

# Les acteurs du Projet urbain

Voyage d'études à Marseille

LES CAHIERS DU SRDU N°6 - AVRIL 2008

# Introduction

# Répondre aux évolutions urbaines

---

La Ville de Marseille a dû faire face, pendant une trentaine d'années, à de nombreuses difficultés liées à une forte récession économique et à une importante perte de population.

Durant cette période de crise, Marseille n'a pas eu les moyens de réaliser de grands projets de développement urbain et économique qui auraient pu contrebalancer la crise industrielle et la montée du chômage.

Aujourd'hui, la situation s'améliore et Marseille arrive à se positionner dans les rangs des grandes métropoles régionales européennes.

## Comment Marseille a tenté de répondre à cette crise ?

Les instances politiques locales, appuyées par l'Etat, ont rassemblé les moyens techniques et financiers, ce qui a permis de mettre en place des structures et des outils, tant prospectifs qu'opérationnels, pour réaliser des projets ambitieux et structurants, notamment dans les quartiers centraux fortement dégradés.

Ces dispositifs ont largement contribué à la revitalisation urbaine et au développement socio-économique de l'aire métropolitaine marseillaise.

La mise en oeuvre de ces outils est coordonnée par plusieurs acteurs, qu'ils soient politiques, institutionnels ou privés. Ces acteurs interviennent, selon leurs domaines de compétences, à différents stades de la réalisation d'un projet urbain, de la recherche à la concrétisation des travaux.

## Les acteurs de la dynamique urbaine

Tout d'abord, l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (agAM) intervient le plus souvent en amont de l'élaboration d'un projet. Elle est active dans la prospective et dans la planification territoriale et a mis en place un véritable observatoire urbain et socio-économique de l'agglomération. L'agAM mène de nombreuses études de faisabilité et d'impacts, tant à l'échelle métropolitaine qu'à l'échelle des quartiers, afin de conseiller les pouvoirs publics et d'impulser les opérations d'aménagement.



L'agAM est l'un des partenaires privilégiés de l'opération Euroméditerranée. Elle travaille en étroite collaboration avec les gestionnaires de cette opération, notamment sur les questions des évolutions urbaines dans le périmètre.



L'opération Euroméditerranée est le reflet de cette volonté partenariale annoncée par les pouvoirs publics. Née de la conjonction des volontés locales et nationales, cette grande opération est l'un des moteurs de la revitalisation urbaine de Marseille, sur sa façade maritime.

L'organisme Euroméditerranée conceptualise, finance et réalise, dans les quartiers situés au nord de la ville, des projets d'infrastructures, immobiliers, économiques, culturels et touristiques. L'organe de gestion du projet mobilise des fonds, coordonne et pilote les actions de multiples partenaires : promoteurs, propriétaires, pouvoirs publics, etc.

La Société d'Economie Mixte (SEM) Marseille Aménagement intervient, quant à elle, au niveau opérationnel et financier. Elle est spécialisée dans l'aménagement foncier, la restructuration urbaine et la réalisation d'ouvrages.

Ce sixième Cahier du Srdu présente donc ces trois acteurs travaillant en partenariat et dans un objectif commun, sur le territoire marseillais. Il constitue le rapport du voyage d'études qui s'est déroulé du 6 au 8 novembre 2006.

Après le voyage d'études organisé à Paris et à Lyon en 2005 autour du thème de l'observation urbaine, celui de Marseille, ouvert aux membres du Conseil d'administration, des Cabinets ministériels, des administrations et des organismes d'intérêt public régionaux, avait pour objectif de prendre connaissance sur le terrain, avec l'aide des responsables des politiques urbaines de la ville, de bonnes pratiques, susceptibles d'être adaptées au contexte régional bruxellois.

Depuis 2005, le travail du Srdu évolue vers les missions qui sont dévolues aux Agences d'urbanisme françaises. Nous avons donc étudié avec intérêt l'exemple de Marseille, ville qui possède en partie des caractéristiques démographiques et socio-économiques identiques à celles que nous connaissons à Bruxelles.

Nous profitons de l'occasion pour remercier l'ensemble des institutions, et en particulier les personnes que nous avons rencontrées et qui ont donné une partie de leur temps pour répondre à nos questions.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

Luc Maufroy,  
*Directeur*

Frédéric Raynaud,  
*Président*

# Table des matières

<b>Répondre aux évolutions urbaines</b> .....	p. 3
<b>Les enjeux de l'aire métropolitaine marseillaise</b> .....	p. 7
Un enjeu de développement territorial	
Un enjeu de renouvellement urbain	
<b>L'agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise</b> .....	p. 9
La structure et son fonctionnement	
Les missions menées par l'agAM	
Les projets de Marseille Est	
<b>L'opération « Euroméditerranée »</b> .....	p. 13
Les missions et les projets	
La Friche de la Belle de Mai	
<b>Marseille Aménagement</b> .....	p. 19
Le fonctionnement et les missions de la structure	
Les outils de la rénovation du bâti	
La requalification des quartiers centraux	
<b>Annexes</b> .....	p. 23
Annexe 1 – Visite de la Cité Radieuse	
Annexe 2 – Les compétences de la Communauté urbaine de Marseille-Provence-Métropole	
Annexe 3 – Liste des sigles et abréviations	
Annexe 4 – Personnes rencontrées et participants au voyage	



# Les enjeux de l'aire métropolitaine marseillaise

## Un enjeu de développement territorial

L'aire métropolitaine marseillaise forme une agglomération multipolaire hiérarchisée d'environ 1,8 million d'habitants, couvrant la moitié du département des Bouches du Rhône et englobant les deux grandes villes du département que sont Marseille et Aix en Provence. La ville de Marseille structure l'ensemble de ce territoire avec une population qui s'élève à 800.000 habitants.

En 2000, 18 communes de l'agglomération marseillaise se sont regroupées au sein de la Communauté urbaine « Marseille-Provence-Métropole » permettant ainsi de créer une nouvelle dynamique de développement.

La Communauté urbaine marseillaise souhaite aujourd'hui s'étendre à l'est et à l'ouest, notamment vers les villes de Fos-sur-Mer, d'Aix en Provence et de Toulon afin d'atteindre les 2 millions d'habitants.

Dans un souci de se positionner au niveau de Lyon ou Barcelone, Marseille a pour objectif de devenir la métropole méditerranéenne des échanges, créative et innovante.

Pour cela elle s'appuie notamment sur la création d'un arc méditerranéen correspondant à la construction de grandes infrastructures ferroviaires (liaison TGV).



Pour garantir son développement, Marseille mise aussi sur l'arrivée de nouveaux habitants. La Ville envisage plus spécifiquement d'attirer des populations de catégories socioprofessionnelles moyennes et aisées ainsi que des personnes âgées qui apprécient particulièrement les avantages offerts par l'environnement et le climat de cette région.

<sup>1</sup> Le renouvellement urbain consiste à construire ou reconstruire la ville sur la ville. Il vise en particulier à transformer les quartiers en difficultés dans le cadre d'un projet urbain et permet de reconquérir des terrains en friches, de restructurer des quartiers d'habitat social et de rétablir l'équilibre de la ville.



L'économie de la connaissance et de l'innovation, le cadre de vie, la mobilité, le tourisme deviennent des secteurs clés pour le développement de la ville.

Marseille-Provence-Métropole connaît déjà depuis une dizaine d'années des évolutions positives en termes de :

- > démographie : dépassement du million d'habitants (24.000 nouveaux arrivants sur Marseille depuis 1999);
- > économie : + de 5.000 emplois privés créés par an, un taux de chômage en baisse et une densification du parc d'entreprises (61.385 établissements installés à Marseille);
- > immobilier : + de 5.000 logements et le financement de 1.900 logements sociaux.

## Un enjeu de renouvellement urbain

La politique de renouvellement urbain a été instaurée en France par la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) en 2002. L'État a depuis créé l'Agence Nationale du Renouveau urbain (ANRU) qui sert de guichet unique rassemblant les financements de tous les partenaires du renouvellement urbain<sup>1</sup>.

A Marseille, la problématique du renouvellement urbain est la principale préoccupation des aménageurs.

Depuis toujours, la ville connaît une situation urbaine particulière due à la présence de plusieurs barrières naturelles (collines, mer, calanques) qui réduisent considérablement le nombre de terrains disponibles. Cette pénurie foncière complexifie la mise en œuvre des projets urbains et entraîne une hyper-valorisation des terrains libres et une forte augmentation du foncier.

Ces contraintes physiques, l'empêchant de s'agrandir et réduisant sa mobilité et son accessibilité, obligent Marseille à mener quasi exclusivement des projets de renouvellement urbain : 95% des projets urbains sont de ce type.

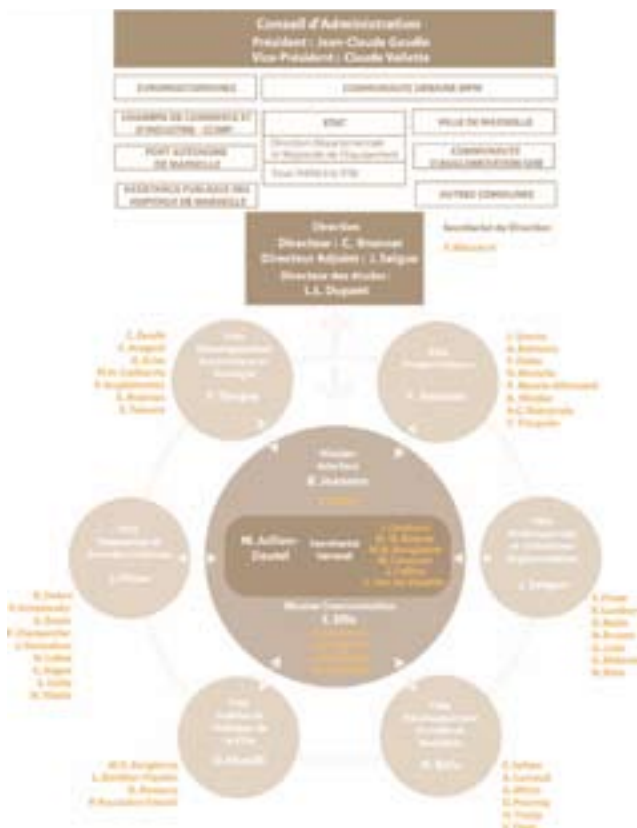
### Informations complémentaires

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

<http://www.marseille.fr>



# L'agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise



## La structure et son fonctionnement

L'agAM a été créée en 1969 afin de répondre dans un premier temps aux besoins de développement de l'agglomération marseillaise. Aujourd'hui, elle est un véritable outil au service de l'ensemble des politiques urbaines sur toute l'aire métropolitaine marseillaise.

La structure a un statut d'association privée (loi de 1901) et est rattachée au réseau de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme<sup>2</sup> (FNAU), issue de la loi d'orientation foncière de 1967 qui créa les outils et les structures nécessaires à l'élaboration des documents d'urbanisme.

Depuis plus d'un an, l'agAM fait aussi partie du réseau des agences d'urbanisme du Sud dont le regroupement est lié aux caractéristiques et aux préoccupations communes de différentes villes dont notamment des problèmes liés au foncier et aux risques naturels. On y retrouve les agences des villes d'Aix en Provence, de Marseille, de Nice et de Perpignan.

L'agAM est gérée par un Conseil d'Administration qui compte environ 45 partenaires publics dont l'Etat qui est un acteur important en matière d'arbitrage entre les différentes collectivités. La présidence est assurée par le Maire de la Ville de Marseille.

<sup>2</sup> La FNAU regroupe 50 organismes publics d'étude et de réflexion sur l'aménagement et le développement des grandes agglomérations françaises. Elle est un lieu privilégié de dialogue sur les questions urbaines. La FNAU prend position dans les grands débats nationaux et européens sur les politiques urbaines et l'avenir des villes.

La Fédération rassemble 1.400 professionnels qui peuvent disposer d'un espace de rencontre et d'un réseau d'échanges afin de partager leurs expériences et de se mobiliser sur des projets collectifs. La FNAU assure, avec le concours des agences, l'animation de nombreux clubs techniques spécialisés (transports, économie, habitat, environnement...) et organise chaque année une «rencontre nationale» centrée sur un thème d'actualité. ([www.fnau.org](http://www.fnau.org))



L'agAM travaille à 95% pour les collectivités locales : Communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole, Ville de Marseille, Communauté d'agglomération Pays d'Aubagne et de l'Etoile mais aussi pour le Conseil Général (actif au niveau du Département), le Conseil Régional, la Chambre de Commerce, Euroméditerranée, le Port autonome de Marseille, etc.

La structure est composée d'une équipe pluridisciplinaire de 65 personnes qui regroupe des ingénieurs, des juristes, des architectes, des paysagistes, des statisticiens, des infographistes, des géographes, des économistes et des sociologues. Elle est organisée en différents pôles de recherches et d'action qui collaborent ensemble selon les études à réaliser. Préalablement à l'élaboration des études, une équipe de projets dirigée par un chef de projet est mise en place.

Les réflexions menées par l'agAM sont toujours posées en termes de problématiques et non en termes de territoires. Les champs et les périmètres d'investigation sont ouverts et tiennent toujours compte de l'évolution urbaine.

L'agence n'intervient pas sur l'aspect décisionnel ni dans le processus juridique et opérationnel d'un projet, elle tient le rôle de conseiller préalable et apporte une aide à la décision.

L'agence ne se situe pas non plus dans une logique de concurrence, mais de valeur ajoutée. Elle ne se substitue en aucun cas aux institutions et aux administrations concernées par les mêmes problématiques. C'est une structure neutre qui emploie des compétences complémentaires.

La répartition des travaux se fait par grands dossiers. C'est l'autorité municipale qui détermine le chef de file technique du projet entre l'agence et les services de la Ville et de la Communauté urbaine.

Autrefois limité au territoire communal (issu du démembrement du service d'urbanisme de la Ville de Marseille), le champ d'action de l'agAM a évolué depuis les 10 dernières années et s'étend aujourd'hui au-delà des limites de la Ville, sur l'aire métropolitaine marseillaise.

## Les missions menées par l'agAM

### 1. Observer

La première compétence de l'agAM est l'observation des phénomènes urbains. Il s'agit de collecter des données, souvent techniques, de les analyser, de les actualiser, de les vulgariser et de les diffuser auprès des partenaires et du grand public.

Dans cette optique, l'agAM a mis en place différents observatoires touchant aux domaines de la démographie, du foncier, du développement commercial, du développement économique, etc.

### 2. Anticiper

Pour aider les donneurs d'ordre dans leur choix, l'agAM étudie les besoins, les atouts et les faiblesses des territoires.

### 3. Projeter

L'agAM s'inscrit dans l'élaboration des projets urbains en menant des études préalables et en proposant des hypothèses de réaménagement. Elle se charge de la définition globale d'un projet avant le lancement des appels d'offres.

Elle a participé par exemple au réaménagement du Vieux-Port, de l'Hôtel de Ville et de la façade maritime nord.

### 4. Planifier

L'agAM élabore des projets stratégiques définis dans des plans d'aménagement des territoires: Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Plan Local d'Urbanisme (PLU), Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan de Déplacements Urbains (PDU) afin d'aider les décideurs.

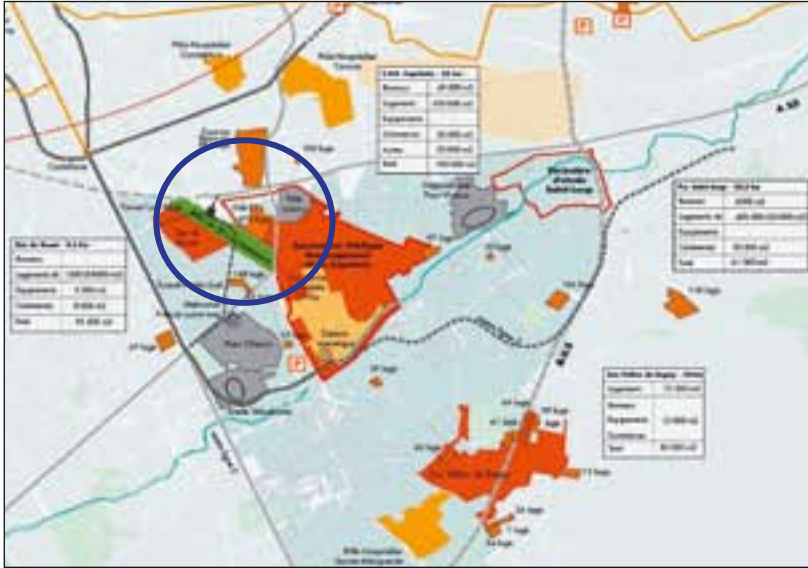
Elle a notamment réalisé le Plan de valorisation du littoral, le Schéma d'équipement commercial, le Schéma de développement économique, etc.



### 5. Conseiller/ Animer

L'agAM a pour mission de communiquer sur les évolutions de la ville. Il s'agit d'informer sur les changements dans la société qui ont un impact important sur le développement de la ville en matière d'habitat, d'économie, de mutations sociales, etc.

L'agAM apporte aussi son appui dans l'élaboration des dossiers présentés à l'ANRU. Elle intervient au niveau de la présentation globale des dossiers et de l'évaluation de l'insertion urbaine des projets.



## Les projets de Marseille Est

<sup>3</sup> Procédure d'urbanisme opérationnel instituée par la loi d'orientation foncière française du 30 décembre 1967. La ZAC est une zone dans laquelle « une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains (...) en vue de les céder (...) ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés » (art. L. 311-1 du code de l'urbanisme).

Outre l'opération « Euroméditerranée », qui est présentée dans le chapitre suivant, l'agAM est partenaire dans l'élaboration d'études et de projets réalisés dans la partie est du territoire marseillais et notamment dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté<sup>3</sup> (ZAC) du Rouet.

La création de la ZAC fait suite à la désaffectation d'un espace ferroviaire, où de nombreux terrains ont été libérés dans les quartiers est de la ville.

Une partie du territoire a déjà été transformé en un grand parc urbain (Parc du 26<sup>e</sup> centenaire). Aujourd'hui, la création de 1.200 logements, de 3.500 m<sup>2</sup> d'équipements et de 8.000 m<sup>2</sup> de commerces est engagée.

L'agAM intervient plus spécifiquement dans la réalisation d'études d'impacts sur ces nouveaux territoires.

### Informations complémentaires

<http://www.agam.org>

<http://www.fnau.org>

# L'opération « Euroméditerranée »

A la fin des années 80, Marseille est confrontée à de grandes difficultés urbaines, sociales et économiques. Les mutations des secteurs de l'économie liées à la crise industrielle ont engendré une dégradation des quartiers anciennement industrialisés. La ville perdait 10 à 15.000 habitants par an au profit de sa périphérie et la disparition d'emplois avoisinait les 2.500 à 3.000 par an. Le retour des « pieds noirs » ayant quitté les pays du Maghreb suite à la décolonisation, amène une nouvelle population plus précarisée qui accroît les problèmes en termes d'emploi et de logement.

La ville de Marseille doit alors mener des opérations de réhabilitation urbaine et de développement économique d'envergure afin de combler son retard et de redorer son image.

Issu d'une Opération d'Intérêt National (OIN), Euro-méditerranée est créé en 1995 par l'Etat, la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine, le département des Bouches du Rhône et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et bénéficie du soutien de l'Union européenne. La structure a un statut d'établissement public d'aménagement.

L'enjeu de ce programme d'envergure est de renforcer le rayonnement de Marseille et d'accroître son développement, afin que la ville puisse se placer dans la troisième catégorie des villes métropolitaines européennes.



Le périmètre d'Euroméditerranée s'étend sur 310 hectares, dont 110 sont réservés aux espaces portuaires. L'opération repose sur :

- > la création de 3 grandes ZAC (Saint-Charles, Joliette, Cité de la Méditerranée) ;
- > l'élaboration d'un schéma de référence (mission confiée à l'agAM) servant de base au débat entre les partenaires locaux et nationaux. Ce schéma se présente comme un plan-guide permettant d'élargir la marge de manoeuvre opérationnelle.

Dès le début de la mise en place de l'opération, une collaboration étroite s'est engagée avec l'agAM qui a mené les études préalables à la définition du périmètre et qui aujourd'hui assure le suivi et l'évaluation des réalisations.

Au total, le projet engage près de 3 milliards d'euros d'investissements publics et privés sur 15 ans. En 2012, l'ensemble des opérations programmées devrait être réalisé.



## Les missions et les projets



Le programme Euroméditerranée a pour objectif :

1. une mission d'aménagement urbain et d'urbanisme avec la requalification du quartier portuaire et ferroviaire et la création de 20 hectares d'espaces publics ;
2. une mission de développement immobilier avec la réhabilitation de 6.000 logements et la création de 400.000 m<sup>2</sup> de logements neufs afin d'accueillir 10.000 habitants supplémentaires ;
3. une mission de développement économique, via l'extension du quartier des affaires et la création de 15.000 à 20.000 emplois ;
4. une mission de développement touristique et culturel en implantant de nouvelles structures d'accueil.

Depuis le démarrage de l'opération, à la fin des années nonante, Euroméditerranée a permis :

- > la mise en place d'infrastructures et d'équipements, la rénovation et l'extension de la Gare Saint Charles en véritable terminal TGV ;
- > la construction d'un quartier d'affaires d'envergure internationale avec 160.000 m<sup>2</sup> de bureaux ;
- > l'installation d'entreprises tertiaires internationales et la création de 6.800 emplois ;
- > la création de 2.000 logements neufs à la place des anciens espaces industriels ;
- > la requalification de l'espace public autour des anciens docks ;
- > l'ouverture d'un pôle multimédia sur la Friche de la Belle de Mai ;
- > la réhabilitation de l'habitat ancien et insalubre, permettant la rénovation de 2.300 logements.

Actuellement, de nouveaux projets émergent. Ils devraient être réalisés d'ici 2012.

Il est prévu d'implanter de nouvelles fonctions urbaines en développant les pôles commerciaux, culturels et touristiques (Euromed-Center : plateforme internationale de commerce et services avec 44.000 m<sup>2</sup> de bureaux, un hôtel 4 étoiles, un centre de convention, un cinéma Multiplex, un jardin d'1,5 hectare) et de poursuivre le déploiement du quartier des affaires afin d'attirer les entreprises internationales (Siège de la Compagnie Maritime d'Affrètement/ Compagnie Générale Maritime (CMA/CGM))



La transformation du littoral sera poursuivie en ouvrant l'espace public vers la mer ainsi que celle de l'entrée de la ville (Porte d'Aix). La création de logements sera démultipliée (ZAC de la Cité de la Méditerranée).

Aujourd'hui, il est prévu d'étendre le périmètre d'Euro-méditerranée sur plus de 160 hectares et de prolonger la réalisation de projets jusqu'en 2020.

Des réflexions, menées par l'agAM, sont en cours sur la façade maritime nord où d'importants espaces ferroviaires sont susceptibles de se libérer et d'y accueillir des fonctions tertiaires et résidentielles.

Le développement de cette zone, située au nord du périmètre actuel, repose d'une part sur la création de nouvelles activités portuaires : croisière, réparation navale, tourisme,... et d'autre part sur la poursuite et l'accélération de la création de logements et d'emplois, de requalification de l'espace public et paysager. Il s'agit de développer les fonctions métropolitaines et de retisser les liens entre les quartiers.

L'agence réalise notamment des études sur le nouveau maillage de la voirie, sur les paysages urbains et élabore un schéma d'organisation de la forme urbaine.

#### Informations complémentaires

<http://www.euromediterranee.fr>



## La Friche de la Belle de Mai

La Friche de la Belle de Mai est un pôle culturel et économique installé sur le site de l'ancienne manufacture de tabac de la SEITA qui ferma ses portes en 1990. Elle est située dans un ancien quartier industriel et populaire, à proximité des espaces ferroviaires, laissés à l'abandon pendant plusieurs années.

C'est en 1992, suite à l'installation de l'association d'artistes Système Friche Théâtre dans le site désaffecté, que la question du retissage d'un tissu urbain entre cet espace, son quartier et la ville se pose.

La Friche va au cours des années intéresser de plus en plus les acteurs du monde culturel. L'arrivée de l'architecte Jean Nouvel à la présidence de l'association et l'intégration du site dans le périmètre d'Euroméditerranée en 1995 vont permettre aux acteurs d'élaborer un véritable *Projet culturel pour un projet urbain* et inscrire cet espace comme acteur de développement local.



Inauguré en 2004, le site de la Friche, qui s'étend sur 120.000 m<sup>2</sup>, est composé aujourd'hui de plusieurs bâtiments correspondant à 3 grands pôles d'activités artistiques : à côté du pôle Auteurs (flot 3), géré par Système Friche Théâtre, deux autres sites développent leurs activités au sein du vaste ensemble que représente la Friche :

- > le pôle Patrimoine qui accueille le Centre Interrégional de Conservation et de Restauration du Patrimoine, les Archives de Marseille et les réserves des musées ;
- > le pôle Média héberge des studios de cinéma et des entreprises de l'image, du son et du multimédia.

Propriété de la ville de Marseille, le pôle Média est financé par l'Etat, Euroméditerranée et les collectivités. Ces dernières participent à l'ensemble des décisions, aux stratégies et orientations du pôle de la Belle de Mai.





En chiffres, l'activité au sein de la Friche, se traduit par :

- > 40.000 m<sup>2</sup> dédiés à la création (bureaux, ateliers, lieux de répétition, etc.) ;
- > 5.000 m<sup>2</sup> d'espaces de spectacles, de concerts, etc. ;
- > 60 structures professionnelles installées sur le site ;
- > 400 professionnels du spectacle ou de la culture ;
- > 1.000 artistes internationaux ;
- > 500 événements annuels qui font de la Friche de la Belle de Mai l'un des pôles les plus importants de diffusion artistique à Marseille.

La Friche de la Belle de Mai a aujourd'hui un taux d'occupation de 65%. De nombreux projets de rénovation des espaces intérieurs et extérieurs et de développement de nouvelles activités devraient voir le jour dans les années à venir.

**Informations complémentaires**

<http://www.lafriche.org>



# Marseille Aménagement

---

## Le fonctionnement et les missions de la structure

Marseille Aménagement est née en 1991 de la fusion de la « société marseillaise mixte communale d'aménagement et d'équipement » et de la « société anonyme d'économie mixte ». Sous un statut de Société d'Economie Mixte (SEM), Marseille Aménagement dépend d'un groupe de 7 actionnaires majoritairement privés. Parmi les partenaires publics, on trouve la Ville de Marseille et Marseille-Provence-Métropole.

Marseille aménagement est composée d'une équipe de 80 personnes dont la majorité est issue de formation technique de type architectes et ingénieurs.

La SEM intervient dans 3 domaines essentiels qui correspondent chacun à 1/3 du chiffre d'affaires. Il s'agit de :

- > la gestion des grandes opérations d'aménagement foncier de type ZAC. La SEM est chargée d'acquérir des terrains, de procéder à des démolitions et de viabiliser ces espaces afin de mettre en vente des logements, des espaces industriels ou des espaces commerciaux ;
- > la construction d'équipements et d'infrastructures publics ;
- > la réalisation d'opérations de restauration immobilière en intervenant sur les Périmètres de Restauration Immobilière (PRI), les Zones de Protection du Périmètre Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dans différentes villes de l'aire métropolitaine.



Aujourd'hui les opérations de rénovation immobilière tendent à devenir une spécialité de la SEM. Ces opérations ont pour vocation de lutter contre la vacance et la dégradation du logement dans les quartiers centraux de Marseille.

## Les outils de la rénovation du bâti

La volonté de hisser Marseille à une position de capitale européenne, oblige la ville à développer une forte attractivité au niveau de son habitat, de ses services, de sa mobilité,... Pour atteindre cet objectif, Marseille s'est lancée dans de vastes opérations de rénovation du bâti afin d'attirer de nouvelles populations. L'enjeu est de ramener des habitants dans le centre de la ville pour que ce secteur redevienne le cœur de la cité.

Le centre de Marseille est confronté à une forte dégradation et à une inadaptation de son bâti entraînant notamment d'importants problèmes d'insalubrité, de développement de squats et de marchands de sommeil.

Par ailleurs, la taille des logements s'avère souvent inadaptée aux demandes actuelles avec une trop forte proportion de logements de petite taille.

Le manque de mixité sociale est aussi un problème marqué dans ces quartiers où les populations les plus fragilisées se concentrent.

Cette situation est due notamment au désengagement de certains propriétaires dans l'amélioration des conditions d'habitabilité de leurs logements.

Pour mener ses missions de restauration et de réhabilitation immobilière, Marseille Aménagement a recours à deux types d'outils. Ces outils font appel dans la majorité des cas à la participation des propriétaires occupants. Il s'agit :

> d'outils incitatifs qui ont pour vocation d'amener les propriétaires à rénover leurs logements et de réinvestir dans des secteurs laissés à l'abandon. Ces outils reposent sur une concertation avec les propriétaires. La SEM se charge de rencontrer les propriétaires, de dialoguer avec eux et de les persuader d'engager des travaux de rénovation dans leurs logements. Les frais de rénovation sont alors subventionnés jusqu'à 90 %. Néanmoins, l'incitation peut rencontrer certaines limites. Cette mesure fonctionne bien surtout dans les quartiers plus aisés. Dans les îlots fortement délabrés, un propriétaire ne verra pas d'intérêt à investir dans une rénovation si l'ensemble de la rue où est situé son bien reste en l'état ;

> d'outils plus coercitifs. Il s'agit de contraindre les propriétaires à réaliser des travaux en inscrivant les opérations dans un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP<sup>4</sup>) ;



> enfin, dans certains cas, lorsque le propriétaire refuse de coopérer, Marseille Aménagement peut aussi mener une enquête parcellaire<sup>5</sup> ou avoir recours à l'expropriation. Cette mesure est toutefois rarement utilisée.

En parallèle, un travail est réalisé en collaboration avec les services de la Ville de Marseille et notamment le service communal de l'hygiène et de la santé, afin de recenser et de traiter les logements les plus insalubres.

L'objectif opérationnel de ces interventions est de concentrer les rénovations en vue de garantir un certain effet d'entraînement sur les autres logements. Dans la mesure du possible, les rues sont traitées dans leur totalité.

Lorsqu'est mené ce type d'opération, la SEM se charge du relogement des ménages. Ces actions se font en collaboration avec un bailleur social ou privé qui est chargé de réserver une dizaine de logements à la SEM, garantissant systématiquement l'offre d'un logement aux familles en transit. Le travail se fait au cas par cas avec l'appui d'une équipe d'assistants sociaux.

Ces opérations doivent aussi répondre aux enjeux de mixité sociale. Les promoteurs immobiliers ont alors l'obligation de construire du logement social.

<sup>4</sup> La déclaration d'utilité publique (DUP) est l'acte par lequel l'autorité administrative affirme l'utilité publique de l'opération d'expropriation envisagée, et d'autre part, autorise l'acquisition des immeubles concernés.

<sup>5</sup> L'enquête parcellaire a pour objet de déterminer précisément les immeubles à exproprier et d'identifier leurs propriétaires.



## La requalification des quartiers centraux

Les opérations de restauration du bâti dans le centre-ville de Marseille se situent dans les quartiers anciens dont l'architecture est souvent de qualité.

- > L'opération Belsunce-Thubaneau a démarré en 1995 dans un PRI qui compte 5.000 logements. Plus de 40% des logements étaient vacants il y a quelques années de ça. Aujourd'hui, des îlots entiers ont été rénovés dans le respect du style architectural originel.
- > L'opération de rénovation du logement du quartier du Panier a démarré en 1997. Elle porte sur un total de 3.340 logements. En 2003, 1.452 logements ont été restaurés.

Pour motiver les propriétaires à investir dans ce type de logement, la SEM propose 2 mesures d'avantages financiers :

- > dans le cas où le propriétaire ne vend pas ses biens immobiliers à la SEM et s'engage seul dans d'importants travaux de rénovation, les subventions octroyées peuvent être majorées jusqu'à 80%. Les propriétaires peuvent aussi bénéficier d'une déduction fiscale s'élevant jusqu'à 40% sur leurs revenus locatifs ;
- > dans le cas où la SEM est propriétaire, elle revend un bien à un prix moins élevé que celui du marché. Le manque à gagner est alors supporté par la Ville.

- > L'opération de la rue de la République porte sur 5.200 logements faisant l'objet d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. La Société Marseille-République est propriétaire de plus du tiers du patrimoine. Elle entreprend une restructuration complète de ses immeubles afin de les mettre sur le marché. Parallèlement, 400 logements sociaux doivent être créés.

Par ailleurs, + de 60.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales sont implantés dans le périmètre, revitalisé entre autres par la présence d'une ligne de tramway qui offre un nouveau visage à l'espace public.

La rue de la République a pour objectif aujourd'hui de remplir un pôle d'artère majeure de Marseille reliant le centre historique au quartier d'affaires de la Joliette.

### Informations complémentaires

<http://www.marseilleamenagement.com/>

# Annexes

## Annexe 1 Visite de la Cité Radieuse

La construction de l'unité d'habitation « la Cité Radieuse » a été commandée en 1945 par le Ministre de la Reconstruction urbaine de l'époque qui souhaitait réaliser un nouveau type d'habitat social. Le projet a été confié à Charles-Edouard Jeanneret dit Le Corbusier. Cette réalisation devait permettre de reloger les habitants du quartier du Vieux-Port dont les logements avaient été détruits durant la seconde guerre mondiale.

Pour réaliser ce projet d'envergure, le Corbusier avait souhaité notamment de pouvoir bénéficier d'une exonération de l'ensemble des réglementations d'urbanisme.

En 1952 s'achève la construction de la Cité Radieuse dont le style architectural et l'originalité des agencements intérieurs en font aujourd'hui un des prestigieux sites du patrimoine marseillais. La façade et la toiture de La Cité Radieuse sont inscrites dans le registre des Monuments historiques depuis 1964, les parties collectives étant quant à elles inscrites en 1986.

Parmi les spécificités de la construction, on retrouve les cinq points de l'architecture moderne, chers au Corbusier : pilotis, toit-terrasse, plan libre, fenêtre-bandeau, façade libre. La trentaine de pilotis de béton, qui soutiennent le bâtiment permettent la libre circulation des personnes et l'implantation d'espaces verts. De nombreux éléments de confort modernes sont aussi installés dans les espaces communs et les appartements : des couloirs intérieurs sombres et insonorisés, afin que les habitants ne soient pas incités à discuter, des éclairages devant chaque porte, de larges fenêtres permettant une bonne ventilation,...



L'appartement type est un duplex traversant et disposant de chaque côté d'une petite terrasse. Il est fonctionnel et très bien équipé pour l'époque : cuisine américaine, évier broyeur, cuisinière électrique, hotte aspirante, passe-plats et vide-ordures.

Enfin, l'implantation de nombreux équipements de services, de loisirs, de détente et culturels, au sein même du bâtiment (supérette, boulangerie, boucherie, coiffeur, librairie, hôtel-restaurant, gymnase, théâtre, école maternelle) permettent aux habitants d'effectuer facilement leurs achats quotidiens et de partager des activités.



**Informations complémentaires**  
<http://www.marseille-citeradieuse.org/>

## Annexe 2

### Les compétences de la Communauté urbaine<sup>6</sup> Marseille-Provence-Métropole

<sup>6</sup> La communauté urbaine est la forme la plus poussée de regroupement intercommunal. Elle a été instituée par la loi du 31 décembre 1966 pour les agglomérations grandes ou moyennes (plus de 50.000 habitants). Elle est créée par décision des communes ou par décision de l'Etat. Les communes sont représentées au conseil de communauté au prorata de leur population. Ce conseil dispose d'un pouvoir fiscal propre. La communauté urbaine a des compétences propres, celles des communes, dans les domaines de l'urbanisme, de la politique foncière, du logement, des transports, de la voirie et du stationnement, de l'eau, de l'assainissement et des abattoirs. (Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, P. Merlin, F. Choay, PUF, 2000)

#### **Développement et aménagement économique, social et culturel de l'espace communautaire :**

- > Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ;
- > Actions de développement économique ;
- > Construction ou aménagement, entretien gestion et animation d'équipements, ou de réseaux d'équipements (culture, sport...) lorsqu'ils sont d'intérêt communautaire ;
- > Lycées et collèges dans les conditions fixées par la loi.

#### **Aménagement de l'espace communautaire :**

- > Schémas directeur et de secteur, PLU et document assimilé, création et réalisation de ZAC d'intérêt communautaire et, après avis des conseillers municipaux, constitution de réserves foncières d'intérêt communautaire ;
- > Organisation des transports urbains, création ou aménagement et entretien de voirie, signalisation, parcs de stationnement ;
- > Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et secteurs d'aménagement du code de l'urbanisme.

#### **Equilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire :**

- > Programme local de l'habitat ;

- > Politique du logement d'intérêt communautaire, politique du logement social d'intérêt communautaire, actions en faveur du logement des personnes défavorisées par des opérations d'intérêt communautaire ;
- > Opérations programmées d'amélioration de l'habitat et actions de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre lorsqu'elles sont d'intérêt communautaire.

#### **Politique de la Ville dans la Communauté :**

- > Dispositifs contractuels (développement urbain, local et insertion économique et sociale) ;
- > Dispositifs locaux de prévention de la délinquance.

#### **Gestion des services d'intérêt collectif :**

- > Assainissement et eau ;
- > Cimetières (création, extension), crématoriums ;
- > Abattoirs, abattoirs-marchés et marchés d'intérêt national ;
- > Services d'incendie et de secours dans les conditions fixées par la loi.

#### **Protection et mise en valeur de l'environnement et politique du cadre de vie :**

- > Elimination et valorisation des déchets des ménages et assimilés ;
- > Lutte contre la pollution de l'air ;
- > Lutte contre les nuisances sonores.



### Annexe 3

## Liste des sigles et abréviations

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

## **Annexe 4**

### **Personnes rencontrées et participants au voyage**

#### **Personnes rencontrées**

Christian Brunner	<i>Directeur de l'agAM</i>
Charles Boumendil	<i>Directeur général de Marseille Aménagement</i>
Marc Gellato	<i>Directeur de Marseille Aménagement</i>
Eric Bazard	<i>Directeur d'Euroméditerranée</i>
Céline Porro	<i>Coordinatrice «Système Friche Théâtre» – Friche de la Belle de Mai</i>
Jean Cordonnier, Robert Guérin	<i>Habitants de la Cité Radieuse</i>

## Participants au voyage

Rik Baeten	<i>Coordinateur – SPP Intégration sociale, Service Politique des Grandes Villes</i>
Noémie Beys	<i>Attachée, Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement – Direction de la Rénovation Urbaine</i>
Antoine Crahay	<i>Administrateur Secrétaire – Srd, Conseiller – Cabinet de la Ministre Evelyne Huytebroeck, chargée de l'Environnement, de l'Energie et de la Politique de l'Eau</i>
Annabelle Guérin	<i>Chargée de mission – Srd</i>
Ariane Herman	<i>Conseillère – Cabinet du Ministre-Président Charles Picqué, chargé des pouvoirs locaux, de l'aménagement du territoire, des monuments et sites, de la rénovation urbaine, du logement, de la propreté publique, du commerce extérieur et de la coopération au développement</i>
Luc Maufroy	<i>Directeur – Srd</i>
Julien Meganck	<i>Administrateur – Srd, représentant du Ministre Guy Vanhengel, chargé des Finances, du Budget et des Relations extérieures</i>
Thierry Mercken	<i>Attaché – Cabinet de la Ministre Françoise Dupuis, chargée du Logement et de l'Urbanisme</i>
Martine Motteux	<i>Administrateur – Srd, Chef de Cabinet adjointe – Cabinet de la Ministre Brigitte Grouwels, chargée de la Fonction publique et du Port de Bruxelles</i>
Frédéric Raynaud	<i>Administrateur Président – Srd, Conseiller – Cabinet du Ministre-Président Charles Picqué, chargé des pouvoirs locaux, de l'aménagement du territoire, des monuments et sites, de la rénovation urbaine, du logement, de la propreté publique, du commerce extérieur et de la coopération au développement</i>
Christelle Vial	<i>Real estate manager – Atrium</i>
Bénédicte Wilders	<i>Administrateur – Srd, Attachée – Cabinet du Ministre Benoît Cerexhe, chargé de l'Emploi, de l'Economie et de la Recherche scientifique</i>

