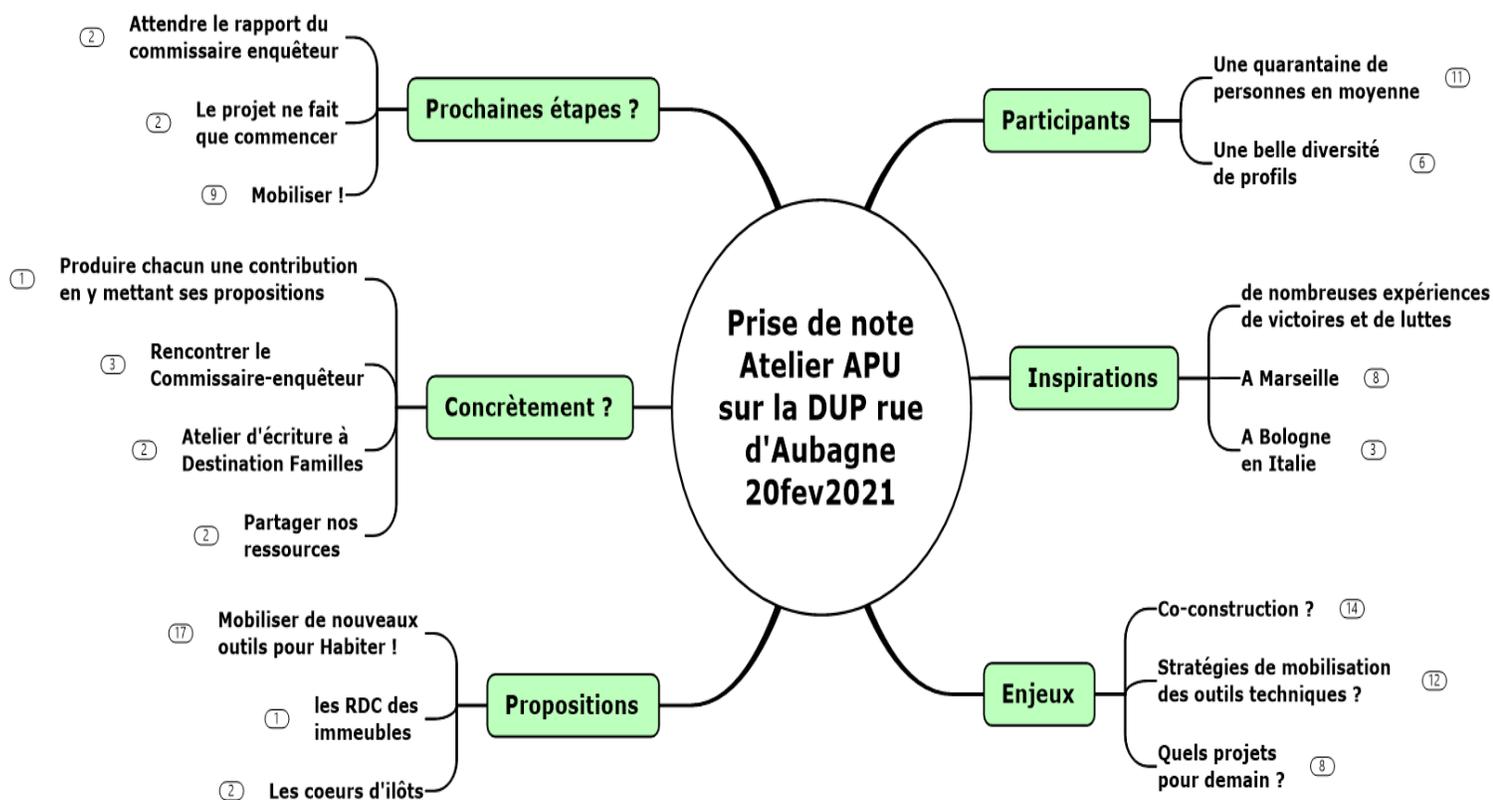




# Compte rendu de l'Atelier Populaire d'Urbanisme (APU) sur la Déclaration d'utilité publique – réserve foncière (DUP) de la rue d'Aubagne organisé le 20 février 2021



## 1. Participants

Une quarantaine de personnes en moyenne avec un pic jusqu'à une soixantaine  
 Une majorité de militants et d'acteurs associatifs, dont bcp habitent le quartier (Collectif du 5 novembre, Noailles Debout, CVPT, Destination Familles, Association Regain...) et une vingtaine d'habitants "non organisés" (propriétaires occupants inquiets et nouveaux habitants intéressés par les actions en cours).

Une belle diversité de profils et de savoris réunis : Experts du bâtiment ou de l'équipement, architectes – urbanistes, en lien avec l'école d'archi et de jeunes archi habitants du quartier. Des acteurs sociaux et éducation populaire

## 2. Inspirations

---

De nombreuses expériences de victoires et de luttes

### 2.1. A Marseille :

- Au Rouet où le combat avec les Chibanis a été remporté
- La Rue de la République à Marseille avec CVPT
- L'Atelier Feuillants où une contre proposition a été coconstruite en alliances entre acteurs de la ville, archi et habitants

### 2.2. A Bologne en Italie, il faut analyser cet exemple, échecs comme réussites.

## 3. Enjeux

---

### 3.1. Coconstruction : Les conditions du débat public ?

#### 3.1.1. Absence de la ville dans son animation et de la métropole aussi

Le maire a dit que rien ne se fera sans les habitants : prenons-le au mot !  
Comment? Quelles méthodes? Quel calendrier?

#### 3.1.2. Aucun dispositif n'existe de manière opérationnelle aujourd'hui

La SPLAIN vient de nommer son directeur et la métropole et la ville se sont mis d'accord sur l'animation de la concertation par la ville et notamment Sophie Camard il y a quelques mois.

#### 3.1.3. Quels sont nos moyens d'actions après le 25 février ?

Pour cette enquête publique, la date limite du 25 février approche et rien n'existe encore  
Le commissaire enquêteur peut émettre des réserves après la concertation. Il faut aller aux séances publiques, on peut le convaincre

### 3.2. Stratégies de mobilisation des outils techniques ?

#### 3.2.1. La DUP, est ce l'outil le plus approprié ?

- Pas d'explications sur les raisons d'utiliser cet outil de la DUP Maîtrise foncière

#### 3.2.2. Les conditions de la négociation avec les propriétaires occupants ?

- quels sont les pouvoirs des citoyens face à l'EPFR ?
- comment accéder aux informations qui déterminent le prix ?
- Comment appuyer collectivement ces négociations ?

#### 3.2.3. Quelles conséquences pour les aides comme l'ANAH avec la DUP ?

- Comment les procédures s'articulent ?
- ou l'ANAH n'intervient plus auprès des propriétaires occupants ?

#### 3.2.4. Est-il possible de mener des contre-expertises

- Pour réfuter les arrêtés de périls sur les bâtiments en bon état
- et permettre leur auto-réhabilitation

### **3.3. Quels projets pour demain ?**

#### **3.3.1. Besoins ?**

- de logements sociaux et très sociaux dans le quartier
- d'espaces publics aménagés
- d'espaces pour les associations

#### **3.3.2. Imaginer des espaces multi-utilisateurs**

- Exemple des BABAYAGAS
- croisement intergénérationnel
- Equipements publics

#### **3.3.3. Ne pas détruire tout sinon le risque est de se retrouver comme sur Euromed**

- Conserver le parcellaire et les 3 fenêtres (immeubles typiques marseillais avec 3 fenêtres en façade)

## **4. Propositions**

---

### **4.1. Mobiliser de nouveaux outils pour Habiter !**

#### **4.1.1. Préserver de l'habitat pour des familles modestes**

- Logements sociaux et très sociaux
- Imaginer l'utilisation d'autres dispositifs existants : les recenser, les analyser, les expérimenter et les proposer : avec les habitants !

#### **4.1.2. Habitats participatifs**

L'association REGAIN a apporté son témoignage :

« On a l'occasion de développer une manière de faire, impliquer les habitants, comme pour l'habitat participatif, les municipalités sont en demande ; on peut être ambitieux, les élus sont parfois en recherche d'outils" ; les grosses structures/acteurs (EPF) à qui on (la Ville) demande de gérer, ne savent faire que du gros projet et des macro-lots ; il faut donner les moyens aux habitants de rénover eux-même leur logement, ce qui permet aussi de diviser un gros budget en plein d'appels d'offres pour des petites entreprises »

#### **4.1.3. Coopératives d'habitants**

Il y a de nombreuses ressources : les exemples de coopératives d'habitants en Suisse.

En France, il existe la fédération Habicoop : Des espaces de logements avec des espaces communs et une gouvernance commune.

#### **4.1.4. Organisme de foncier solidaire créé par la loi ALUR**

La loi Alur a créé un nouvel acteur foncier : l'organisme de foncier solidaire, destiné à favoriser l'accession sociale sécurisée par un mécanisme de dissociation pérenne entre le foncier et le bâti Ce mécanisme a été mis en œuvre de manière temporaire de 2010 à 2011 par Action Logement au travers du « Pass Foncier ». Plus récemment, les Coop' Hlm, avec l'EPFIF, ont cherché à prolonger ce mécanisme avec le « Coop Foncier ».

Aujourd'hui, les pouvoirs publics ont mis en place un nouveau dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti en vue de l'accès à la propriété dans des conditions plus avantageuses : c'est le bail réel solidaire ou « BRS ». Le BRS ne peut être mis en œuvre que sur des terrains ou des immeubles acquis par un organisme de foncier solidaire (OFS).

Introduite par la loi ALUR du 24 mars 2014, l'OFS est une structure à but non lucratif agréée et contrôlée par le Préfet. Son objet principal est d'acquérir des terrains ou des immeubles et de les mettre à disposition à des acquéreurs au moyen de baux de longue durée, parmi lesquels le BRS est privilégié. La loi ELAN permet également aux organismes d'Hlm de solliciter l'agrément d'OFS pour céder des biens avec un BRS. (Info du site [www.hlm.coop](http://www.hlm.coop))

#### **4.2. Les RDC des immeubles**

Il faut réfléchir à utiliser ses RDV pour des locaux ERP (établissement pour recevoir du public) soit pour des commerces ou des locaux associatifs.

#### **4.3. Les cœurs d'îlots**

Pourquoi pas conserver le jardin dans le cœur d'îlot derrière l'espace des immeubles effondrés. Attention à ne pas amener du public qui pourrait être gênant pour les riverains

### **5. Concrètement dans les prochains jours ?**

---

#### **5.1. Produire chacun une contribution en y mettant ses propositions**

L'objectif est d'augmenter le nombre de personnes qui contribuent et de peser sur les discussions. Il a été exprimé à plusieurs reprises les interrogations de l'absence des pouvoirs publics dans l'animation de cette enquête publique alors que les enjeux exprimés sont nombreux.

#### **5.2. Rencontrer le Commissaire-enquêteur au 40 rue Fauchier dans le 2<sup>ème</sup> (métro ou tram Joliette)**

Il vous reçoit le lundi 22 février matin et **le jeudi 25 février après-midi de 13h45 à 16h45**

#### **5.3. Atelier d'écriture à Destination Familles**

CVPT organise un atelier collectif pour finaliser vos contributions individuelles le mercredi 24 février de 10h à 12h chez Destination Familles, 43 rue d'Aubagne. Cet atelier est ouvert à tous !

#### **5.4. Partager nos ressources !**

Créer un espace de partage de toutes ses propositions afin que chacun puisse piocher pour contribuer

### **6. Prochaines étapes ?**

---

#### **6.1. Attendre le rapport du commissaire enquêteur**

Puis se revoir pour le partager et l'analyser ensemble

## **6.2. Le projet ne fait que commencer**

D'autres Ateliers Populaires d'urbanisme de CVPT seront organisés

Il y a aussi le travail des ateliers de l'Agora de Noailles dont la prochaine réunion est fixée au 13 mars au Daki Ling.

## **6.3. Continuons à nous mobiliser !**

Pour amener les institutions (Ville et métropoles) à aller dans le sens de nos propositions  
Avec les nombreuses actions des acteurs du quartier qui continuent au quotidien leurs activités sur le quartier et restent mobilisés avec nous pour le suivi de la Charte du relogement notamment : Destination Familles, Collectif du 5 novembre, Noailles Debout, Dar Lamifa, Compagnons Bâisseurs, Daki Ling, Vélos en ville, La Jardin de Noailles...