Publié le 2 septembre 2008

A Marseille, la Sogima ramène les étudiants en centre ville

La Sogima, Sem de Marseille, a livré 145 logements à la rentrée 2006, qu’elle gère directement, sans l’intermédiaire habituel du Crous. Cet îlot rénové est situé en plein centre ville, mais dans un quartier peu propice à l’investissement. C’est pourtant une expérience très positive.

L'aménagement est le savoir-faire de Sogima. Mais depuis 2005, le métier de la Sem de Marseille s'élargit vers un nouveau secteur, celui des résidences pour étudiants. Jusqu'alors, Sogima assurait la gestion et la maintenance de certaines résidences étudiants comme Lafayette – Vieux-Port et Colbert sans la partie locative traitée par Fac Habitat. Il s'agissait de réhabilitation en centre ville pour les étudiants. D'où l'envie de Sogima de gérer l'ensemble totalement. Après avoir livré 25 logements étudiants en 2005 à La Ciotat, petite commune proche de Marseille, l'opération Bernard Dubois est la première résidence pour étudiants d'envergure. Avec 145 logements, un budget de 8,7 M€ (cofinancés par l'Etat, le Conseil régional, la Caisse des dépôts, la Ville de Marseille et la Sogima), le volume est suffisant pour en tirer des enseignements pour le futur.

L'immeuble, « situé dans un périmètre peu favorable entre la gare Saint-Charles et un boulevard menant au port, a été transformé en une architecture de qualité, avec des équipements et des prestations peu communs » précise Hervé Ghio, directeur de l'habitat de la Sogima. Là où aucun promoteur privé n'aurait osé, la Sem a fait le pari de faire venir de jeunes étudiants, favorisant une mixité sociale. C'est que la résidence Bernard Dubois se distingue par une sécurisation optimale. Un gardien y est logé, relayé par une société la nuit, offrant une surveillance 24h/24h. Toutes les parties communes sont surveillées par des caméras, les trois entrées de jour se réduisent, le soir, à un accès unique devant la loge du gardien.

Depuis la rentrée 2007, 75 % des occupants sont des étudiants des écoles préparatoires, âgés de 18 à 20 ans, inscrits pour la plupart au lycée Thiers tout proche, d'autres en médecine ou en chimie à la Fac Saint-Charles proche aussi. Financé par la Région, le projet rayonne sur un grand territoire. Tout est fait pour que les étudiants se sentent chez eux : loisirs (ping-pong, baby-foot) et vie pratique (laverie) sont partagés. Au rez-de-chaussée, les anciens commerces sont remplacés par d'autres mieux adaptés faisant revenir une clientèle qui avait déserté ce quartier. L'opération répond ainsi à un des objectifs de la municipalité de reconquête du centre historique par les étudiants : d'autres résidences sont en phase d'être rénovées ou construites.