



## L'essentiel

Retour sur la conférence-débat du mardi 26 septembre 2023

### Rénover le parc ancien : entre intervention publique et initiatives privées

n°9

## EDITO

### Rénover le parc ancien, c'est possible !

C'est sur cette conclusion que notre think tank Acteurs Immo a clôturé sa conférence-débat intitulée « **Rénover le parc ancien : entre interventions publiques et initiatives privées** » le 26 septembre 2023.

Nos 4 experts du sujet Muriel Sattler, architecte-urbaniste (MSA Architecture), Malvina Callay, Directrice Régionale Provence d'Histoire et Patrimoine, Franck Caro, Directeur Général de la SPLA-IN Aix Marseille Provence et Jean-François LEU, Directeur Général des Opérations du Groupe CIR (Compagnie Immobilière de Restauration) nous ont présenté les méthodes et processus d'intervention pour réhabiliter l'habitat ancien.

Quelques grands principes se sont dégagés des débats. L'habitat très dégradé qui met en danger les occupants suppose une intervention de la puissance publique qui pourra utiliser simultanément les outils incitatifs et coercitifs (l'expropriation). Cette intervention publique hors modèle économique comme le démontre la SPLA-IN aujourd'hui à Marseille, doit être le préalable à l'intervention d'opérateurs privés car elle joue un rôle d'accélérateur et de démonstrateur. En quelque sorte, le secteur public prépare la stratégie foncière et les opérateurs privés agissent ensuite par opportunité. Parmi ces derniers, Habitat et Patrimoine comme le Groupe CIR ont un rôle important à jouer dans la restauration du

patrimoine en France et en Provence en utilisant les leviers fiscaux (monuments historiques, Malraux, déficit foncier) au bénéfice d'investisseurs privés.

Mais quelle que soit l'initiative de la réhabilitation, l'architecte est le chef d'orchestre des opérations qui connaît les pathologies du bâti et les bonnes pratiques pour intervenir notamment sur le tissu vernaculaire.

Les 80 membres et sympathisants d'Acteurs Immo ont pu comprendre que la rénovation du parc ancien n'est possible que par la mobilisation d'acteurs publics et privés engagés et compétents qui maîtrisent les outils et les procédures.



**Thierry MOALLIC**  
Président d'Acteurs Immo

## Rénovation de l'ancien : public et privé main dans la main

Dès lors qu'il s'agit de rénover le parc ancien des centres villes, plus ou moins dégradé selon les communes, il est clair que la démarche doit être concertée et collective. Opérateurs privés et puissance publique sont obligés de penser ensemble une approche commune, que ce soit dans le cas d'intervention lourde du public (amplifiée par le privé) telle celle menée par la SPLA-IN Aix Marseille Provence à Marseille ou dans celui d'initiatives privées (qui doivent être soutenues, administrativement ou fiscalement) comme celles du groupe CIR ou d'Histoire & Patrimoine.

En introduction aux échanges, Thierry Moallic pose quelques chiffres : à Marseille, 24 % des résidences principales ont été construites avant 1945, 36 % entre 1946 et 1970 et 20 % entre 1971 et 1990. Il précise que, selon le rapport Nicol, plus de 40 000 logements seraient potentiellement indignes dans la ville et qu'il y a par ailleurs plus de 10 % des résidences principales du parc privé en situation de suroccupation et plus de 9 000 logements vacants.

Si on considère que la durée de vie d'un immeuble en béton est de 70 à 100 ans, à quoi bon le rénover après ce terme ? Toute la question est là, finalement. « Les pouvoirs publics ont fait un choix pragmatique et sociétal en choisissant le principe et l'approche de développement durable qui cherche à prolonger la durée de vie des bâtiments existants. » Valorisation du patrimoine, préservation de l'environnement, optimisation du parc existant, modernisation de l'habitat et aussi, surtout à Marseille, la rénovation d'un parc ancien de centre-ville très dégradé participent à la sécurisation des occupants et des bailleurs. Le débat va aborder les modalités et les outils de cette rénovation.

En tout premier lieu, à la question flash « pourquoi rénover ? », chacun des intervenants fait une réponse courte. Pour **Muriel Sattler, architecte**, c'est l'identité des villes qui se joue là. Elle estime que la réhabilitation « est la base du développement durable. Nous travaillons sur le déjà-là pour que la ville continue à être elle-même. Entre les modes de construction historiques en Alsace, par exemple, où j'ai eu l'occasion d'intervenir, et ceux de la Provence, il y a des techniques très différentes. On rénove pour garder ces différences ». Pour **Malvina Callay, directrice régionale Provence d'Histoire & Patrimoine**, une marque du groupe Altarea-Cogedim, il s'agit de « repenser la question immobilière, construire du neuf ne peut pas être la seule réponse ». Elle pense par ailleurs que « le tourisme ne peut pas se développer si la ville ne possède pas un centre ancien ». Pour **Franck Caro, directeur général de la SPLA-IN Aix Marseille Provence** (société publique locale d'aménagement d'intérêt national) chargée d'intervenir sur le centre ancien dégradé de Marseille, « si le bâti est là et qu'il vit bien, il n'y a pas dans la plupart des cas d'intérêt économique et encore moins environnemental à sa démolition ». Enfin, **Jean-François Leu, directeur général des opérations du groupe CIR (compagnie immobilière de restauration)**, estime pour sa part qu'au-delà de la préservation du patrimoine ou de l'identité de la ville, « la rénovation est aussi le résultat de stratégies de politiques publiques, que nous accompagnons en y intéressant des investisseurs ».

### UNE ACTION QUI NE PEUT ÊTRE QUE COLLECTIVE SUR LE CENTRE DE MARSEILLE

Questionné sur la mission de la SPLA-IN à Marseille, Franck Caro annonce dès ses premiers mots que **la situation est « extrêmement difficile »**. « Je ne connais pas d'autre site en France, à part Mayotte, avec cette intensité et cette volumétrie de problèmes, de situations d'habitat indigne ». Si on accepte le chiffre de 40 000 logements indignes dans la ville, cela voudrait dire qu'il y a à Marseille « **80 à 100 000 personnes en situation de mal logement et pour une part importante d'entre elles en insécurité quand elles rentrent à la maison le soir**, et cela dans un parc majoritairement privé ».



Franck CARO  
Directeur Général de la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix Marseille Provence (SPLA-IN AMP)

L'objectif principal de la SPLA-IN qu'il dirige est « de travailler avec l'ensemble des acteurs du renouvellement urbain sur le centre ville de Marseille ». Franck Caro précise que « le drame de la rue d'Aubagne a déclenché **une prise de conscience collective** qui fait qu'il y a une véritable union sacrée, sur ce projet, de tous les partenaires institutionnels, l'État, la ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence », tous trois actionnaires de la SPLA-IN. Cette volonté collective s'exprime « dans les conseils d'administration par des votes à l'unanimité ».

La question de l'habitat dégradé dans les quartiers du centre ancien de Marseille est devenue « un problème qui concerne tous les habitants de la ville ». C'est pour cela, explique Franck Caro, que « **l'action menée ne peut être que collective**. La puissance publique doit mettre en place des méthodes pour que les propriétaires privés puissent ensuite s'approprier ou s'inspirer pour intervenir à leur tour sur leur bien ».

**« Si je n'avais que des marchands de sommeil en face de moi, ce serait paradoxalement probablement plus facile, mais sur les immeubles en copropriété c'est souvent tout sauf le cas ! »**

Il y a bien sûr la problématique des marchands de sommeil, « mais si je n'avais que des marchands de sommeil en face de moi, ce serait paradoxalement

probablement plus facile mais sur les immeubles en copropriété, c'est souvent tout sauf le cas ! » Et le directeur de la SPLA-IN détaille **la composition type des copropriétés** dans les immeubles dégradés du centre-ville de Marseille. « **Environ 80 % sont des propriétaires bailleurs et 20 % des propriétaires occupants.** Parmi eux, il y a **Mamie Anisette**, 83 ans, qui touche le minimum vieillesse et à qui on dit qu'il y a 40 000 € de travaux de structure à payer. Il y a aussi **le jeune couple** qui vient d'acheter son appartement, qui s'est endetté au taquet, à 32,5 % de ses revenus, qui a demandé aux parents une « avance sur héritage » pour payer les frais de notaire et les travaux et quasiment le lendemain de l'acquisition, on leur demande 40 000 €. Et comme **les marchands de sommeil** ont compris qu'un immeuble en monopropriété, pour le business ça devient trop dangereux, ils achètent des logements dans des petites copropriétés (en faisant de plus en plus attention à rester minoritaire en quotes-parts des parties communes) et, bien sûr, ils ne votent pas les travaux (c'est malheureusement leur modèle économique). Et puis, à côté, il y a les propriétaires bailleurs, ils ont tous les visages, tous les profils sociologiques. Ils peuvent être, directeurs de sociétés, avocats, médecins, professeur, retraités, etc. marseillais ou pas et ils ont un ou plusieurs logements locatifs. Ensemble, ils sont les seuls à avoir le pouvoir d'agir, mais souvent ça fait déjà très longtemps qu'ils ne s'occupent plus directement des parties communes. Au moindre problème, effondrement, plancher qui cède, incendie dont l'origine se trouve être l'entretien des parties communes... **Tous ces copropriétaires peuvent se trouver mis en responsabilité et dans les cas les plus graves avec des risques de condamnation au Pénal** : autant les copropriétaires occupants comme mamie « Anisette », que le jeune couple, que les copropriétaires bailleurs investisseurs qui ont tous les profils, que le marchand de sommeil qui n'est pas plus responsable que les autres copropriétaires de l'entretien et des travaux sur les parties communes ».

La SPLA-IN a donc la mission de susciter **la prise de conscience collective**, « indispensable pour



Le président d'Acteurs Immo, Thierry MOALLIC et les intervenants Muriel SATTler, Malvina CALLAY, Franck CARO et Jean-François LEU

réussir à faire évoluer la situation Marseillaise ». Pour cette raison dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement du centre ville et du projet NPNRU financé par l'ANRU et pour le compte de ses actionnaires (Métropole, État, Ville), elle travaille prioritairement sur des îlots dits « démonstrateurs » qui pourront, **par un effet d'entraînement**, déclencher une action plus large de rénovation dans les immeubles détenus par le privé. « **Ces îlots démonstrateurs ne sont prioritaires que parce que nous avons décidé d'intervenir là en premier**, mais d'autres îlots pourraient être prioritaires. Nous avons voulu un panel de situations différentes avec des conditions de marché différentes : Noailles, c'est l'hypercentre, bien desservi par les transports en commun, alors qu'à la Belle de Mai on se trouve en terme de transport beaucoup moins bien desservi, cela change beaucoup de chose dans le rapport à la ville tant pour les habitants que pour les investisseurs privés. À Hoche-Versailles, il y a des transports en commun, mais le quartier est coupé en deux par le tablier de l'autoroute A7, ce qui est assez « particulier » en termes d'environnement urbain. **Tous ces îlots ont un point commun, ils possèdent un habitat extrêmement intense, privé et dégradé.** »

## INCITER LE PRIVÉ À SE REMOBILISER SUR SON PATRIMOINE

La SPLA-IN dans le cadre d'un mandat de la métropole Aix-Marseille-Provence anime sur les îlots démonstrateurs une opération programmée d'amélioration de l'habitat de Renouveau urbain et à ce titre, elle travaille en étroite collaboration avec l'Anah (Agence nationale pour l'habitat) qui distribue des aides aux propriétaires privés et syndicats de copropriétaires pour financer les travaux de rénovation. « la Métropole en lien avec la ville de Marseille réfléchit avec l'Anah à la mise en place pour 5 ans sur plusieurs secteurs du centre-ville **d'une nouvelle OPAH-RU** (Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain). Sur une grande partie du centre-ville, le souhait est d'aider les propriétaires privés à lancer des travaux notamment sur les parties communes. Il suffit de rien, quelquefois, une gouttière, des réseaux d'eau fuyards pour générer de gros dégâts... Il s'agit surtout d'intervenir à temps. » Et si les travaux ne sont pas faits dans des immeubles dégradés malgré les incitations financières ? « Alors, on basculera dans le coercitif. On pourra notamment dans un certain nombre de cas lancer des **DUP de Restauration immobilière**, qui laissent encore une dernière chance aux propriétaires de faire des travaux globaux de

restauration. Ensuite si rien ne bouge, la phase suivante, **c'est l'expropriation**. Nous voulons réellement donner, quand cela est possible, une chance au privé de se remobiliser sur son patrimoine. »

## « On ne peut pas faire la leçon au privé si la réhabilitation par la puissance publique n'est pas exemplaire »

La société publique estime que la maîtrise foncière (dont une grande part en expropriations) pourraient concerner environ 20 % des immeubles par îlot, c'est-à-dire mathématiquement 116 immeubles, auxquels il faudra ajouter **66 immeubles diffus sur le centre ville (5<sup>ème</sup> îlot d'intervention dit multisites) qui appartiennent déjà à la puissance publique**. « On ne peut pas faire la leçon au privé si la réhabilitation par la puissance publique n'est pas exemplaire. Ces 66 adresses, qui sont pour la plupart très dégradées devenant parfois des verrues urbaines, il va falloir que nous les travaillions au même titre que les immeubles que nous allons exproprier. Quand nous aurons recyclé tous ces immeubles dégradés, les propriétaires privés des immeubles mitoyens seront plus enclins à investir et de proche en proche à nous aider à améliorer tout le quartier. » L'enjeu essentiel aujourd'hui : « **il faut passer**

**à l'opérationnel très vite pour être réellement démonstrateur** ».

Parmi les 182 immeubles sur lesquels la SPLA-IN va intervenir en tant que « dérisqueur » technique et financier, **70 % seront repris par des organismes Hlm pour y créer des logements sociaux** et permettre ainsi aux habitants de ces quartiers, très majoritairement éligibles au logement social, de pouvoir continuer à y habiter. « Au final, cela porterait à environ 8% à 10% de logements locatifs sociaux à Noailles. Là encore, c'est une action collective, nous travaillons avec les organismes Hlm dès le départ, nous bâtissons tous les projets ensemble. En fait, on réinvente collectivement tous les modèles, mais nous restons très modestes, **c'est l'effet d'entraînement qui va être déterminant**. »

Parallèlement à ces interventions sur le bâti, la SPLA-IN a également dans le cadre de sa concession d'aménagement contractualisée avec la Métropole sur les îlots de Noailles et de Belle de Mai un programme d'interventions sur l'espace public pour accompagner les interventions sur les bâtis. « Une des clés de notre action sera de **documenter tout ce que nous allons faire**, documenter de la façon la plus précise toutes les étapes de la réhabilitation que nous menons pour qu'elle puisse servir à tout le monde. **Les causes comme les solutions des pathologies récurrentes à Marseille**, il faut simplement les documenter

précisément pour en prendre conscience suffisamment en amont pour ne pas arriver aux situations de « coma dépassé » qu'on rencontre dans trop de bâtiments. On peut largement prévenir plutôt que guérir. »

## DES PATHOLOGIES QU'ON RETROUVE DANS TOUS LES CENTRES ANCIENS DE FRANCE



Muriel SATTLER  
Architecte-Urbaniste – MSA Architecture

Muriel Sattler explique alors à l'assistance quelles sont ces pathologies récurrentes qu'on peut rencontrer sur le bâti des centres anciens. « Il y a trois grandes familles de causes, **le défaut d'entretien**, notamment sur l'étanchéité des toitures, qui entraîne des dégradations dues au pourrissement des matériaux, **les modifications et les transformations au fil des années**, qui fragilisent la structure (suppression de cloisons, surcharges des planchers, surélévation, mauvais ravalement de façade, saturation des cœurs d'îlots...) et enfin, plus rare, **les catastrophes naturelles**, les attaques **d'insectes xylophages** ou les actes délibérés de **vandalisme**. »

Comment intervenir efficacement ? Pour elle, l'approche est la même qu'il s'agisse d'un immeuble privé ou public. « La première chose, essentielle, est de **compiler le maximum d'informations sur l'immeuble**, avant d'effectuer la visite sur place, qui est bien sûr l'étape clé. Ensuite, il faut savoir **formaliser de façon claire la faisabilité** technique et financière d'une intervention. » Plusieurs points de vigilance sont à respecter. « Veiller à bien identifier les pathologies structurelles dans un premier temps, et tout de suite après les **éléments patrimoniaux à préserver**. Ensuite, porter une



Près de 80 membres et sympathisants d'Acteurs Immo réunis le 26 septembre 2023 à l'Espace Jouenne

attention particulière aux réseaux, ils peuvent quelquefois remettre en question tout le projet de réhabilitation. Enfin, les **conditions d'intervention des entreprises** sont souvent, compte tenu de la configuration des rues, des éléments de contraintes importants qu'il vaut mieux avoir anticipés. »

## DES LIENS FORTS AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES



Jean-François LEU  
Directeur Général des Opérations - Groupe CIR

Jean-François Leu explique pour sa part que le groupe CIR est un opérateur qui participe à des stratégies portées par les pouvoirs publics. Il travaille à faire connaître et faire vivre ces stratégies et intervient dans la grande majorité des cas au travers d'achats à l'amiable. « Notre préoccupation première est **d'ancrer les projets dans le temps** et d'accélérer toutes les procédures pour augmenter l'intensité de l'action. Il est essentiel que **le maximum de choses soient réalisées dans des temps très courts** ». Il précise qu'au-delà des chantiers proprement dits, pour préserver et rénover le patrimoine, « il faut également penser habitabilité pour les habitants qui sont sur place dans les logements ».

### « Il faut également penser habitabilité pour les habitants qui sont sur place dans les logements »

Le groupe CIR mène exclusivement **des chantiers en lots séparés**. « Cela nous oblige à avoir une expertise dans tous les domaines de travaux, mais cela nous permet également de faire évoluer le projet constamment.



Le président d'Acteurs Immo, Thierry MOALLIC, entouré des intervenants Jean-François LEU, Malvina CALLAY, Muriel SATTler et Franck CARO

**Nous voulons des entreprises ou des expertises locales.** Cela nous donne plus de réactivité avec les acteurs et plus de maîtrise du chantier. Créer des liens locaux est primordial dans la réussite de l'opération. Sauf pour de très rares expertises très pointues pour lesquelles nous faisons appel aux mêmes intervenants sur toute la France, toutes nos opérations sont réalisées par des entreprises locales ». À la question sur les aléas, Jean-François Leu répond qu'il y a plusieurs niveaux de contrôle, « nos développeurs savent déjà estimer l'état du bâti à première vue, ensuite nous faisons appel à un architecte qui fait un rapport que nous validons par la suite avec des experts économistes, et enfin, nous suivons de très près le chantier. » Il reste tout de même 2 à 3 % d'aléas non maîtrisés, « principalement sur la structure du bâti ».

## LA DÉFISCALISATION COMME OUTIL D'INCITATION

Malvina Callay organise des ventes à investisseurs via des modèles économiques qui reposent sur des avantages fiscaux. « Trois textes principaux encadrent ces avantages, **la loi sur les monuments historiques de 1913, la loi Malraux de 1962** et le principe de droit commun du **déficit foncier**, qui peut éventuellement se cumuler avec le « Pinel transformation ».

Les points communs à ces trois leviers fiscaux sont que l'achat du bien doit se faire dans un immeuble vétuste nécessitant de gros travaux de rénovation, que l'économie fiscale se réalise uniquement pendant la phase de rénovation et que la location ultérieure n'est pas soumise à plafond de loyer ni à plafond de ressources du locataire. »



Malvina CALLAY  
Directrice Régionale Provence - Histoire et Patrimoine (Groupe Altea)

Elle présente plusieurs exemples chiffrés d'avantages fiscaux pouvant être réalisés et montre **quelques opérations en cours à Marseille**, La Tulipe dans le périmètre d'Euroméditerranée 2 (mise en vente à 2 897 € HT le m<sup>2</sup>), le Carré Lafayette dans le 1er arrondissement (3 219 € HT le m<sup>2</sup>) ou Les Balcons de Massalia, boulevard de la Libération (1 476 € HT le m<sup>2</sup>).

## À MARSEILLE, LA PROBLÉMATIQUE DE LA MASSIFICATION DE LA RÉNOVATION

Franck Caro reprend alors la parole pour illustrer la collaboration du privé et du public. « Nous devons redonner du sens au collectif, **retrouver une aimabilité urbaine qui existe et qui est profonde à Marseille**. Il y a plein d'endroits tellement précieux qu'on peut révéler. Être démonstrateur, c'est montrer **comment on peut réaliser correctement**, tous ensemble, avec des exemples types, comment on fait pour que les pathologies soient traitées de manière efficiente alliant efficacité technique et optimisation financière. Il est plutôt normal que cela soit d'abord la puissance publique qui teste, qui réussisse, mais qui échoue aussi parfois sur des tentatives innovantes, essaye encore, et qui, ensuite, écrit des « modèles » de réhabilitation pour les partager évidemment avec les acteurs privés, afin d'être appropriés et amplifiés par ces derniers

**« Il est plutôt normal que ce soit la puissance publique qui teste, qui réussisse, mais qui échoue parfois, essaye encore... »**

Franck Caro propose de parler de deux termes qui « ne sont pas des gros mots » : **la massification de la réhabilitation**, « qui est devant nous, et qui passe probablement par de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, voire de la maîtrise d'ouvrage déléguée. Il faut que le privé reste responsable de son action, pour l'essentiel même si ce n'est pas pour tout, et en même temps, le public doit inciter, montrer, être démonstrateur ». Il précise qu'à Marseille, « **il y a un tissu urbain et de patrimoine plutôt de grande qualité**, même s'il a été un peu abimé au fil du temps, quand, par exemple, on a divisé l'appartement traversant en deux ou trois logements. En revanche, si on réhabilite le traversant, il fonctionnera très bien. Ce n'est qu'un exemple, mais c'est sur des sujets comme celui-là que



Près de 80 membres et sympathisants d'Acteurs Immo réunis le 26 septembre 2023 à l'Espace Jouenne

la puissance publique doit **retrouver la qualité intrinsèque marseillaise du bâti, qui existe véritablement dans cette ville et à laquelle je crois beaucoup** ».

### AIMABILITÉ ET DURABILITÉ

Le deuxième mot qui n'est pas un gros mot pour Franck Caro, ce sont « les aimabilités urbaines ». Il explique que la SPLA-IN réfléchit sur un sujet « assez précieux », **la double échelle**. « Je ne crois plus aux grands plans d'urbanisme dans la ville constituée et à ce point-là morcelée en propriétés privées. À l'échelle de la problématique de l'habitat dégradé de Marseille, **il est impossible de faire de grands plans** du genre « moi, je vais vous réorganiser tout cela ». Il faudrait reprendre la maîtrise de tout le foncier et en droit français, aujourd'hui c'est impossible. Il faut au contraire convaincre. **Les îlots démonstrateurs sont là pour ça, pour comprendre l'histoire du bâti**. Comment arrive le soleil dans l'îlot ? Comment fonctionnent les courants d'airs sur ces îlots urbains ? Cette petite brise d'été qui peut vous donner un peu de souffle quand il fait très chaud, elle arrive d'où ? En fonction des positions des îlots, on voit qu'ils ne sont pas les mêmes, c'est la configuration de l'îlot qui fait tout... Est-ce qu'on peut créer ces courants d'air ? Est-ce qu'on peut aller chercher la lumière quand il n'y en a pas ? Nous devons réfléchir à tout ça,

dans la dentelle et le respect des qualités intrinsèques déjà existantes pensées par nos anciens. C'est cela que j'appelle **les aimabilités urbaines, l'urbanité des échelles** ».

**« Il y a un énorme potentiel à Marseille pour peu qu'on se place sur des visions à long terme »**

Demain, la SPLA-IN va être propriétaire, comme le précise Franck Caro, d'environ 20 % d'immeubles dans chaque îlot démonstrateur, suite à l'incapacité ou la non-volonté de faire de certains propriétaires privés. Parmi ces immeubles, certains sont à R+2 ou R+3. « Les opérateurs seraient censés de dire qu'il faudrait construire jusqu'à R+6, le PLU le permet. **Le modèle économique optimisé de la réhabilitation est effectivement d'aller jusqu'à R+6**. Mais si cet immeuble se trouve à l'est de l'îlot, est-ce que c'est pertinent au regard de l'aimabilité, de la durabilité de ce qu'on va produire dans cet îlot ? Est-ce qu'il ne faut pas aussi penser au petit soleil du matin, entre 8h et midi, qui va inonder les salons, les courettes, les terrasses, de 40 à 50 % des gens qui vivent là ? »

« S'il y a deux immeubles en face à face qui sont dans le courant d'air, est-ce qu'il ne faut pas construire des

porches pour laisser passer cet air ? **C'est à tout ça que nous devons réfléchir pour démontrer ensemble, collectivement, quelles sont les meilleures façons de faire.** En se trompant, en recommençant. Il y a un potentiel énorme à Marseille pour peu qu'on se place sur des visions à long terme, et c'est ça que la puissance publique doit démontrer. Voilà ce à quoi je crois. Sans la finesse et la sensibilité, on ne fait pas grand-chose d'aimable et donc de durable ».

## EXPERTISE ET PASSION SONT LES DEUX MAMELLES D'UNE BONNE RÉHABILITATION

Comment sait-on qu'une opération de réhabilitation est réussie ? Pour Muriel Sattler, la réussite tient à « une sorte de **travail d'équipe** que je qualifierais de « triangle d'or » : une maîtrise d'ouvrage engagée et investie, qu'elle soit publique ou privée, qui doit être très présente pendant toute la durée du chantier, une maîtrise d'œuvre passionnée qui agit comme un chef d'orchestre et des entreprises expertes, sachantes et impliquées. » Elle donne l'exemple d'un chantier à Toulon où un maçon a appris, avec la Ligue de protection des oiseaux (LPO), les habitudes des martinets « pour concevoir des nids qu'il a ensuite installés dans les chéneaux quand on a refait les toitures ».

Pour Jean-François Leu, il faut arriver à « **détecter au départ ce que l'immeuble peut donner ou pas.** C'est le rôle essentiel de l'architecte, cette première approche, l'appropriation de l'immeuble ». Compte tenu du fait que le chantier dure en moyenne 3 ans, il estime que « l'important, c'est de livrer le bon logement, aux bonnes prestations, aux bonnes surfaces, au bon moment, comme il était stipulé dans le contrat initial. Au final, ce qui nous permet d'aller rénover des immeubles, c'est bien l'argent des investisseurs. Nous avons la nécessité d'être très pointilleux dans cette relation. » Le binôme qualité-temps est également primordial pour Jean-François Leu, « c'est un facteur essentiel, c'est la confiance qui nous permet de déployer des programmes tous les ans, à des cadences assez fortes

en commercialisation et à des prix qui nous permettent de réaliser les travaux. »

Pour Malvina Callay, la meilleure preuve de la réussite c'est de « voir que l'immeuble vit, **qu'il est habité et pas vacant** ». Elle cite également « passion et expertise » et précise que toutes les étapes de la rénovation doivent avoir été réalisées avec conscience « depuis le diagnostic jusqu'à l'objet final livré, en passant par le chiffrage, la bonne maîtrise des travaux, du montage ».

Quelqu'un dans la salle pose la question de **l'urgence à produire**, les procédures ne sont-elles pas trop longues, la relation avec l'ABF trop contraignante ? « Oui, dit Malvina Callay, l'ABF pose souvent des exigences qui renchérissent et retardent les chantiers ». Pour Muriel Sattler, au contraire, « les demandes d'autorisations sur l'ancien sont en général plus rapides et l'ABF plus disponible. Et puis, très souvent, nous n'avons pas besoin de permis de construire, **nous passons par la procédure de déclaration préalable de travaux.** Je ne suis pas inquiète, » conclut-elle. Franck Caro estime que sur la gestion de la massification de la rénovation, « c'est à nous de faire la preuve vis-à-vis de l'ABF que nous sommes capables de réaliser des choses de qualité. Ça appelle effectivement un dialogue, mais **on devrait trouver un équilibre avec l'ABF** quand on arrivera à la phase de massification ». Jean-François Leu pense pour sa part que « les services déconcentrés sont en général très efficaces. **Nous avons de très bonnes relations avec les collectivités locales** parce que nous échangeons sans cesse. En moyenne, sur la France entière, **nous obtenons nos permis de construire en 2,8 mois.** C'est très court, mais nous faisons un gros travail en amont de pré-instruction ».

**Michel Couartou**

-7-



## Contact

Courriel : [acteursimmo@gmail.com](mailto:acteursimmo@gmail.com)

## Réseaux sociaux

Twitter : @ActeursImmo - LinkedIn : <https://www.linkedin.com/company/acteurs-immo/>