

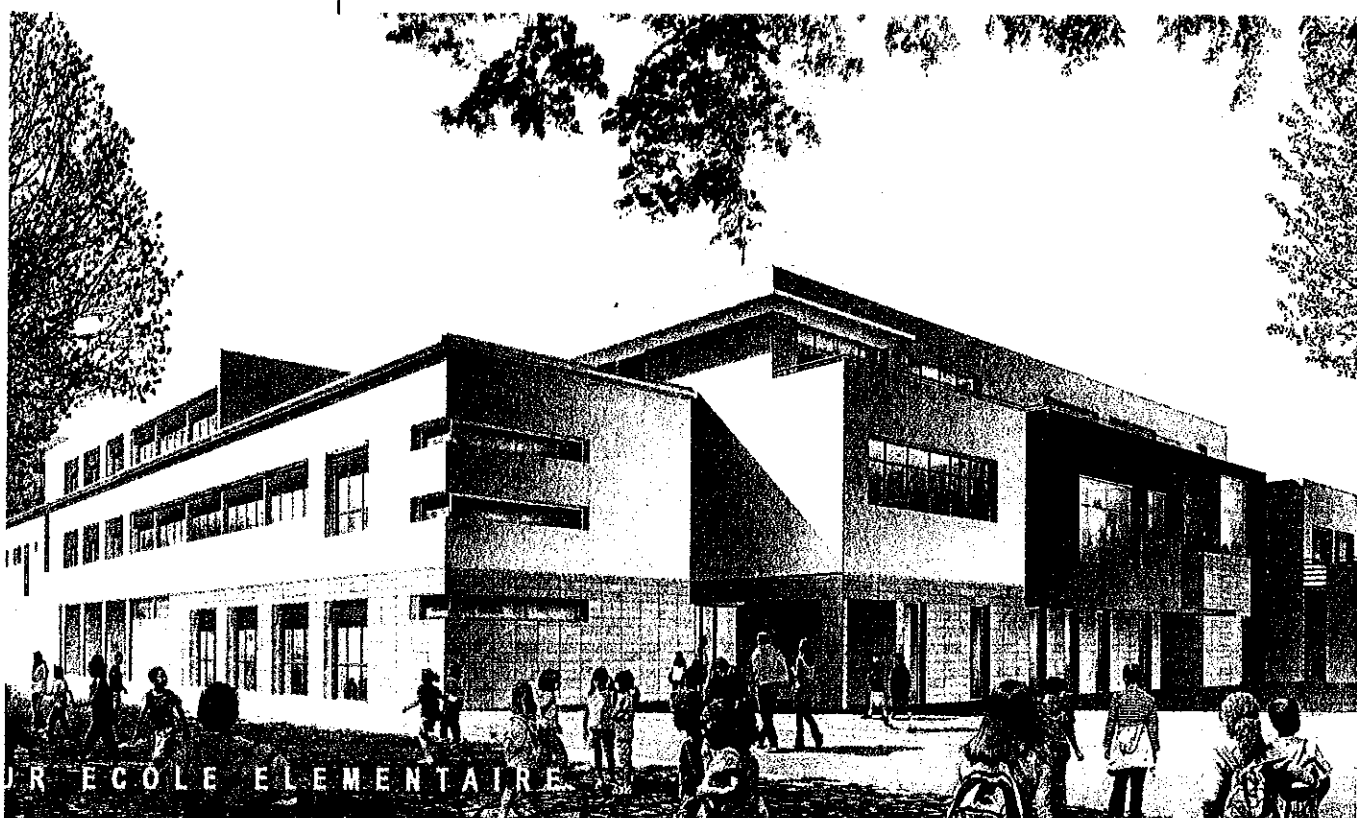
BOUGRES-DU-RHONE

Depuis le 26 juin, Philippe Sanmarco préside la Sem Marseille Aménagement. Candidat malheureux sur la liste de Jean-Claude Gaudin - en 3ème position sur la liste de Jean Roatta

■ PHILIPPE SANMARCO

# Marseille Aménagement

## «outil de consensus»



**dans le 1er secteur, il n'a pas été élu au conseil municipal. Il siège toutefois à la communauté urbaine dont il est vice-président en charge de la politique de la ville - cet homme de gauche entend impulser une nouvelle dynamique à cet outil qui est le bras armé de la ville et de MPM dans la conduite des grandes opérations d'urbanisme et de construction.**

**A**près treize années de présidence, Jean-Claude Gaudin a passé la barre de Marseille Aménagement à Philippe Sanmarco le 26 juin. Ce transfuge de la gauche qui fut secrétaire général de la ville de Marseille sous Gaston Defferre aborde son mandat dans un contexte politique compliqué, marqué par les dissensions entre la ville et la communauté urbaine, les deux actionnaires publics majoritaires de la société d'économie mixte. Une situation qui le pousse à se faire l'apôtre du « consensus » : « Nous sommes des facilitateurs. Nous sommes là pour faire le boulot que les autres, notamment les services administratifs de nos collectivités partenaires, ne font pas.

Aménager, construire, restaurer... tout cela prend du temps et nécessite une expertise, une technicité spécifiques ». Ce savoir-faire il est incarné par l'équipe de 70 personnes, architectes, urbanistes, juristes, économistes, spécialistes de l'immobilier... toujours dirigée par Charles Boumendil. Ce dernier reconduit dans ses fonctions pour les cinq prochaines années a préparé la Sem aux nouveaux enjeux de la concurrence en exportant ses compétences hors de Marseille, à Tarascon et La Ciotat pour des opérations de revitalisation des centres villes et à La Seyne pour une opération de rénovation urbaine estampillée par l'Anru. Cette ouverture, Philippe Sanmarco entend la renforcer. Quitte à braver la concurrence des autres opéra-

teurs d'aménagement, publics et privés... « La période où la ville passait des ordres en direct à sa Sem est révolue », affirme-t-il. « Désormais, comme toute société privée, nous sommes soumis à une concurrence absolue puisque la ville doit lancer des appels d'offres aussi bien pour les mandats de construction que pour les concessions d'aménagement. Cette nouvelle donne renforce notre exigence à la fois en termes d'équilibre financier et de savoir-faire. On doit prouver notre efficacité, d'abord à nos actionnaires publics historiques, la ville et la Cum, mais aussi en dehors. J'ai d'ailleurs pris mon bâton de pèlerin pour aller rencontrer tous les maires de secteur marseillais et les maires des communes membres de MPM afin



## 72 ME D'INVESTISSEMENTS EN 2007

La ville de Marseille (25,26 %) et MPM (25,25 %) se partagent à parité la majorité du capital (6,2 ME) de Marseille Aménagement. Les autres actionnaires sont : la Caisse d'Épargne (25,51 %), la Caisse des Dépôts (20,43 %), Dexia-Crédit Local (3,07 %), la CCIMP (0,43 %) et Marseille Habitat (0,05 %). La capital de la Sem se monte à 6,2 millions d'euros. En 2007, la société a investi 72 millions d'euros et enregistré 35 millions de recettes.

W.A.

de leur présenter l'outil que nous représentons. La Cum est un enjeu important car elle ne représente que 4 % de notre chiffre d'affaires, contre 77 % pour la ville de Marseille. Je suis également allé en dehors de nos frontières administratives : j'ai rencontré les maires de Tarascon et de la Seyne-sur-Mer, deux communes où Marseille Aménagement pilote des opérations d'aménagement. Je souhaite développer cette ouverture. De ces interventions « extérieures », on tire à chaque fois une expé-

rience qui enrichit notre palette de compétences ».

### Les PRI à un tournant

L'ouverture ne se limite pas à la géographie. Le président de la Sem souhaite investir de nouveaux champs d'intervention : « Nous sommes sollicités par le préfet pour la mise en œuvre d'opérations Anru dans les quartiers ». Autres pistes de développement : « les pôles de compétitivité, le plan Campus, le plan climat... », autant de projets qui « impliqueront

l'expertise d'un aménageur ».

En dépit de ces velléités exportatrices, la Sem ne va pas abandonner Marseille, son berceau. La société est ainsi très engagée dans les périmètres de restauration immobilière (PRI) du centre ville de la cité phocéenne. Des procédures dont la mise en œuvre a été décriée. Y compris par M. Sanmarco, lorsque celui-ci siégeait dans l'opposition municipale. L'intéressé affiche sa vigilance : « Le calendrier nous place à un tournant. La fin 2009 mar-

quera l'échéance des PRI (Panier, Thubaneau, Noailles-Chapitre). Beaucoup reste à faire dans ces opérations qui ont suscité quantité de critiques du fait notamment de l'opportuniste de certains propriétaires qui ont revendu leurs biens en sommant les locataires de quitter les lieux dès la sortie de la période de défiscalisation, sans que l'Etat ne dise rien d'ailleurs... Ce constat doit nous servir à caler notre positionnement pour l'après 2009, en sachant que de nombreuses incertitudes planent sur la pérennité des dispositifs de défiscalisation mis en place par l'Etat. On doit également tenir compte des demandes de la ville qui souhaite désormais cibler son action sur les propriétaires-occupants, tout cela dans des périmètres élargis à la frange des 5e et 6e arrondissements ».

Autre dossier en stand by, la Zac de la Bourse. En charge du projet, Marseille Aménagement se heurte aux tergiversations de Ségécé, le gestionnaire du Centre Bourse. « Ça commence à bien faire ! », s'emporte M. Sanmarco. « Ségécé a réduit ses ambitions d'extension en raison des nouvelles implantations commerciales programmées dans le secteur Port-République. Il n'est plus question de tirer la devanure commerciale vers le cours Bel-sunce, mais simplement d'investir le site du musée de l'histoire de Marseille. Ce revirement remet en cause tout

l'équilibre de l'opération d'aménagement. Les recettes commerciales n'étant plus au rendez-vous, notre contrat de concession n'a plus de raison d'être. On va donc demander de clôturer la Zac de manière anticipée. Puisqu'il n'y a plus de construction, on va devoir réaménager les espaces publics qui sont dans un état déplorable. Pour cela, il faudra que la Cum nous mandate, avec l'accord de la ville ».

#### Les Zac remises à plat

Enfin, la Sem est en première ligne dans l'aménagement de nouveaux quartiers résidentiels à l'Est et au Nord de Marseille. Des Zac, Sainte-Marthe, Vallon Régné, Capelette... dont l'avancement subit les turbulences du marché immobilier. « La crise est là », admet Charles Boumendil. « On pourrait ne rien faire et nous contenter de laisser passer l'orage. Ce n'est pas notre stratégie. Pour ne pas tomber dans

## LA ZAC VALLON RÉGNÉ REMISE À PLAT

Marseille Aménagement avait lancé à l'automne 2007 un appel à projets auprès de groupements promoteurs/concepteurs en vue de l'aménagement de neuf îlots de la Zac du Vallon Régné, dans les quartiers Sud de Marseille. Chaque îlot devait accueillir une opération immobilière à vocation résidentielle, mais pouvait comporter également, selon les lots, des commerces et/ou des bureaux (environ 8.000 m<sup>2</sup> au total). L'ensemble du bâti devait répondre à des exigences de qualité environnementales et architecturales déclinées par la municipalité dans une très officielle charte d'éco-construction. Après réception des offres et face à l'hésitation de certains opérateurs, la consultation a finalement été déclarée infructueuse. La Sem a décidé de remettre le dossier à plat et d'engager des discussions avec la ville et les promoteurs pour tenter de dessiner la nouvelle architecture économique de la Zac. Cette Zac de 35 ha créée en juin 2005 vise la création d'un nouveau quartier résidentiel d'environ un millier de logements majoritairement collectifs, dont 40 % de logements sociaux et à prix maîtrisés (2.400 euros le m<sup>2</sup>, valeur 1er janvier 2006) au sud-est de la cité phocéenne, à la jonction des quartiers de Saint-Tronc, du Cabot et de Saint-Loup (9<sup>ème</sup> ardt). Le projet qui a fait l'objet d'une révision simplifiée du PLU à la fin de l'année 2005 prévoit la construction de 96.500 m<sup>2</sup> de bâti (85.100 m<sup>2</sup> de logements, 8.000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces et 3.400 m<sup>2</sup> d'équipements publics dont une crèche, un groupe scolaire, un collège et une maison de quartier) dans cet espace appelé à connaître un fort développement avec l'aménagement du boulevard urbain sud, axe destiné à désenclaver les quartiers Sud en les reliant à l'autoroute Est (A50 - Marseille-Aubagne).

↳ W. A.

le piège de la conjoncture, on va remettre à plat l'ensemble de ces opérations qui représentent un potentiel de 6.000 logements. La crise n'est pas due à un effondrement de la demande. Certains promoteurs nous disent qu'ils préfèrent jeter l'éponge. On en prend

acte et on va se tourner vers les candidats prêts à s'engager. Prenez la Zac Vallon Régné : le schéma d'aménagement a été adopté, la consultation de promoteurs lancée... Aujourd'hui, certains opérateurs hésitent. Sans doute faut-il revoir les niveaux de prix : 4.200 euros.

le m<sup>2</sup>, c'est hors de portée du plus grand nombre. On va discuter. Des adaptations sont possibles. La ville peut revoir le niveau de sa participation, on peut modifier la typologie des opérations, voire les différer... Tout est ouvert ».

↳ W. A.

## EN PREMIÈRE LIGNE SUR LE PROGRAMME ANRU DE LA SEYNE/MER

Depuis deux ans, Marseille Aménagement pilote l'aménagement des espaces publics du quartier Berthe à la Seyne-sur-Mer (109 ha). Le montant des travaux de cette mission de six ans est estimé à 37,6 millions d'euros. Cette opération s'inscrit dans le cadre plus global du projet de rénovation urbaine de cette ZUP labellisé par l'ANRU en février 2006. Ce quartier de 13.000 habitants et 4.600 logements (70 % d'HLM) mobilise depuis des années l'arsenal de la politique de la ville. Avec un taux de chômage himalayen qui frôle la barre des 40 % et un parc de logements en déshérence, cette mosaïque de grands ensembles symbole de l'urbanisme productiviste des années 60

empile les sigles et les procédures curatives : classée en ZUS, elle bénéficie notamment d'un GPV et d'une zone franche... Le projet objet de la convention ANRU est structuré autour d'un important programme de démolition-reconstruction. La municipalité prévoit en effet de raser 858 logements locatifs vétustes du parc de l'OPHLM de la ville (coût : 22,8 ME) et de les remplacer par autant de logements neufs locatifs et en accession répartis en une quinzaine de résidences à une échelle plus large que celle du quartier (coût global : 95 ME). Le programme comporte également un volumineux volet consacré à la réhabilitation : à l'horizon 2010, 2.370 logements, soit

90 % du parc existant, devraient subir un lifting (coût : 29,2 ME). Au total, le montant des investissements programmés s'élève à 253 millions d'euros, soit à ce jour le chiffre le plus élevé des projets labellisés par l'ANRU en Paca. Le financement est assuré par les bailleurs (OPHLM de La Seyne, Var Habitat...), l'ANRU, la ville, TPM, la région Paca, le CG 83, l'Etat et la Caisse des dépôts.

#### Grands équipements

Outre ses activités d'aménageur, Marseille Aménagement assure pour le compte de ville ou de la communauté urbaine le pilotage des grands chantiers d'équipement. Avec GFC Construction, la Sem mène en plein centre

ville de Marseille la reconstruction et la restructuration des établissements scolaires de l'îlot Mélizan-Fiolle-Puget. D'un coût global de 52 millions d'euros, ce chantier extrêmement complexe lancé en avril 2007 devrait s'achever au printemps 2010. La société est également aux manettes du chantier du palais de la glisse et de la glace, à la Capelette. Vingt mois après le premier coup de pioche, les travaux viennent de franchir une étape décisive avec la fin du gros œuvre qui donne à l'enceinte sa silhouette définitive. Lors du prochain semestre, l'opération abordera sa dernière ligne droite avec l'installation des équipements de l'espace glisse

(rampes, bac à mousse...) et de la machinerie chargée de fabriquer la glace. Une fois ces dispositifs en place, le palais sera fin prêt pour être mis à la disposition de son exploitant (désigné cet automne), ultime étape avant son inauguration prévue au printemps 2009. Plus récemment, la Sem a été mandaté par l'Olympique de Marseille d'une mission d'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour superviser la réalisation du nouveau bâtiment qui hébergera le centre de formation du club. Le projet, conçu par Bastien Rispolli, du cabinet Ereme Architecture, sera aménagé d'ici le début 2010 à la Commanderie, près du siège de l'équipe professionnelle.

↳ W. A.