est important et sa place au sein du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est essentielle faisant de son renouveau un enjeu de taille à l'échelle de la Métropole d'Aix-Marseille Provence.

Cela fait déjà plusieurs années que des actions sont menées sur le territoire de la ville d'Aubagne afin de tenter de résoudre les problèmes évoqués précédemment. Dispositifs et études ont donc été mis en place par les acteurs locaux s'attaquant en priorité aux problématiques liées à l'habitat privé sujet essentiel dans le processus de renouvellement urbain rendu brûlant par l'actualité liée au drame de la rue d'Aubagne. Malgré cela, les résultats peines à se faire sentir.

Longtemps en dehors des programmes nationaux d'études sur le renouvellement urbain, aujourd'hui la mise en place du programme « Envie de Ville » à l'échelle de la Métropole laisse penser qu'un véritable programme d'idées va pouvoir être mis en place sur la commune d'Aubagne avec des réalisations à plus grande échelle.

Toutefois, la mise en place d'un projet de renouvellement urbain est techniquement complexe et coûteuse. Une multitude de compétences et de financements est alors nécessaire, c'est dans ce cadre que l'action de Façonéo est essentielle.

Véritable outil au service du territoire, Façonéo est au cœur du maillage d'acteurs dans le cadre du processus de renouvellement urbain du centre ancien d'Aubagne. La structure rassemble connaissance et expertise du terrain pour appuyer les collectivités (Métropole et communes) sur leur territoire. Cependant, en tant qu'outil, Façonéo reste dépendant des acteurs locaux notamment des communes.

Une structure SEM ou SPL rassemble connaissances et compétences pour le renouvellement urbain, elle facilite la mise en place de projets par sa proximité avec les collectivités locales et sa construction même. C'est également une structure extrêmement dépendante du contexte politique du territoire aux coûts de fonctionnement et d'ingénieries parfois élevés. Pour mener à bien un projet qualitatif et d'envergure, chaque acteur doit avoir une attitude volontariste et la communication doit être importante.

Cette étude aura permis de mettre en évidence le rôle essentiel du climat politique local pour le bon déroulement du processus de renouvellement urbain. Les relations politiques entre acteurs du centre ancien d'Aubagne (Mairie, Façonéo, Conseil de territoire) ont ces dernières années compliqué l'action de Façonéo. La volonté politique est essentielle pour mener à bien un projet urbain.

Sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile le manque de communication et de transversalité a fortement ralenti la mise en place de projet pour le centre ancien d'Aubagne. Le contexte local et les gouvernances des acteurs locaux sont amenés à changer, permettant de croire que les relations vont pouvoir évoluer dans le bon sens.

Dans tous les cas, les dispositifs et actions mis en place actuellement semblent insuffisants devant l'ampleur des problématiques. Il est nécessaire pour les acteurs de revoir leur méthodologie que ce soit en mettant à jour des dispositifs existants comme les procédures CAF ou par la création de nouveaux outils comme le permis à louer.

Pour que le processus de renouvellement urbain soit efficace il faut également que les acteurs aient une vision globale du projet à l'échelle de la ville en ajustant à la fois centre et périphérie mais également chaque aspect compris dans un renouvellement urbain et pas seulement l'habitat. Cette vision d'ensemble pourrait être facilitée par la mise en place d'un acteur SEM/SPL à l'échelle métropolitaine. Cependant, sa mise en place semble difficile et son expertise relative face à la complexité du territoire sur lequel il serait amené à intervenir.

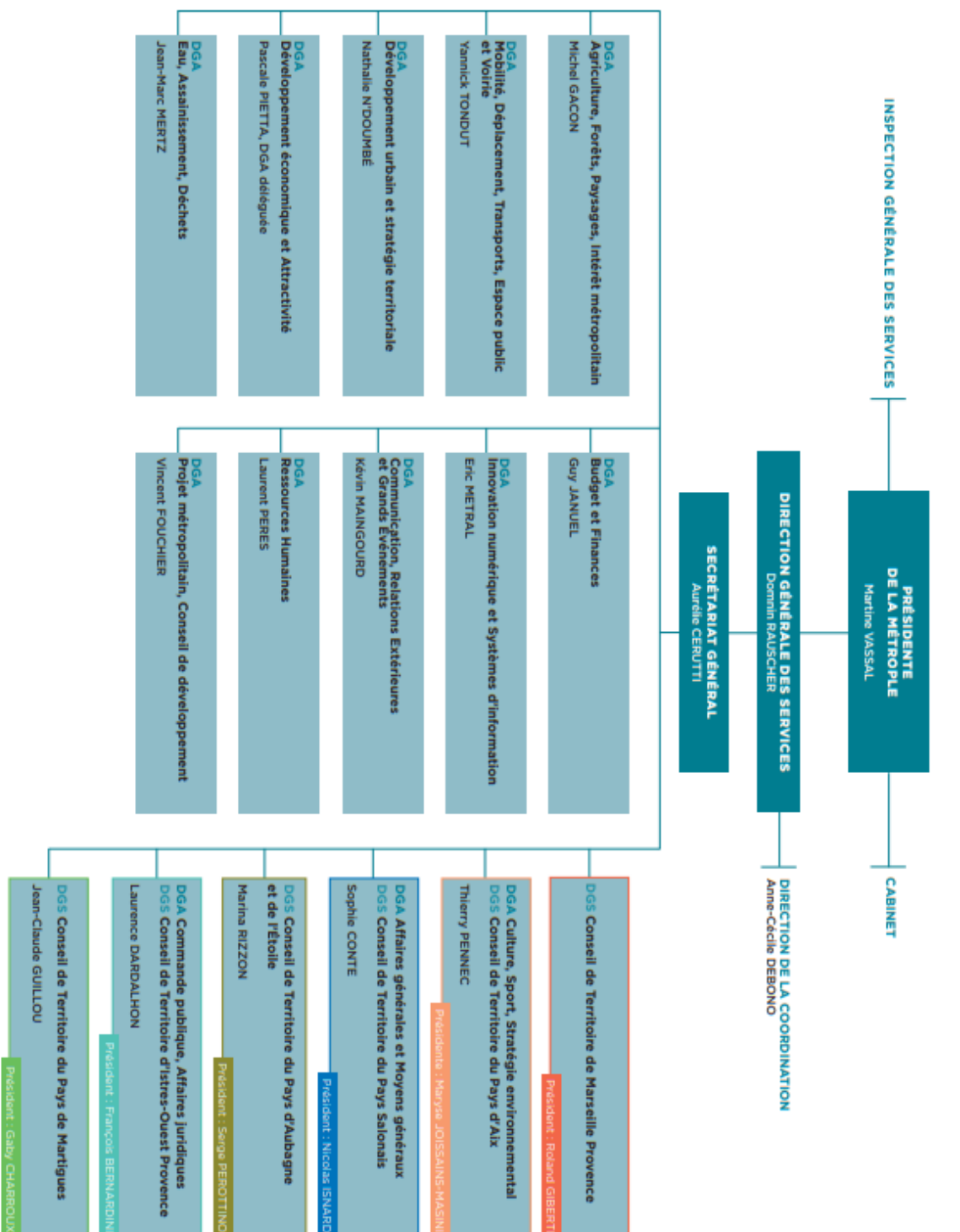
Aujourd'hui, l'action de Façonéo arrive à un tournant dans ses relations avec les collectivités locales. La concession d'aménagements dont la structure est titulaire va se terminer en 2022 tout comme son mandat pour l'exploitation de transport des lignes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Les orientations et méthodes de travail du territoire sont ainsi amenées à changer même si toutefois aucune décision ou réflexion ne m'ont été transmises lors de mon stage. Ces évolutions pourraient être l'occasion de revoir l'intégration des habitants dans le processus de décision. Replacer les personnes pour qui nous faisons la ville au cœur du processus, les rendre acteurs et ouvrir les portes à plus de concertation afin d'assurer la pérennité des projets.

Dans tous les cas, le processus de renouvellement urbain nous invite continuellement à revoir nos certitudes face à nos méthodes pour faire la ville et penser la ville. Il est important de questionner sans cesse nos modes de pensées et de fonctionnement, d'apprendre à se « renouveler ».

La crise sanitaire qui nous affecte tous à l'heure actuelle rappelle l'urgence d'agir sur ces questions liées au renouvellement urbain. Elle impacte des milliers de vies qui ne doivent pas rester sans solutions décentes d'habitat.

# Annexes :

## Annexe 1 : Organigramme Métropole Aix Marseille Provence



\*DGA : Direction Générale Adjointe - réactualisé le 17/07/2020

## L'actionnariat SEM

ACTIONNAIRES	ACTIONS	%
Métropole Aix-Marseille Provence	84 437	68
Caisse des Dépôts et Consignations	15 062	12
Caisse d'Épargne	2 500	2
SAS Provençale de Participations	1 000	1
Caisse Régionale de Crédit Mutuel	8 560	7
M. Pierre Liccotto	1	0
Entreprise Bronzo	2 762	2
Sud Cars	9 738	8
Crédit Coopératif	940	0

1

# L'actionariat SPL

ACTIONNAIRES	€	ACTIONS	%
Métropole Aix-Marseille-Provence	100 000 €	100	44%
Commune d'Aubagne	49 000 €	49	22 %
Commune d'Auriol	16 000 €	16	7 %
Commune de Belcodène	6 000 €	6	3 %
Commune de Cuges-les-Pins	6 000 €	6	3 %
Commune de La Bouillabaisse	8 000 €	8	4 %
Commune de La Destrousse	6 000 €	6	3 %
Commune de La Penne-sur-Huveaune	8 000 €	8	4 %
Commune de Peyrin	8 000 €	8	4 %
Commune de Roquevaire	8 000 €	8	4 %
Commune de Saint-Savournin	2 000 €	2	1 %
Commune de Saint-Zacharie	8 000 €	8	4 %

1

## Bibliographie :

### Ouvrages et articles scientifiques :

- « « Nature » et urbanisation : Un enjeu pour les aires métropolitaines méditerranéennes. Introduction », Rives nord-méditerranéennes, 2001, 8 pages, consulté le 20 avril 2020. URL : <http://journals.openedition.org/rives/48>
- Auteurs collectifs, « Regards croisés sur les villes moyennes : des trajectoires diversifiées au sein des systèmes territoriaux », la Documentation française, 2018, 81 pages
- Bonjour Karine, « Rue d'Aubagne, récit d'une rupture », Editions Parenthèses, Novembre 2019, 212 pages
- Bonneville Marc, « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France : Effets d'annonce, continuité ou rupture ? », Les Annales de la recherche urbaine, N°97, 2004. Renouvellements urbains. pp. 7-16.
- Chadanson Jean Christophe, Le Gal Yan, Marchand Jean Michel, « Pour des espaces publics ordinaires de qualité », Points FNAU, 2014, 125 pages
- Consalès Jean-Noël, « La charte agricole d'Aubagne », Rives nord-méditerranéennes 2012, page 8, consulté le 06 mai 2020. URL : <http://journals.openedition.org/rives/64>
- Giroud, Matthieu, « Usages des espaces rénovés et continuités populaires en centre ancien », Espaces et sociétés, vol. 144-145, no. 1, 2011, pp. 37-54.
- Goldblum Charles, « Le compartiment chinois ou le passé recomposé : Facettes et enjeux de la requalification du centre ancien à Singapour », In : Les Annales de la recherche urbaine, N°72, 1996. Patrimoine et modernité. pp. 68-78.



- Fol Sylvie, « Les villes petites et moyennes, territoires émergents de l'action publique », collection « conférences POPSU », PUCA, 2020, 48 pages
- Le Garrec Sylvaine, « Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout », Éditions Puca Recherche mai 2006 - 91 pages
- Linossier Rachel, Russeil Sarah, Verhage Roelof, Zepf Marcus, « Effacer, conserver, transformer, valoriser : Le renouvellement urbain face à la patrimonialisation », In : Les Annales de la recherche urbaine, N°97, 2004. Renouvellements urbains. pp. 23-26.
- Miot Yoan, « Renouveler l'habitat des quartiers anciens dans le cadre de la « Politique de la Ville » : la gentrification comme horizon ? – Les exemples de Mulhouse, Roubaix et Saint Etienne », Métropoles [En ligne], 13 | 2013, mis en ligne le 10 janvier 2014, consulté le 01 février 2020.
- Pinson Gilles, « Projet de ville et gouvernance urbaine, pluralisation des espaces politiques et recomposition d'une capacité d'action collective dans les villes européennes », Presses de Sciences Po, « *Revue française de science politique* », 2006, pages 619 à 651
- Piron Olivier, « Renouvellement Urbain », Analyse systémique, Editions PUCA, 2002, 130 pages
- Roncayolo Marcel, Évolution de la banlieue marseillaise dans la Basse Vallée de l'Huveaune, In : Annales de Géographie, t. 61, n°327, 1952. pp. 342-356;
- Thomas Kirszbaum, Rénovation urbaine - les leçons américaines, PUF, 2008

### Articles de presse :

- FRASTEAU, « Gérard Gazay élu président de la SEM Façonéo L'autre pilier de la structure, la SPL, connaîtra son représentant jeudi », La Provence 18 septembre 2020
- FRASTEAU, « La politique de l'habitat au cœur de la campagne », la Provence, 20 Février 2020, Quotidien régional
- FRASTEAU, « Le renouvellement urbain avance dans les villes de l'Agglo - La revalorisation des centres anciens du territoire est au cœur du Programme local de l'habitat », la Provence, 8 Octobre 2015
- FRASTEAU, « Qui est Serge Perottino, le président du Territoire ? - Entrepreneur talentueux et homme politique ambitieux... Portrait », La Provence, 17 septembre 2020
- Lane Hugo, « Transformation de La Plaine : menace ou opportunité pour le quartier ? », Made in Marseille, 19 décembre 2018, consulté le 27/11/2020

### Rapports :

- « PROGRAMME D'INTERET GENERAL du pays d'Aubagne et de l'Etoile – Réhabiliter, Valoriser, éco-habiter (Convention) », Convention, 2019, 49 pages
- « Diagnostic "Envie de ville" », source : AGAM, Février 2020, 80 pages
- « Etude de requalification du centre ancien d'Aubagne - Schéma de Cohérence - Commune d'Aubagne », source : Catherine Tricot, 2015, 60 pages
- « Type 4 cahier envie de ville », source : AGAM, Septembre 2019, 84 pages