

De actoren van het stadsproject

Studiereis naar Marseille

CAHIER VAN HET GSSO Nr. 6 – APRIL 2008

Inleiding

Een antwoord bieden op stedelijke evoluties

De stad Marseille heeft dertig jaar lang te kampen gehad met talloze problemen die voortvloeiden uit de sterke economische recessie en de grote bevolkingsafname.

Tijdens deze crisisperiode had Marseille geen middelen voor grote stedelijke en economische ontwikkelingsprojecten waarmee het de industriële crisis en de werkloosheidstoename kon bestrijden.

Op dit moment is de situatie aan het verbeteren en slaagt de stad Marseille erin om zich te positioneren tussen de regionale grootsteden van Europa.

Hoe heeft Marseille deze crisis aangepakt?

Met de steun van de staat verzamelden de plaatselijke politieke instanties technische en financiële middelen om toekomstgerichte en operationele structuren en instrumenten te implementeren waarmee ambitieuze en structurele projecten gerealiseerd konden worden, vooral in de sterk verloederde centrumwijken.

Deze voorzieningen droegen in hoge mate bij tot de stadsvernieuwing en de socio-economische ontwikkeling van de agglomeratie van Marseille.

De uitvoering van deze projecten is in handen van zowel politieke en institutionele als particuliere partijen. Afhankelijk van hun bevoegdheidsdomein dragen zij zorg voor de verschillende stadia van een stadsproject, gaande van onderzoek tot concrete uitvoering van de werkzaamheden.

De hoofdrolspelers in de stedelijke dynamiek

Het "Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (agAM)" staat meestal aan het begin van een project, nog voor de uitvoering. Dit agentschap is actief in de organisatorische en territoriale planning en heeft daarvoor een stedelijk en socio-economisch observatorium van de agglomeratie in het leven geroepen. Het agAM voert talloze haalbaarheids- en impactstudies uit op het niveau van de gehele stad of van afzonderlijke wijken, om de overheid te adviseren en operaties in de openbare ruimte te stimuleren.



Het agAM is een van de belangrijkste partners van de operatie "Euroméditerranée". Het werkt nauw samen met de bestuurders van deze operatie, vooral op het vlak van de stedelijke evoluties in de perimeter.



De operatie Euroméditerranée weerspiegelt het streven naar samenwerking, voorgesteld door de overheid. Deze grootschalige operatie ontstond uit het samengaan van plaatselijke en nationale initiatieven en is een van de drijvende krachten achter de stadsvernieuwing van Marseille aan de kustlijn.

Euroméditerranée ontwerpt, financiert en realiseert projecten op het vlak van infrastructuur, vastgoed, economie, cultuur en toerisme in het noorden van de stad. Het uitvoerend orgaan van het project mobiliseert fondsen en coördineert en stuurt de acties van de diverse partners: promotors, eigenaars, overheid, enz.

De "Société d'Economie Mixte (SEM) Marseille Aménagement" is dan weer actief op operationeel en financieel gebied. De organisatie is gespecialiseerd in landinrichting, stedelijke herstructurering en uitvoering van werken.

Dit zesde Cahier van het Gsso presenteert deze drie organisaties, die samenwerken binnen een gemeenschappelijke doelstelling op het grondgebied van Marseille. Het is het verslag van de studiereis van 6 tot 8 november 2006.

Aan deze tweede studiereis namen leden van de Raad van Bestuur, de ministeriële kabinetten, de administratie en de gewestelijke instellingen van openbaar nut deel. De eerste reis naar Parijs en Lyon in 2005 had als thema stadsobservatie. Deze reis was bedoeld om op het terrein, met de hulp van de beleidsverantwoordelijken van Marseille, kennis te maken met de goede praktijken die zouden kunnen worden toegepast in de Brusselse context.

Sinds 2005 evolueert het werk van het Gsso naar de opdrachten die de Franse stedenbouwkundige agent-schappen uitvoeren. Wij hebben dus met interesse het voorbeeld van Marseille bestudeerd, aangezien de demografische en socio-economische kenmerken van deze stad gedeeltelijk vergelijkbaar zijn met die van Brussel.

Wij maken graag van de gelegenheid gebruik om alle instellingen te bedanken, in het bijzonder de personen die wij hebben ontmoet en die een deel van hun tijd hebben besteed om te antwoorden op onze vragen.

Wij wensen u een boeiende lectuur.

Luc Maufroy,
Directeur

Frédéric Raynaud,
Voorzitter

Inhoudstafel

Een antwoord bieden op stedelijke evoluties	p. 3
De uitdagingen van het grootstedelijk gebied van Marseille	p. 7
De uitdaging van de territoriale ontwikkeling	
De uitdaging van de stadsvernieuwing	
Het 'Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise'	p. 9
Structuur en werking	
Opdrachten van het agAM	
Projecten in Oost- Marseille	
Operatie 'Euroméditerranée'	p. 13
Opdrachten en projecten	
La Friche de la Belle de Mai	
Marseille Aménagement	p. 19
Werking en opdrachten van de structuur	
Instrumenten voor de renovatie van de gebouwen	
Herwaardering van de centrumwijken	
Bijlagen	p. 23
Bijlage 1 – Bezoek aan de Cité Radieuse	
Bijlage 2 – De bevoegdheden van de Communauté urbaine de Marseille-Provence-Métropole	
Bijlage 3 – Lijst van afkortingen	
Bijlage 4 – Contactpersonen en deelnemers aan de studiereis	

De uitdagingen van het grootstedelijk gebied van Marseille

De uitdaging van de territoriale ontwikkeling

Het grootstedelijke gebied van Marseille vormt een hiërarchisch opgebouwde agglomeratie met meerdere kernen en ongeveer 1,8 miljoen inwoners. Het beslaat de helft van het departement Bouches du Rhône, inclusief de twee grote steden van het departement, namelijk Marseille en Aix en Provence. De stad Marseille structureert het gehele gebied met een bevolking van 800.000 mensen.

In 2000 vormden de 18 gemeenten van de Marseillaanse agglomeratie de stedelijke gemeenschap 'Marseille-Provence-Métropole', die zorgde voor een nieuwe ontwikkelingsdynamiek.

Op dit moment wil de stedelijke gemeenschap van Marseille zich uitbreiden naar het oosten en het westen, met name naar de steden Fos-sur-Mer, Aix en Provence en Toulon, met een totaal van 2 miljoen inwoners.

In een streven naar een positie vergelijkbaar met Lyon of Barcelona, wil Marseille uitgroeien tot een creatieve en innovatieve mediterrane ontmoetingspool.

Hiervoor zal ze vooral steunen op het creëren van een mediterrane boog, die correspondeert met de bouw van grote spoorinfrastructuurwerken (HST-verbinding).



Om haar ontwikkeling te garanderen streeft de stad Marseille eveneens naar de komst van nieuwe bewoners, in het bijzonder personen uit de midden en hogere socioprofessionele categorieën en de oudere bevolkingsgroepen die de voordelen van de omgeving en het klimaat van deze regio waarderen.

¹ De stadsvernieuwing bestaat uit de bouw of heropbouw van de stad op de stad en is vooral gericht op het transformeren van achtergestelde wijken in het kader van een stadsproject. Hierdoor kunnen braakliggende terreinen worden herbenut, sociale woonwijken geherstructureerd en het evenwicht van de stad hersteld.



Kenniseconomie en innovaties, levenskwaliteit, mobiliteit en toerisme vormen de sleutelsectoren voor de ontwikkeling van de stad.

Marseille-Provence-Métropole kent al zo'n tien jaar positieve evoluties op het vlak van :

- > demografie : meer dan een miljoen inwoners (24.000 nieuwkomers in Marseille sinds 1999) ;
- > economie : meer dan 5.000 nieuwe arbeidsplaatsen in de privésector per jaar, een afnemend werkloosheidspercentage en een toename van het aantal bedrijven (61.385 bedrijven in Marseille) ;
- > vastgoed : meer dan 5.000 woningen en financiering van 1.900 sociale woningen.

De uitdaging van de stadsvernieuwing

Het Franse stadsvernieuwingsbeleid werd ingevoerd via de wet 'Solidarité et Renouvellement Urbain' (SRU) uit 2002. Daarna richtte de staat het "Agence Nationale du Renouvellement urbain" (ANRU) op, dat fungeert als een uniek loket dat de financiering van alle stadsvernieuwingpartners verzamelt¹.

In Marseille is de stadsvernieuwingproblematiek de belangrijkste zorg van de beleidsvoerders.

Van oudsher is de stad gekenmerkt door een specifieke stedelijke situatie als gevolg van de aanwezigheid van een aantal natuurlijke grenzen (heuvels, zee, kreken), die de beschikbare oppervlakte aanzienlijk verminderen. Deze grondschaarste compliceert de uitvoering van stadsprojecten en leidt tot een overwaardering van de beschikbare terreinen en een sterke stijging van de grondprijzen.

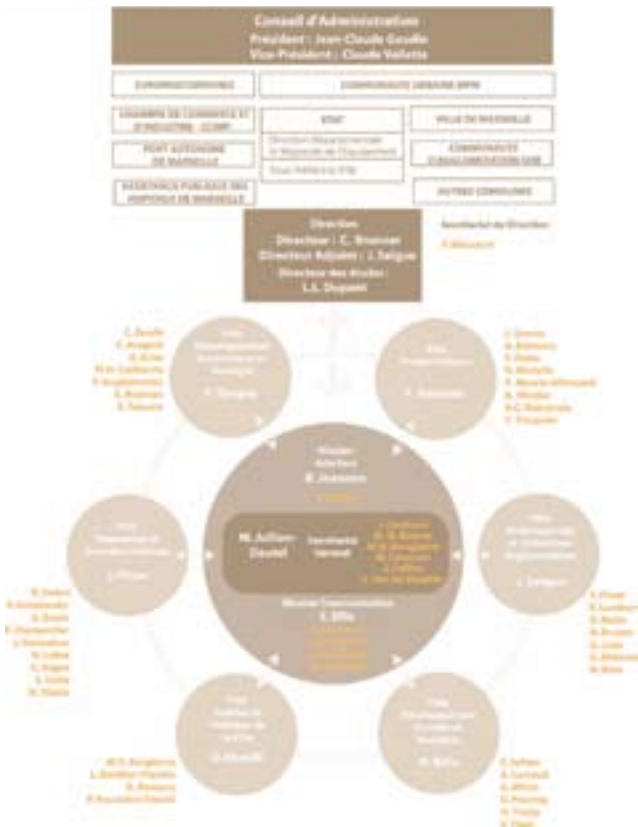
Deze fysieke belemmeringen, die een verdere uitbreiding verhinderen en de mobiliteit en toegankelijkheid van de stad beperken, verplichten Marseille ertoe om bijna uitsluitend stadsvernieuwingprojecten te voeren : 95% van de stadsprojecten zijn van dit type.

Meer informatie

<http://www.marseille-provence.com>

<http://www.marseille.fr>

Het 'Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise'



Structuur en werking

Het agAM werd opgericht in 1969, in eerste instantie om tegemoet te komen aan de ontwikkelingsbehoeften van de Marseillaanse agglomeratie. Tegenwoordig is het een doeltreffend beleidsinstrument voor het gehele grootstedelijke gebied van Marseille.

De structuur heeft het statuut van een privévereniging (wet van 1901) en is aangesloten bij het netwerk van de "Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme"² (FNAU), dat voortvloeide uit de grondbestemmingswet van 1967, die de nodige instrumenten en structuren creëerde voor de uitwerking van stedenbouwkundige documenten.

Sinds meer dan een jaar maakt het agAM eveneens deel uit van het netwerk van stadsagentschappen uit het zuiden, die zich hebben gegroepeerd rond de gemeenschappelijke kenmerken en problemen van de verschillende steden, met name rond bouwgronden en natuurlijke risico's. De agentschappen van Aix en Provence, Marseille, Nice en Perpignan maken deel uit van dit netwerk.

Het agAM wordt bestuurd door een Raad van Bestuur, die bestaat uit ongeveer 45 overheidspartners. De staat speelt een belangrijke rol als bemiddelaar tussen de verschillende leden. Het voorzitterschap is in handen van de burgemeester van Marseille.

² De FNAU groepeerst 50 overheidsorganen voor onderzoek en studie naar de inrichting en ontwikkeling van de grote Franse agglomeraties. Het is een plaats bij uitstek voor de bespreking van stedelijke vraagstukken. De FNAU neemt stelling in de grote nationale en Europese debatten over stadsbeleid en de toekomst van steden. De Federatie verenigt 1.400 specialisten die kunnen beschikken over een ontmoetingsplaats en een contactnetwerk om hun ervaringen te delen en zich te mobiliseren rond collectieve projecten. FNAU stuurt, met de medewerking van de agentschappen, talloze gespecialiseerde technische groepen (transport, economie, huisvesting, milieu...) en organiseert elk jaar een 'nationale ontmoeting' die zich buigt over een actueel thema (www.fnau.org)



Het agAM werkt voor 95% voor lokale organisaties: Communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole, Ville de Marseille, Communauté d'agglomération Pays d'Aubagne et de l'Etoile, maar ook voor de Conseil Général (actief op het niveau van het departement), Conseil Régional, Chambre de Commerce, Euroméditerranée, Port autonome de Marseille, enzovoort.

De structuur bestaat uit een multidisciplinair team van 65 mensen, onder wie ingenieurs, juristen, architecten, landschapsarchitecten, statistici, grafisch ontwerpers, geografen, economen en sociologen. Zij zijn gegroepeerd in verschillende onderzoeks- en actiegroepen, die samen werken aan onderzoeken. Voorafgaand aan de uitvoering van de onderzoeken wordt een projectteam onder leiding van een projectleider opgericht.

Het onderzoek van het agAM wordt altijd geformuleerd in termen van problematiek en niet in termen van grondgebieden. De onderzoeksgebieden en -perimeters staan open en houden altijd rekening met de stedelijke evolutie.

Het agentschap speelt geen rol in de besluitvorming of het juridische en operationele proces van een project. Het geeft een voorbereidend advies en helpt bij de besluitvorming.

Eveneens biedt het agentschap geen concurrentie, maar een toegevoegde waarde. Het vervangt in geen enkel geval de instellingen en administraties die actief zijn op het gebied van dezelfde onderwerpen. Het is een neutrale structuur, die een bijkomende competentie biedt.

De verdeling van de werkzaamheden gebeurt per grote dossiers. Het is de stedelijke overheid die de technische leider van het project bepaalt tussen het agentschap en de diensten van de stad en de stedelijke gemeenschap.

Eerst was het actiegebied van het agAM beperkt tot het gemeentelijke grondgebied (voortvloeiend uit de opsplitsing van de stedenbouwkundige dienst van de stad Marseille), maar het is de afgelopen tien jaar geëvolueerd en strekt zich nu uit voorbij de grenzen van de stad en over het hele grootstedelijke grondgebied van Marseille.

Opdrachten van het agAM

1. Observatie

De eerste bevoegdheid van het agAM is de observatie van stedelijke verschijnselen. Dit betreft het verzamelen van vaak technische gegevens, analyseren, up-to-date houden, toegankelijk maken voor een groter publiek en verspreiden onder de partners en onder het publiek.

Hiertoe heeft het agAM een aantal observatoria in het leven geroepen, onder andere op het gebied van demografie, grondbeleid, commerciële ontwikkeling en economische ontwikkeling.

2. Anticipatie

Om beslissers te helpen bij hun keuzes, onderzoekt het agAM de behoeften en de sterke en zwakke punten van de verschillende gebieden.

3. Projectie

Het agAM werkt stadsprojecten uit door het uitvoeren van voorbereidende studies en het voorstellen van hypothesen voor de ruimtelijke ordening. Het zorgt voor de globale beschrijving van een project voordat de offerteaanvragen worden uitgestuurd.

Zo heeft het agAM meegewerkt aan de heraanleg van de Vieux-Port, het stadhuis en de zeekust in het noorden.

4. Planning

Het agAM ontwikkelt strategische projecten, die worden gedefinieerd in ruimtelijke ordeningsplannen om de besluitvormers te ondersteunen: Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Plan Local d'Urbanisme (PLU), Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan de Déplacements Urbains (PDU).

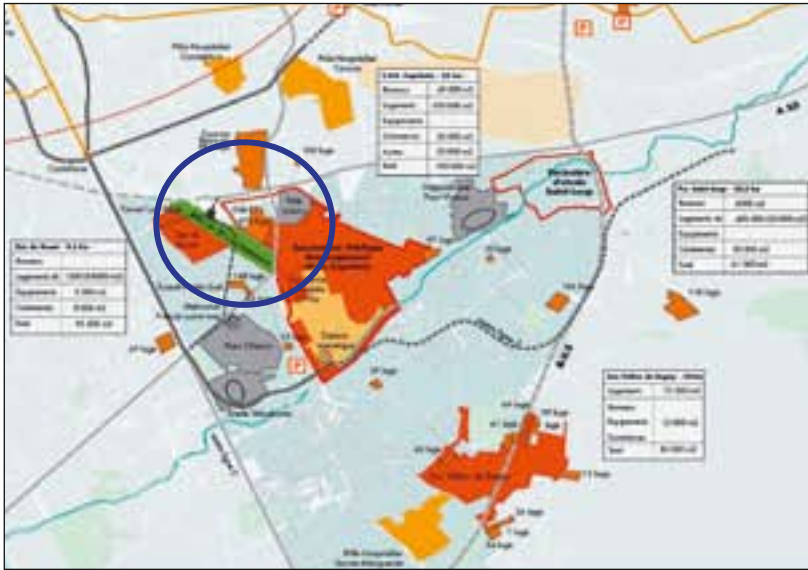
Enkele hiervan zijn het Kustherwaarderingsplan, het Programma voor handelsvoorzieningen en het Economische ontwikkelingsprogramma.



5. Advies/ Begeleiding

Het agAM heeft de taak om de evoluties van de stad bekend te maken. Het betreft veranderingen in de maatschappij die een belangrijke impact hebben op de ontwikkeling van de stad inzake gebied van huisvesting, economie, sociale mutaties enzovoort.

Het agAM werkt ook mee aan de uitwerking van de dossiers voor het ANRU. Het draagt zorg voor de globale presentatie van de dossiers en de evaluatie en de invoering van de projecten in de stad.



Projecten in Oost-Marseille

³ Operationele stedenbouwkundige procedure die werd ingevoerd door de Franse bodembestemmingswet van 30 december 1967. Een ZAC is een zone waarin 'een zich daartoe geroepen voelende overheidsorganisatie of privéorganisatie besluit tot een interventie om de aanleg of de uitrusting van terreinen te realiseren of te laten realiseren (...) met de bedoeling om ze later over te dragen (...) aan openbare of particuliere gebruikers' (art. L. 311-1 van de stedenbouwwet).

Naast het initiatief Euroméditerranée, dat wordt toegelicht in het volgende hoofdstuk, is het agAM ook partner in de uitvoering van onderzoeken en projecten in het oostelijke gedeelte van Marseille, met name in het kader van de "Zone d'Aménagement Concerté"³ (ZAC) van Rouet.

De oprichting van de ZAC volgde op het in onbruik raken van een spoorweggebied, waardoor talloze gronden vrijkwamen in de oostelijke wijken van de stad.

Een gedeelte van dit gebied is al omgevormd tot een groot stadspark (Parc du 26^e centenaire). Op dit moment wordt gestart met de bouw van 1.200 woningen, 3.500 m² voorzieningen en 8.000 m² handelszaken.

Het agAM zorgt in het bijzonder voor de uitvoering van de impactstudies voor deze nieuwe grondgebieden.

Meer informatie

<http://www.agam.org>
<http://www.fnau.org>

Operatie 'Euroméditerranée'

Eind jaren tachtig werd Marseille geconfronteerd met grote stedenbouwkundige, sociale en economische problemen. De mutaties van de economische sectoren als gevolg van de industriële crisis zorgden voor een achteruitgang in de voormalige industriewijken. De stad verloor 10.000 tot 15.000 inwoners per jaar aan de randgemeenten en zag 2.500 tot 3.000 banen verdwijnen. De terugkeer van de 'pieds noirs' uit de Mahgreblanden als gevolg van de dekolonisatie bracht een nieuwe kansarme bevolkingsgroep, waardoor de tewerkstellings- en huisvestingsproblemen toenamen.

De stad Marseille moest grootschalige stadsvernieuwingsoperaties en economische ontwikkelingsinitiatieven ontplooiën om de achterstand in te halen en haar imago te verbeteren.

In 1995 werd Euroméditerranée opgericht, voortvloeiend uit een Opération d'Intérêt National (OIN), door de staat, de stad Marseille, de Communauté Urbaine, het departement Bouches du Rhône en de Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, met steun van de Europese Unie. De structuur heeft het statuut van een openbare instelling voor stadsplanning.

De doelstelling van dit grootschalige programma is een grotere uitstraling en ontwikkeling voor Marseille, zodat de stad zich kan positioneren in de derde categorie van Europese grootsteden.



De perimeter van Euroméditerranée bedraagt 310 hectare, waarvan 110 hectare is voorbehouden voor de haven. De operatie steunt op de volgende pijlers:

- > oprichting van 3 grote ZAC's (Saint-Charles, Joliette, Cité de la Méditerranée);
- > uitwerking van een basisprogramma (opdracht voor het agAM), dat kan dienen als leidraad voor het debat tussen de lokale en nationale partners. Dit programma heeft de vorm van een plattegrond met richtlijnen, die de operationele manoeuvreerruimte vergroot.

Vanaf het begin van de operatie bestond een nauwe samenwerking met het agAM, dat de voorbereidende studies naar de definitie van de perimeter uitvoerde en dat vandaag zorgt voor de opvolging en evaluatie van de realisaties.

In totaal bedraagt het project bijna 3 miljard euro investeringen van de overheid en de privésector over 15 jaar. Het totale programma zou in 2012 voltooid moeten zijn.



Opdrachten en projecten



Het programma Euroméditerranée heeft de volgende doelstellingen:

1. stadsvernieuwing en stadsplanning met de herwaardering van de haven- en spoorwegbuurt en de aanleg van 20 hectare openbare ruimte;
2. ontwikkeling van het vastgoed met de renovatie van 6.000 woningen en de bouw van 400.000 m² nieuwe woningen voor 10.000 nieuwkomers;
3. economische ontwikkeling, via de uitbreiding van de handelswijk en het creëren van 15.000 tot 20.000 banen;
4. toeristische en culturele ontwikkeling met nieuwe onthaalstructuren.

Sinds de start van de operatie, eind jaren negentig, heeft Euroméditerranée de volgende resultaten bereikt:

- > installatie van infrastructuur en voorzieningen, renovatie en uitbreiding van Gare Saint Charles tot een echte HST-terminal;
- > aanleg van een handelswijk met internationale uitstraling van 160.000 m² kantooroppervlakte;
- > aantrekken van internationale bedrijven uit de dienstverlenende sector en het creëren van 6.800 banen;
- > bouw van 2.000 woningen op vroegere industriegebieden;
- > heraanleg van de openbare ruimte rond de oude docken;
- > opening van een multimediacentrum op het braakland van la Belle de Mai;
- > renovatie van oude en onbewoonbare woningen tot 2.300 nieuwe woningen.

Op dit moment wordt gewerkt aan nieuwe projecten, die in 2012 voltooid moeten zijn. Er is sprake van het inplanten van nieuwe stedelijke functies door de ontwikkeling van commerciële, culturele en toeristische centra (Euromed-Center: internationaal platform voor handelszaken en diensten, met 44.000 m² kantoren, viersterrenhotel, conferentiecentrum, bioscoop en tuin van 1,5 hectare) en de herwaardering van de handelswijk om internationale ondernemingen aan te trekken (hoofdkantoor van de Compagnie Maritime d'Affrètement/Compagnie Générale Maritime (CMA/CGM)).



De transformatie van de kustlijn wordt bereikt door de openbare ruimte open te trekken naar de zee, evenals de toegang tot de stad (Porte d'Aix). De bouw van woningen wordt opgedreven (ZAC van de Cité de la Méditerranée).

Op dit moment voorziet men om de perimeter van Euroméditerranée uit te strekken over ruim 160 hectare en de voltooiing van de projecten door te trekken tot 2020.

Het agAM onderzoekt de mogelijkheden van de noordelijke kustlijn, waar grote spoorwegterreinen vrijkomen en dienstverlenende en residentiële functies ingeplant zouden kunnen worden.

De ontwikkeling van deze zone in het noorden van de huidige perimeter steunt enerzijds op het creëren van nieuwe havenactiviteiten (cruise, scheepsherstelling, toerisme...) en anderzijds op de voortzetting en versnelling van het creëren van woningen en banen en de herwaardering van de openbare ruimte en het landschap. Hiertoef moeten de grootstedelijke functies worden ontwikkeld en de verbindingen tussen de wijken worden versterkt.

Het agentschap verricht met name onderzoek naar de nieuwe inrichting van het wegennetwerk, het stedelijke landschap en een plan voor de organisatie van de stadsstructuur.

Meer informatie

<http://www.euromediterranee.fr>



La Friche de la Belle de Mai

'La Friche de la Belle de Mai' is een cultureel en economisch centrum op het terrein van de voormalige tabakfabriek SEITA, die in 1990 de deuren sloot. Het ligt in een oude industriële volkswijk, in de buurt van de spoorwegterreinen en werd jarenlang aan zijn lot overgelaten.

In 1992, na de oprichting van de kunstenaarsvereniging "Système Friche Théâtre" op de site, kwam de vraag naar het herstel van het stedelijk weefsel tussen deze ruimte, de wijk en de stad ter sprake. In de loop van de jaren kregen steeds meer mensen uit de culturele sector interesse in La Friche. Na de aanstelling van de architect Jean Nouvel tot voorzitter van de vereniging en de integratie van de site in de perimeter van Euroméditerranée in 1995 ontwikkelden de betrokkenen het 'Projet culturel pour un projet urbain' en ging deze ruimte volwaardig meespelen in de lokale ontwikkeling.

De site van La Friche werd ingehuldigd in 2004 en bestrijkt 120.000 m². Er zijn een aantal gebouwen die overeenkomen met de drie belangrijkste artistieke activiteiten: de pôle Auteurs (îlot 3), beheerd door Système Friche Théâtre, en twee andere sites die hun activiteiten ontwikkelen binnen het uitgestrekte geheel van La Friche:

- > pôle Patrimoine, met het Centre Interrégional de Conservation et de Restauration du Patrimoine, de archieven van Marseille en depots van musea;
- > pôle Média, met filmstudio's en audiovisuele en multimediatebedrijven.

De pôle Média is eigendom van de stad Marseille en wordt gefinancierd door de staat, Euroméditerranée en de organisaties. Die laatste nemen deel aan alle beslissingen, strategieën en krachtlijnen van de pôle de la Belle de Mai.



De activiteiten in La Friche kunnen worden vertaald in de volgende cijfers:

- > 40.000 m² voor creatie (kantoren, ateliers, repetitie-ruimtes, enz.);
- > 5.000 m² ruimte voor voorstellingen, concerten, enz.;
- > 60 professionele structuren op de site;
- > 400 mensen die actief zijn in podiumkunsten of cultuur;
- > 1.000 internationale kunstenaars;
- > 500 jaarlijkse evenementen, waarmee La Friche de la Belle de Mai een van de belangrijkste centra voor het artistieke leven van Marseille is.

La Friche de la Belle de Mai heeft nu een bezettingsgraad van 65%. De komende jaren staan nog talloze projecten op stapel voor de renovatie van binnen- en buitenruimtes en de ontwikkeling van nieuwe activiteiten.

Meer informatie

<http://www.lafriche.org>



Marseille Aménagement

Werking en opdrachten van de structuur

Marseille Aménagement ontstond in 1991 uit de fusie van de 'société marseillaise mixte communale d'aménagement et d'équipement' en de 'société anonyme d'économie mixte'. Met een statuut van "Société d'Economie Mixte (SEM)" valt Marseille Aménagement onder een groep van zeven hoofdzakelijk particuliere aandeelhouders. Onder de overheidspartners vinden we de stad Marseille en Marseille-Provence-Métropole.

Marseille Aménagement bestaat uit een team van 80 mensen, van wie de meerderheid een technische opleiding van het type architect of ingenieur heeft.

De SEM is actief op drie gebieden, die elk goed zijn voor 1/3 van de omzet:

- > grote bouwprojecten van het ZAC-type. De SEM is verantwoordelijk voor de aankoop van de grond, de nodige afbraakwerken en het bouwrijp maken om ze vervolgens als woningen, industriële terrein of kantoorzone te verkopen;
- > bouw van voorzieningen en openbare infrastructuurwerken;
- > restauratie van het vastgoed in de "Périmètres de Restauration Immobilière (PRI)", "Zones de Protection du Périmètre Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)" en "Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)" in de verschillende steden van het grootstedelijk gebied.



De renovatie van vastgoed is intussen uitgegroeid tot een specialiteit van de SEM. De organisatie strijdt tegen leegstand en de verwaarlozing van woningen in de centrumwijken van Marseille.

Instrumenten voor de renovatie van de gebouwen

De wens van Marseille om zich op te werken tot een Europese hoofdstad betekent dat de stad een grote aantrekkingskracht moet ontwikkelen op het vlak van woningen, diensten, mobiliteit... Daarom voert Marseille grootschalige renovatieoperaties uit om nieuwe bewoners aan te trekken. Het is de bedoeling om de bewoners naar het centrum van de stad te trekken zodat deze wijk het hart van de stad wordt.

Het centrum van Marseille wordt echter geconfronteerd met verwaarlozing en ongeschiktheid van de gebouwen, wat leidt tot grote problemen op het gebied van onbewoonbaarheid, ontstaan van kraakpanden en misbruik door huisjesmelkers.

Bovendien is de grootte van de woningen vaak ongeschikt voor de huidige wensen: er is een te groot aantal kleine woningen.

Ook het gebrek aan sociale mix is een opvallend probleem in deze wijken, waar de meest kansarme bevolkingsgroepen zich concentreren.

Deze situatie is het gevolg van de verwaarlozing door bepaalde eigenaars, die niets doen om de leefomstandigheden in hun woningen te verbeteren.

Marseille Aménagement heeft twee soorten instrumenten om de opdrachten van restauratie en renovatie te vervullen. In de meeste gevallen vereisen die de medewerking van de eigenaars-bewoners van de panden:

> aanmoedigingsinstrumenten die de eigenaars moeten stimuleren om hun woning te renoveren en opnieuw te investeren in de verwaarloosde buurten. Deze instrumenten zijn gebaseerd op overleg met de eigenaars. De SEM maakt een afspraak, voert het gesprek en probeert hen te overtuigen om renovatiewerken te doen in hun eigendommen. De renovatiekosten worden tot 90% terugbetaald. Deze aanmoediging heeft echter enkele beperkingen. De maatregel werkt vooral goed in de betere buurten. In sterk achtergestelde wijken ziet de eigenaar er geen belang in om te investeren in een renovatie, indien de rest van de straat in dezelfde staat blijft;

> meer dwingende instrumenten. De eigenaars worden verplicht om werken uit te voeren door het dossier op te nemen in een 'verklaring van openbaar nut' (Déclaration d'Utilité Publique, DUP⁴);



> tot slot, in sommige gevallen, wanneer de eigenaar weigert om mee te werken, kan Marseille Aménagement een perceelonderzoek⁵ uitvoeren of toevlucht nemen tot onteigening. Deze maatregel wordt echter zelden gebruikt.

Daarnaast wordt gewerkt in samenwerking met de diensten van de stad Marseille, met name de gemeentelijke volksgezondheids- en hygiënedienst, om de meest verwaarloosde woningen in kaart te brengen en aan te pakken.

De operationele doelstelling van deze ingrepen is het concentreren van de renovaties om een zeker aanmoedigend effect uit te oefenen op de andere woningen. Voor zover mogelijk worden de straten in hun geheel aangepakt.

Bij dit type operaties zorgt de SEM voor de herhuisvesting van de bewoners. Dat gebeurt in samenwerking met een sociale of particuliere verhuurder, die een tiental woningen moet vrijhouden voor de SEM, zodat de tijdelijke huisvesting van de bewoners systematisch is gegarandeerd. Dit werk wordt van geval tot geval bekeken met de steun van een team maatschappelijke assistenten.

De operaties moeten eveneens beantwoorden aan de doelstellingen van een sociale mix. De vastgoedpromotoren zijn dus verplicht om ook sociale woningen te voorzien.

⁴ De 'déclaration d'utilité publique' (DUP) is de akte waarmee de autoriteiten het publieke nut van de beoogde onteigeningsoperatie bevestigen en de aankoop van de betreffende gebouwen goedkeuren.

⁵ Het perceelonderzoek is bedoeld om exact te bepalen welke gebouwen onteigend moeten worden en wie hun eigenaars zijn.



Herwaardering van de centrumwijken

De restauratie van gebouwen in het centrum van Marseille vindt plaats in oudere wijken, die vaak een waardevolle architectuur bezitten.

- > De operatie Belsunce-Thubaneau startte in 1995 in een PRI van 5.000 woningen. In de voorgaande jaren stond meer dan 40 % van de woningen leeg. Nu zijn hele straatblokken gerenoveerd met respect voor de originele architecturale stijl.
- > De woningrenovatie in de wijk Panier startte in 1997. De operatie betreft in totaal 3.340 woningen. In 2003 waren 1.452 woningen gerenoveerd.
- > De operatie in de Rue de la République betreft 5.200 woningen die het voorwerp zijn van een "Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat". De "Société Marseille-République" is eigenaar van meer dan een derde van het patrimonium. Ze koos voor de complete herstructurering van de gebouwen om ze op de markt te kunnen brengen. Daarnaast werden 400 sociale woningen gecreëerd.

Verder werd meer dan 60.000 m² handelszaken ingeplant in de perimeter. Een van de factoren voor de heropleving was de aanleg van een tramlijn, die de openbare ruimte een nieuwe uitstraling geeft.

De Rue de la République is nu een belangrijke slagader van Marseille, die het historische centrum verbindt met de zakenwijk Joliette.

Om de eigenaars hiertoe te motiveren biedt de SEM twee soorten financiële voordelen :

- > wanneer de eigenaar zijn panden niet verkoopt aan de SEM en zelf grote renovatiewerken uitvoert, dan kan de toegekende subsidie oplopen tot 80%. Tevens genieten de eigenaars een belastingaftrek die tot 40% van hun huurinkomsten kan bedragen ;
- > wanneer de SEM eigenaar is, verkoopt deze een pand voor een lagere prijs dan de marktprijs. Het tekort wordt vergoed door de stad.

Meer informatie

<http://www.marseilleménagement.com/>

Bijlagen

Bijlage 1

Bezoek aan de Cité Radieuse

De bouw van de wooneenheid Cité Radieuse werd in 1945 besteld door het toenmalige ministerie voor Stadswederopbouw, dat een nieuw type sociale huisvesting nastreefde. Het project werd toegekend aan Charles-Edouard Jeanneret, beter bekend als Le Corbusier. Het moest huisvesting bieden aan de bewoners van de wijk Vieux-Port, waarvan de woningen waren vernield tijdens de Tweede Wereldoorlog. Om dit grootschalige project te realiseren, wenste Le Corbusier te kunnen genieten van een vrijstelling van alle stedenbouwkundige regels.

In 1952 was de bouw van de Cité Radieuse voltooid. De architecturale stijl en de originaliteit van de binneninrichting maken deze site nog steeds een van de meest prestigieuze onderdelen van het Marseillaanse patrimonium. De gevel en het dak staan sinds 1964 op de monumentenlijst, de collectieve gedeeltes sinds 1986.

Enkele specifieke elementen van dit gebouw zijn de vijf punten van de moderne architectuur die zo belangrijk waren voor Le Corbusier: pijlers, dakterras, geen dragende tussenwanden, lange horizontale ramen en zwevende gevels. Door een dertigtal betonnen pijlers onder het gebouw kunnen mensen vrij rondlopen en kunnen groenvoorzieningen worden aangelegd. Er bevinden zich talloze elementen van modern comfort in de gemeenschappelijke ruimtes en in de appartementen: schemerige en geluidsdempende gangen, zodat de bewoners niet geneigd zijn om te gaan staan praten op de gangen, verlichting voor elke deur, grote ramen met een goede ventilatie...



Appartementen zijn meestal duplexen over de hele breedte, met aan elke kant een klein terras. Ze zijn functioneel en zeer goed uitgerust voor die tijd: open keukens, vuilniscomprimeerder, elektrisch fornuis, dampkap, doorgeefluik en vuilniskoker.

De bewoners konden gemakkelijk hun dagelijkse inkopen doen en gezamenlijke activiteiten ondernemen, dankzij de talloze voorzieningen in het gebouw voor dienstverlening, vrijetijdsbesteding, ontspanning en cultuur: supermarkt, bakker, slager, kapper, boekwinkel, hotel-restaurant, sportzaal, theater en kleuterschool.



Meer informatie

<http://www.marseille-citeradieuse.org/>

Bijlage 2

De bevoegdheden van de Communauté urbaine⁶ de Marseille-Provence-Métropole

⁶ De communauté urbaine is de meest ontwikkelde vorm van intergemeentelijke groepering. Zij werd ingesteld door de wet van 31 december 1966 voor de grote en middelgrote agglomeraties (meer dan 50.000 inwoners). Zij wordt opgericht door een beslissing van de gemeenten of van de staat. De vertegenwoordiging van de gemeenten in de raad van de communauté wordt verhoudingsgewijs met hun bevolkingsaantal geregeld. Deze raad beschikt over een eigen fiscale macht. De communauté urbaine heeft eigen bevoegdheden, die van de gemeenten op het gebied van stedenbouw, grondbeleid, huisvesting, vervoer, de wegen en het parkeren, water, het saneren en de slachthuizen. (dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, P. Melin, F. Choay, PUF, 2000)

Economische, sociale en culturele ontwikkeling en inrichting van de gemeenschappelijke ruimte :

- > Creëren, inrichten, onderhouden en beheren van de zones met industriële, commerciële, dienstverlenende, ambachtelijke, toeristische, haven- of luchthavenactiviteiten ;
- > Acties voor economische ontwikkeling ;
- > Bouw of inrichting, onderhoud en beheer van voorzieningen of van netwerken van voorzieningen (cultuur, sport...) wanneer die van belang zijn voor de gemeenschap ;
- > Middelbaar en hoger onderwijs binnen de voorwaarden vastgesteld door de wet.

Inrichting van de gemeenschappelijke ruimte :

- > Richt- en sectorschema's, PLU en vergelijkbare documenten, creatie en realisatie van ZAC's van gemeenschappelijk belang en, na raadpleging van de stadsadviseurs, opbouw van grondreserves van gemeenschappelijk belang ;
- > Organisatie van het openbaar vervoer, aanleg of heraanleg en onderhoud van de wegen, signalisatie, parkeerplaatsen ;
- > In overweging nemen van een overkoepelende ruimtelijke ordening en ruimtelijke ordeningssectoren van de stedenbouwwet.

Maatschappelijk evenwicht van de huisvesting op het gemeenschappelijke grondgebied :

- > Lokaal huisvestingsprogramma ;

- > Huisvestingsbeleid van gemeenschappelijk en maatschappelijk belang, acties voor de huisvesting van achtergestelde mensen door operaties van gemeenschappelijk belang ;
- > Geprogrammeerde operaties voor de verbetering van de habitat en acties voor de renovatie en de terugdringing van onbewoonbare woningen wanneer deze van gemeenschappelijk belang zijn.

Stedelijk beleid in de gemeenschap :

- > Contractuele bepalingen (stedelijke en lokale ontwikkeling, economische en maatschappelijke integratie) ;
- > Lokale bepalingen voor preventie van delinquentie.

Beheer van diensten van collectief belang :

- > Riolerings- en waterleiding ;
- > Begraafplaatsen (aanleg, uitbreiding), crematoria ;
- > Slachthuizen, slachtmarkten en markten van nationaal belang ;
- > Brand- en hulpdiensten binnen omstandigheden die zijn vastgesteld door de wet.

Bescherming en onderhoud van de omgeving en milieubeleid :

- > Verwijdering en recyclage van huishoudelijk en vergelijkbaar afval ;
- > Bestrijding van luchtvervuiling ;
- > Bestrijding van geluidsoverlast.

Bijlage 3
Lijst van afkortingen

AGAM : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise..... p. 3, 9, 10, 11, 12, 13, 15

ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine p. 8, 11

DUP : Déclaration d'Utilité Publique p. 20

FNAU : Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme p. 9

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. p. 19

PDU : Plan de Déplacements Urbains p. 11

PLH : Plan Local de l'Habitat p. 11

PLU : Plan Local d'Urbanisme p. 11

PRI : Périmètre de Restauration Immobilière p. 19, 21

SEM : Société d'Economie Mixte p. 4, 19, 20 21

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale..... p. 11

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain p. 8

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté..... p. 12, 13, 15, 19, 24

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager p. 19

Bijlage 4

Contactpersonen en deelnemers aan de studiereis

Contactpersonen

Christian Brunner	<i>Directeur van agAM</i>
Charles Boumendil	<i>Algemeen Directeur van Marseille Aménagement</i>
Marc Gellato	<i>Directeur van Marseille Aménagement</i>
Eric Bazard	<i>Directeur van Euroméditerranée</i>
Céline Porro	<i>Coördinatrice van "Système Friche Théâtre – Friche de la Belle de Mai"</i>
Jean Cordonnier, Robert Guérin	<i>Bewoners van de Cité Radieuse</i>

Deelnemers aan de studiereis

Rik Baeten	<i>Coördinator – POD Maatschappelijke integratie, Dienst Grootstedenbeleid</i>
Noémie Beys	<i>Attachée, Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting – Directie Stadsvernieuwing</i>
Antoine Crahay	<i>Secretaris-Bestuurder – Gsso, Adviseur – Kabinet Minister Evelyne Huytebroeck, bevoegd voor Leefmilieu, Energie en Waterbeleid</i>
Annabelle Guérin	<i>Opdrachthoudster – Gsso</i>
Ariane Herman	<i>Adviseur – Kabinet Minister-President Charles Picqué, bevoegd voor plaatselijke besturen, ruimtelijke ordening, monumenten en landschappen, stadsvernieuwing, huisvesting, openbare netheid, buitenlandse handel, ontwikkelingssamenwerking</i>
Luc Maufroy	<i>Directeur – Gsso</i>
Julien Meganck	<i>Bestuurder – Gsso, vertegenwoordiger Minister Guy Vanhengel, bevoegd voor Financiën, Begroting en Externe Relaties</i>
Thierry Mercken	<i>Attaché – Kabinet Minister Françoise Dupuis, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw</i>
Martine Motteux	<i>Bestuurder – Gsso, Adjunct-Kabinetschef – Kabinet Minister Brigitte Grouwels, bevoegd voor Ambtenarenzaken en de Haven van Brussel</i>
Frédéric Raynaud	<i>Bestuurder-Voorzitter – Gsso, Adviseur – Kabinet Minister-President Charles Picqué, bevoegd voor plaatselijke besturen, ruimtelijke ordening, monumenten en landschappen, stadsvernieuwing, huisvesting, openbare netheid, buitenlandse handel, ontwikkelingssamenwerking</i>
Christelle Vial	<i>Real estate manager – Atrium</i>
Bénédicte Wilders	<i>Bestuurder – Gsso, Attachée – Kabinet Minister Benoît Cerexhe, bevoegd voor Tewerkstelling, Economie en Wetenschappelijk Onderzoek</i>

