

“Dans le centre de Marseille, il faut prendre garde à la tentation de la table rase”

Pendant cinq ans Hélène Corset a été l'une des architectes des bâtiments de France du département, ces fonctionnaires du ministère de la culture qui veillent sur les monuments historiques, leurs abords, et tentent de faire la promotion de la qualité architecturale. Cinq mois après les effondrements de la rue d'Aubagne, elle interroge l'avenir du centre ancien de Marseille.



Par Benoît Gilles, le 5 Avr 2019

Lien : <https://marsactu.fr/helene-corset-dans-le-centre-il-faut-prendre-garde-a-la-tentation-de-la-table-rase/>

Pour les uns, ils sont des chevaliers blancs, protecteurs du patrimoine urbain et paysager, pour les autres, des empêcheurs de construire, procéduriers et superfétatoires. Créés après guerre, les architectes des bâtiments de France (ABF) sont méconnus du grand public. Pourtant leur avis compte et peut parfois influencer sur l'évolution de la ville.

Pendant cinq ans, Hélène Corset était cheffe de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine qui dépend du ministère de la culture. L'une des quatre ABF du département. Elle veillait donc sur les espaces protégés, les abords des monuments historiques, les sites patrimoniaux remarquables. Elle donnait un avis sur les permis de construire avec une volonté pédagogique de faire progresser le souci du patrimoine et "*de la promotion de la qualité architecturale*" auprès des promoteurs, des collectivités locales et des partenaires publics et privés.

Le mode accompli est de rigueur puisque Hélène Corset a pris la tête depuis le début de l'année de l'école d'architecture de Marseille. Pour *Marsactu*, elle revient sur ces cinq années passées dans une ville bouillonnante où les questions de patrimoine ont souvent défrayé la chronique, touchant parfois au drame, comme récemment avec l'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne.

Revient souvent l'idée reçue que Marseille est une ville dont le passé n'apparaît pas. Une forme de ville sans qualité, avec peu de monuments, où chaque génération détruit ou construit sur ce que la précédente a laissé. Quel est votre point de vue là-dessus ?

Je ne vais pas revenir sur le passé antique de la ville. Il y a bien entendu une histoire très importante avec un patrimoine de toutes les époques, avec un très grand patrimoine du XIXe siècle. C'est faux de dire qu'il y a peu de monuments. En revanche très peu sont protégés au titre des monuments historiques. Il y a eu toute une époque où

les conservateurs régionaux des monuments historiques étaient très axés sur la protection d'Aix ou d'Arles qui ont une densité patrimoniale, antérieure au XIXe siècle, très forte. C'est une lacune que l'on doit aussi à l'histoire de nos services et à l'histoire politique de Marseille. Le patrimoine n'était pas le sujet jusqu'à très récemment et on peut encore se poser la question aujourd'hui. Ce n'est pas gagné...

Il y a la célèbre histoire du maire sur le tibia de Jules César qui surgit dès qu'on creuse. L'histoire révélée par les fouilles archéologiques est toujours vécue comme un emmerdement, si je puis me permettre...

Surtout si c'est la question antique qui empêche de construire. Au-delà des monuments, il y a un patrimoine. Cette notion a énormément évolué. On a commencé par mettre des fragments d'architecture antique dans des musées, comme le premier musée des Augustins à Paris. En 1913, la loi sur les monuments historiques permet de les identifier, les préserver dans leur environnement. Progressivement, on a étendu cette notion de monument à ses abords, ce qui permet de lui donner sa cohérence et sa compréhension historique. C'est ce qu'a permis la création des Architectes des bâtiments de France après la seconde guerre mondiale. Ensuite André Malraux, avec sa loi sur les secteurs sauvegardés, a considéré qu'il fallait préserver des tissus bâtis intéressants dans leur ensemble pour leurs qualités de tracés, de morphologie urbaine, d'architecture. Avec les lois de décentralisation on a construit des outils comme les aires de valorisation de l'architecture et du paysage ou les sites patrimoniaux remarquables et qui donnent la main aux collectivités. Ce sont elles qui construisent ces outils en lien avec les services de l'État. Au lieu de se contenter de recueillir l'avis de l'ABF, la collectivité doit se construire sa propre politique patrimoniale et là, il y a du chemin à parcourir.

Nous avons créé les deux premiers sites patrimoniaux remarquables au niveau national dans le département avec les Baux-de-Provence et Saint-Rémy-de-Provence. L'idée est de permettre une identification patrimoniale fine, une appréhension de l'urbanisme et du paysage pris comme un ensemble qui mérite d'être protégé et renouvelé, avec mesure, sans ignorance.

À votre arrivée à Marseille, vous vous étiez préoccupée de l'ensemble monumental de la gare Saint-Charles et notamment du classement de la rotonde Pautrier, un outil destiné à la réparation des trains et symbolique de l'histoire industrielle du XIXe siècle. Comment la gare est-elle protégée aujourd'hui ?

Elle est sous-protégée, c'est évident. En 2013, la conservation régionale des monuments historiques s'était préoccupée de la question de la gare. Le patrimoine du XIXe siècle fonctionne à partir de dispositifs de mise en scène urbaine. C'est le cas du palais Longchamp qui met en scène l'arrivée de l'eau à Marseille ou de la gare saint-Charles avec son escalier monumental qui ouvre sur le boulevard d'Athènes. La gare n'existe pas sans cette perspective urbaine majestueuse. Dans ce dispositif, il y a aussi la rotonde dont on a évité de très peu la démolition. À l'époque, la SNCF et la région souhaitaient raser la rotonde pour y installer des voies de remisage pour fluidifier le trafic SNCF. Or, la reconnaissance patrimoniale de la Rotonde était proche du néant total alors qu'il s'agissait d'une des dernières rotondes préservées de la ligne Paris-Lyon-Marseille. Les autres étaient d'ailleurs protégées. Je me suis battue avec la DRAC [direction régionale des affaires culturelles, service déconcentré de l'État, ndr] à mes côtés pour éviter la démolition alors que le projet ne nécessitait qu'un avis simple de l'ABF et non pas un avis auquel le préfet aurait été obligé de se conformer. Nous n'étions pas dans le champ de visibilité d'un monument comme Longchamp, ou du pavillon de partage des eaux.

"Certains estimaient que l'ABF allait gêner tout le trafic des trains de l'Est de la région."

Il y a eu des réunions en préfecture très tendues avec beaucoup de pression pour moi. Certains estimaient que l'ABF allait gêner tout le trafic des trains de l'Est de la région. Finalement le préfet m'a suivi, notamment parce qu'il y avait un soutien de la Ville qui l'avait signalée dans son plan local d'urbanisme (PLU). Ensemble nous avons pu convaincre qu'il était possible de rendre compatible l'usage et la conservation patrimoniale. C'est au final, ce qu'ils ont réussi à faire même si cela s'est fait au prix de compromis sur l'emplacement des poteaux ou de la fosse de réparation.

Pour finir sur Saint-Charles, le conservateur régional des monuments historiques avait proposé à la SNCF une protection globale de la rotonde, de la gare et de l'escalier. Car pour inscrire un monument, on recueille l'avis du propriétaire. Rien ou presque ne se fait sans lui... La SNCF n'a pas souhaité qu'on l'inscrive. Elle est simplement protégée au titre du PLU et du site patrimonial remarquable que nous avons mis en place en partenariat avec la métropole.

Cet outil de site patrimonial remarquable est, avec l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, votre grand œuvre commune avec la Ville et la métropole...

Marseille était sous-protégée en terme de protection d'ensemble. Il y avait quatre petites zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Belsunce, Noailles, le Panier et République). Nous avons donc construit ensemble un site patrimonial remarquable qui réunifie ces quatre zones, qui donne de la cohérence et prend en compte les quartiers qui ne l'étaient pas. Il s'agissait également de prendre en compte la dimension spectaculaire et paysagère de Marseille, notamment la façade littorale et le patrimoine du XIXe qui n'étaient pas protégés. Nous avons donc étendu vers Castellane, le Camas, Longchamp qui n'étaient pas inclus dans les anciennes zones de protection.

Ces dernières sont aussi sujettes à caution car elles ont permis la mise en place de dispositif de défiscalisation dans le cadre de la rénovation à Belsunce à Noailles, au Panier. Or, la chambre régionale des comptes a souligné le bilan négatif de ces dispositifs.

Permettre de faciliter des opérations, par essence chères et complexes, avec des dispositifs d'incitation fiscale, ce n'est pas négatif en soi, si cela permet de préserver un patrimoine.

Le problème, c'est le résultat...

Cela ne peut pas fonctionner si ce n'est pas articulé à une politique d'acquisition foncière. Les promoteurs intéressés par des dispositifs de défiscalisation "Malraux" ne vont pas s'intéresser à tous les types de bâti. On l'a vu avec Noailles, il y a des types de bâti pas exceptionnel qui sont en déshérence, qui sont mal entretenus. Il ne faut pas crier systématiquement au loup quand le privé s'intéresse au patrimoine mais il faut une prise en main publique dans le bâti patrimonial sans attendre que le privé s'y intéresse.

Il y avait aussi un paradoxe de voir votre prédécesseur s'intéresser à la forme des tuiles ou des volets, sans pouvoir rien dire des rénovations à grand coup de plaques de plâtre à l'intérieur...

Effectivement, à Aix, Avignon ou à Arles, nous avons le droit de regarder ce qu'il se fait à l'intérieur du bâti. C'est un document d'urbanisme qui se substitue au PLU et donne le droit à l'ABF de regarder cela. Mais dans le cadre d'un site patrimonial remarquable comme on a à Marseille, on n'a pas de droit de regard. On peut regarder les plans, donner des conseils, notamment sur le caractère traversant des logements qui permet de conserver leur qualité thermique. Mais cet avis n'a aucun caractère contraignant à Marseille.

Quant aux tuiles, aux volets, je veux dire que ce type de détail fait aussi la qualité architecturale mais aussi de l'habitat. On a ainsi des campagnes d'isolation thermique de l'habitat ancien, y compris avec des financements publics, où on a collé des menuiseries en PVC totalement étanches sur du bâti ancien en se disant, "c'est merveilleux, on va le rendre confortable". Non seulement, cela n'a rien amélioré mais cela a créé de l'insalubrité. Quand vous mettez ce type de menuiserie étanche dans un bâti ancien, sans ventilation mécanique, vous perturbez le fonctionnement du bâtiment et notamment les transferts d'humidité.

Un promoteur m'a dit : "moi je ne fais pas du logement, je fais un produit de placement financier"

Nous avons un rôle de conseil. Je ne me suis pas privée de donner mon avis pendant cinq ans. Même sur des opérations dans le neuf, faire des logements traversants, c'est quand même la base. Cela fait des siècles que l'on construit comme ça dans le midi. À l'heure du réchauffement climatique cela permet de se passer de climatisation, c'est fondamental. Un jour, je recevais un promoteur. Je soulignais l'absence de caractère traversant des appartements qu'il souhaitait construire. Il m'a répondu : "Ah mais moi je ne fais pas du logement, je fais un produit de placement financier". C'en est un un peu plus culotté que les autres. Combien le pensent tout bas ?

Heureusement, ils sont loin d'être tous comme ça.

Revenons à l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, mise en place en juin 2018. Quelle est son caractère prescriptif vis-à-vis du PLU ?

C'est une servitude d'utilité publique pour compléter le plan local d'urbanisme. Un PLU ne peut pas dire par exemple, que tel édifice en pierre ne doit pas être peint mais simplement nettoyé. C'est un des maux que j'ai découvert en arrivant ici, avec beaucoup d'immeubles en pierre de taille du XVIIIe et XIXe siècle qu'on peignait allègrement. Le nouveau PLU a été construit en fonction du site patrimonial remarquable. On prescrit par exemple de conserver les persiennes parce qu'elles ont un intérêt historique mais aussi en terme d'habitabilité. Pour le confort estival, c'est mieux que le volet roulant. Ce qui est peut-être novateur dans ce document, c'est qu'on n'a pas pris seulement en compte l'élément patrimonial, il y a eu un travail sur les questions de l'habitabilité, de l'environnement, d'écologie urbaine. On a pris en compte la question de la nature en ville, des cœurs d'îlots végétalisés qui ont une importance énorme pour l'équilibre thermique de la ville.

Parfois ce souci a été mal compris. Sur la Plaine, par exemple, les gens ont compris que les tilleuls de la place étaient protégés par l'AVAP. Or, beaucoup ont été coupés. Le projet porté par la Soleam a-t-il respecté les règles du site patrimonial remarquable ?

Sur la Plaine, il y a eu un concours avec un jury qui s'est prononcé et un projet qui a été validé par le maître d'ouvrage. Je pense que les règles de l'AVAP avaient été transmises. L'AVAP protège un principe paysager. Tous les arbres qui étaient plantés au nord de la place, sur le parking, étaient malingres et végétaient. Il ne faut pas être extrémiste sur la question du végétal. J'ai donné un accord car il y avait une plantation d'arbres, la conservation d'un mail et une volonté de piétonner. Garder la place telle qu'elle était n'était pas satisfaisant. C'était un parking. Même si le projet n'est pas parfait, on va vers du mieux en terme d'usage et de replantation.

Comment ce document, cette aire de valorisation va devenir vivante ?

Je vais parler franchement. L'AVAP a été démarrée par la mairie de Marseille. Elle a ensuite été transmise à la

métropole, ce qui est normal. Or, il y avait une équipe à la Ville qui s'en occupait qui a été éclatée au moment de la transmission à la métropole. Plus personne ne pilote l'AVAP. Il faudrait pouvoir reconstruire au sein de la métropole une cellule qui soit capable de faire vivre cette AVAP avec le public, pour créer une culture commune, construire dans la durée. Sinon nous aurons fait tout ça pour rien.

"plus Personne ne pilote l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine."

À Aix, ils ont un atelier du patrimoine qui travaille sur le secteur sauvegardé en lien avec le service d'urbanisme. À Marseille il faut un portage politique au plus haut niveau mais aussi des moyens à la hauteur de l'enjeu. La difficulté est d'assurer la continuité politique. Une fois qu'on a fait une étude par exemple, il faut pouvoir passer à l'opérationnel. Il est important de pouvoir poser un diagnostic, cerner les enjeux et ensuite mettre en œuvre. Si on perd un maillon, on est dans l'échec.

Cette AVAP prend en compte le tissu ancien de Noailles. Or, après les effondrements, *Libération* a mis avant un de vos avis sur le 63 rue d'Aubagne dans lequel vous critiquiez les choix d'enduit. Ceci était mis en avant comme un élément de ralentissement de la rénovation de ce bâtiment qui a fini par s'écrouler sur lui-même. Qu'avez-vous à en dire aujourd'hui ?

Sur Noailles, je veux faire une réponse globale sans chercher à dire qui serait responsable. C'est un quartier sur lequel il faut pouvoir mettre plus d'efforts publics. Il y a un constat qui est de dire que Noailles est dans un état déplorable. L'AVAP a elle seule ne suffit pas. Il y a un sujet autour de l'habitat, de la conservation du bâti qui relève avant tout de la collectivité. Concernant les dossiers d'urbanisme pour Noailles, j'ai fait le compte pour le préfet, je n'ai pas le chiffre en tête, mais sur dix ans, il y en avait très peu. Et sur les dossiers autorisés, il y avait eu très peu de travaux.

"En cinq ans, je n'ai pas beaucoup vu Marseille Habitat sur le centre-ville et sur Noailles en particulier."

C'est un peu facile de dire "il y avait une prescription de l'ABF alors on n'a pas fait". Les raisons sont sans doute complexes mais il y a de nombreux cas où, alors que les travaux étaient autorisés, les immeubles sont restés murés ou habités dans des conditions d'insalubrité. En cinq ans, je n'ai pas beaucoup vu Marseille Habitat sur le centre-ville et sur Noailles en particulier. Quand on fait une réserve en précisant qu'il faut faire un enduit au mortier de chaux, il suffit d'y répondre favorablement et les travaux sont immédiatement autorisés. J'ai toujours été vigilante à donner des avis dans des délais rapides, dans l'idée de faire aboutir les dossiers.

Rue de la Palud, le n°43 en cours de démolition était cité par l'AVAP au titre de sa façade remarquable et l'association Site et monuments a fait un recours pour demander sa préservation. Aujourd'hui, il ne reste que le rez-de-chaussée en façade...

Il y a eu un mouvement général de sécurité publique et on ne fera jamais le reproche à quiconque d'évacuer. C'est déjà un scandale qu'il y ait eu des morts, il est hors de question que cela se reproduise. Cela dit, il faut faire attention à ne pas céder à la panique et penser que la démolition est la seule solution. Il faudra s'adjoindre les bonnes expertises. Il y aura des cas de péril irrémédiable où la démolition est inévitable mais il y a une grosse majorité d'immeubles où on est en capacité de mettre en œuvre une politique de préservation. C'est aussi une question de choix politique, de s'adjoindre ou pas les bonnes compétences. Dans le centre ancien, il faut prendre garde à la tentation de la table rase. Noailles n'est pas un quartier spectaculaire. Il n'est pas richement décoré. Mais il fait partie de la ville depuis le XVIIIe siècle. Il présente une valeur culturelle, sociale et architecturale indéniable.

Vous avez pris la direction de l'école d'architecture en janvier. À cet endroit, l'extension de l'école de commerce Kedge a entraîné l'abattage d'arbres. Avez-vous été consultée ?

Luminy est un site inscrit à l'inventaire des sites avec des problématiques de paysages notamment. Nous n'avons qu'un avis sur le permis d'aménagement et la collectivité en charge de l'urbanisme peut choisir de s'en abstraire. Cela a été le cas pour le projet d'extension de Kedge qui est un véritable échec pour moi.

Un échec pourquoi ?

Sur ces sujets là, plus nous sommes saisis tôt et associés, mieux c'est. D'un point de vue réglementaire, nous sommes censés donner un avis quand le permis est déposé. C'est aberrant d'avoir à donner un avis pour ou contre au moment du dépôt. Quand je suis arrivée, j'ai dit aux collectivités de nous prévenir en amont pour construire un cadre permettant d'assurer l'instruction des permis sans difficulté. C'est ce qui ne s'est pas passé là. Nous n'avons pas été bien associés en amont.

Nous allons à la rencontre des élus, à Aix, à Arles, en milieu rural, où nous tenons des permanences dans les petites communes. Sur Marseille, mon arrivée coïncidait avec celle de Dominin Rauscher à l'urbanisme et de Laure-Agnès Caradec en tant qu'adjointe. Nous avons réussi à construire des instances de dialogue en travaillant en amont sur les projets pour, si possible, avoir une position commune vis-à-vis d'un promoteur ou d'un maître d'ouvrage. Nous sommes sur un territoire où la pression est énorme.

À quoi est-elle due ?

La pression sur le foncier est énorme. La collectivité n'a pas tellement fait d'acquisition foncière. Le foncier est complètement dans les mains du privé avec des promoteurs qui ont aussi leur propre logique économique parce que le foncier est très cher et qu'il faut le rentabiliser. Chacun est dans sa logique. Celle d'un architecte des bâtiments de France est l'intérêt général, pas les intérêts financiers.