

Le coup de pression politique du groupe Ghali contre l'élue à l'urbanisme

Le groupe majoritaire dans les 15/16 a demandé au maire de Marseille la création d'une commission paritaire pour mieux être associé à l'examen des permis de construire. La demande est une critique à peine voilée de l'adjointe à l'urbanisme, Mathilde Chaboche, accusée de décider seule.



Samia Ghali lors du conseil municipal de décembre 2022. (Photo : Emilio Guzman)

Par Benoît Gilles,, le 20 Fév 2023

Lien : <https://marsactu.fr/le-coup-de-pression-politique-du-groupe-ghali-contre-lelue-a-lurbanisme/>

Il en va dans une majorité comme dans une copropriété : parfois une fissure apparaît, si on la laisse prospérer, on se retrouve avec une bâtisse en péril, quelques mois ou années plus tard. Mercredi 8 février, le conseil d'arrondissements des 15e et 16e a approuvé une question écrite adressée au maire de Marseille, Benoît Payan.

En apparence, la demande apparaît bien anodine. La majorité réunie autour de la maire de secteur, Nadia Boulainseur, veut être associée sur tous les projets "*hors maisons individuelles et déclarations d'urbanisme*". Et pour cela, elle demande d'aller plus loin que l'avis consultatif déjà prévu par la loi, avec "*la constitution d'une commission d'urbanisme paritaire*". Une fois par mois, secteur par secteur, elle examinerait les demandes de permis "*afin d'apporter son expertise, en transparence et dans la collégialité*". Le maire a 40 jours pour donner suite à cette requête.

"Subitement frappée d'amnésie"

Derrière cette demande du groupe constitué autour de Samia Ghali, allié du Printemps marseillais depuis l'élection de Michèle Rubirola, en juillet 2020, il faut lire une contestation de la manière dont l'adjointe à l'urbanisme, Mathilde Chaboche, assume sa charge, sans partage. Sollicitée par *Marsactu*, Mathilde Chaboche répond sèchement que "*ce dispositif existe déjà. Il s'agit des ateliers techniques d'urbanisme*". Ces ateliers associent, détaille-t-elle, la mairie centrale, les maires de secteur, les élus concernés par leur thématique, la métropole et l'architecte des bâtiments de France.

Le maire divers droite des 11/12, Sylvain Souvestre atteste la tenue de ces réunions régulières. "*J'en ai une cet après-midi [jeudi 16 février, ndlr], confie l' élu. Il y a eu une pause pendant quelques mois, le temps que Mathilde Chaboche prenne ses marques et cela a repris depuis. Cela fonctionne très bien, cela permet de voir comment les*

projets s'insèrent dans nos quartiers, de discuter du nombre de logements sociaux intégrés aux projets". Un témoignage qui confirme donc la position de l'élue à l'urbanisme qui sort les griffes.

"Je suis surprise de l'amnésie dont semble être subitement frappée la maire du 15/16 avec qui ces ateliers se tiennent régulièrement au gré des projets proposés par les opérateurs", insiste-t-elle. Mathilde Chaboche y voit même une manière de suivre les recommandations de l'Agence française anticorruption, dont le rapport était sévère sur la gestion passée de son service. Le chiffon rouge est au sol, la bataille peut reprendre.

Une critique qui revient

Ce n'est pas la première fois que les deux élues de la même majorité ferraillent. Dans un entretien à *La Provence*, lors de la traditionnelle tournée des vœux, Nadia Boulainseur répond à une question sur ces difficultés relationnelles avec certains adjoints, en pointant l'absence d'expérience de certains de ses collègues. "Des élus se sont retrouvés en responsabilité du jour au lendemain, mais ils n'avaient jamais fait de terrain. Ce n'est pas une question de territoire mais d'expérience". Plus loin, la proche de Samia Ghali insiste : "Si certains adjoints ne comprennent pas, on a d'autres moyens de faire comprendre les choses".
Lorsqu'il y a des projets d'urbanisme, on ne le voit pas, parce que c'est décidé par une personne, une administration avec des techniciens, certes, mais une personne.

Samia Ghali en conseil d'arrondissements le 8 février

Première oratrice à prendre la parole en conseil d'arrondissements, mercredi 8 février, Samia Ghali dessine toujours sans la nommer la cible visée : "Je porte l'ANRU [agence nationale de rénovation urbaine, ndlr] mais tout se décide avec les services de l'État, de la métropole, les élus concernés par leur délégation. Lorsqu'il y a des projets d'urbanisme, on ne le voit pas, parce que c'est décidé par une personne, une administration avec des techniciens, certes, mais une personne".

La forme et le fond

Cet appel a une forme plus collégiale d'examen des projets d'habitat collectif n'est pas l'apanage de la mairie de secteur, on la retrouve écrite en toutes lettres dans les 34 engagements des états généraux du logement, en novembre dernier :

La Ville s'engage à poursuivre et généraliser l'ouverture des ateliers d'urbanisme, sur chacun des projets à enjeu, élus, aux services, et acteurs directement concernés, sur les questions de programmation, d'urbanisme réglementaire afin de garantir la cohérence totale du projet.

Mais le hiatus va plus loin que la méthode. Ainsi, dans l'argumentaire développé par Samia Ghali, pour justifier sa question écrite, on va retrouver des critiques formulées soit par les services de l'État, soit par ceux de la métropole. C'est notamment le cas de la "paralysie de la construction" évoquée par deux fois dans la question écrite. Elle correspond à une alarme plusieurs fois déclenchée, notamment par l'ancienne adjointe à l'urbanisme, Laure-Agnès Caradec, mais aussi par le préfet lui-même, dans un courrier adressé à Martine Vassal, que *Marsactu* avait pu consulter.

Le paradoxe est que cette atonie de la construction est plutôt révolue. En septembre dernier, Mathilde Chaboche avait communiqué sur les bons chiffres de la construction pour 2022, dépassant de près de 900 logements l'objectif fixé avec la préfecture pour bénéficier de l'aide à la relance de la construction durable.

En revanche, il existe bien deux doctrines en cours au sein de l'équipe municipale. La "ligne Chaboche" qui met la priorité sur "qualité plutôt que la quantité" et prône un changement d'ère en matière d'urbanisme : de la réhabilitation plutôt que du logement neuf, la fin de l'étalement urbain, et une mise en avant de l'architecture résiliente et durable, même en matière de logements sociaux.

De l'autre, on retrouve des élus et techniciens qui s'alarment de la grande difficulté des Marseillais les plus modestes à se loger avec un risque d'explosion sociale, notamment dans les grandes copropriétés du Nord. Pour eux, Marseille doit tenir ces objectifs ambitieux en matière de construction.

Accélérer la construction de logements

Les chiffres visés par le plan local de l'habitat (PLH) sont censés répondre à l'urgence actuelle. Le cap des 4500 logements par an dont 2600 logements sociaux, a été entériné par la métropole et l'État. Patrick Amico, adjoint à la politique du logement, les avait fait inscrire dans le programme du Printemps marseillais et le maire, Benoît Payan, les a repris à son compte. Reste à savoir à quel rythme, ce PLH en cours d'adoption par la métropole, sera mis en pratique à Marseille. Cela dépend d'une révision complète du plan local d'urbanisme intercommunal, aujourd'hui pas dimensionné pour permettre un tel rythme de construction. Or, une telle révision prend entre quatre et cinq ans, un délai trop long pour apporter une réponse à la crise. Dans l'intervalle, il va donc falloir trouver des moyens d'accélérer.

La place stratégique du 15/16

Dans ce débat global, le 15/16 joue un rôle crucial. Le secteur abrite une grande part des grandes cités concernées par des projets de renouvellement urbain financés par l'agence nationale du même nom. Or, la démolition, même partielle des tours de la Castellane, de la Bricarde, de Campagne-Lévêque ou du parc Kalliste, impose d'être en mesure de reconstituer l'offre démolie. "Lorsqu'on veut détruire la barre G de Kalliste, il nous faut

huit mois pour reloger 20 familles et on n'a pas fini", souligne Samia Ghali.

Dans leur argumentaire, les élus du 15/16 appuient sur la nécessité de construire, y compris du logement social, alors que les deux arrondissements dépassent déjà très largement le pourcentage minimal de 25 % fixé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). Or, pour être autorisé à construire des logements au-delà de cette offre, il faut pouvoir bénéficier d'une dérogation, autorisant ces logements sociaux neufs dans des quartiers prioritaires.

Là où Mathilde Chaboche est réticente à l'idée de construire davantage de logements sociaux dans les 15/16, Nadia Boulainseur plaide dans le sens inverse.

Là encore, le sujet fait débat. Pour Mathilde Chaboche, *"intégrer des publics plus en difficulté dans tous les quartiers, c'est se donner la possibilité d'une mixité, notamment dans la grande institution républicaine qu'est l'école. C'est lutter contre l'assignation à résidence, dans une ville ségréguée."* Une vision nuancée par Nadia Boulainseur, qui partage cependant la répartition des constructions *"sur l'ensemble de la ville"* : l'offre nouvelle de logements sociaux dans le Nord *"correspond à une volonté des habitants, de rester sur place. Notamment les personnes âgées, qui ne veulent pas être déracinées"*, plaide-t-elle. Or, à l'intérieur de la majorité municipale comme parmi les partenaires, on s'inquiète de voir les projets de logements sociaux se concentrer là où ils existent déjà en nombre. Avec, en sous-texte, l'hypothèse d'un souhait de reconstituer une clientèle politique, forcément redevable.

Le spectre du clientélisme

Cette critique formulée *mezzo voce*, reçoit une réponse très directe de la maire de secteur des 15/16, en conclusion du débat autour de cette question écrite : *"En trois ans, depuis que je suis maire, nous avons eu moins de 50 logements sur le contingent de la mairie de secteur. Si je suis capable de me faire une clientèle politique avec 50 logements en trois ans, alors je peux prétendre à une carrière à l'échelle de la France"*, ironise-t-elle.

Enfin, la question de l'urbanisation du secteur se pose d'autant plus qu'il sera le théâtre prochain d'une extension du réseau de tramway. Or, c'est sur cette zone dite "de bonne desserte" que la ville doit se densifier. *"C'est bien beau d'avoir des transports, mais ça n'a pas de trop de sens si on ne sait pas où se loger"*, formule Samia Ghali à l'emporte-pièce. La manière dont doit être organisée l'urbanisation des quartiers anciens et peu denses de la Cabucelle, de la Madrague-ville ou de Saint-André est encore sur la table.

Pour l'heure, Mathilde Chaboche, forte de la confiance du maire, entend garder la main sur la validation des projets. La réponse du Benoît Payan au courrier rédigé par son alliée sera un indice de façon dont il entend arbitrer ce différend entre l'adjointe au maire et la maire adjointe.