

Journée RU

20 JUIN 2017
MARSEILLE

CENTRE
NORD

cn

CENTRE NORD AVANT LE RÉNOUVELLEMENT URBAIN

- > À la charnière du centre-ville et d'un quartier en profonde mutation avec l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranéenne,
- > Le PRU, signé en juin 2010*, comprend 4 secteurs prioritaires et plus de 50 000 habitants : :
 - Velten / Korsec / Belsunce,
 - Abadie / Panier / République,
 - Montolieu / Bon Pasteur / Joliette,
 - et Hoche / Caire / Strasbourg / Villette.
- > Un taux de logement sociaux peu élevé (16 %) mais de très nombreux logements privés dégradés, insalubres, loués à des populations précaires.

* **Signataires** : ANRU, Ville de Marseille, État, CUM MPM, Conseil Régional, Conseil Général, GIP MRU, CDC, Foncière Logement, EPA Euroméditerranéenne, LOGIREM, ERILIA, Office Public d'Aménagement Habitat Marseille Provence, 13 Habitat, Nouveau Logis Provençal, Marseille Habitat, Marseille Aménagement, ADOMA, SOGIMA, SCI Désirée Clary, ICF Sud Est

LE QUARTIER AUJOURD'HUI

- > 300 logements locatifs sociaux livrés sur les 481 prévus.
- > 125 logements sociaux réhabilités sur 171 prévus.
- > Amélioration d'équipements de proximité : extension de la bibliothèque et du centre d'animation du Panier, de la crèche Belsunce, restructuration du centre social et centre d'animation Velten, extension de la Maison Pour Tous Kléber, ouverture des Caves à Jazz de la Cité de la Musique...

- > Création d'équipements publics : terrain sportif à Kléber, crèche rue des Frères Pérez.
- > Aménagement et création d'espaces publics : place publique Fare/Petites Maries, mail pour la traversée de l'îlot Velten, restructuration de la Place du Refuge au Panier ; aménagement des rues du Poirier, Abadie, Hôtel Dieu, Montée Saint-Esprit, Montée des Accoules.

ET DEMAIN...

- > Poursuite du relogement des habitants et des locaux d'activités.
- > Restructuration des îlots anciens dégradés : Bon Pasteur, Hoche Caire, Fiacres Duverger, Pottier-Roussel.
- > Diversification immobilière par la création de 22 logements en accession au sein de l'opération Faubourg des Fiacres, et de logements en locatif libre, dont 22 logements par l'AFL sur l'îlot Korsec.
- > Connexion de la voie Desaix à la rue Junot.

AXES-CLÉS DU PRU

- Sur les 4 secteurs d'intervention prioritaires, l'accent est mis sur la production d'une offre en logements neufs en substitution d'un parc de logements dégradés, indécents ou indignes.
- > Production de nouveaux logements sociaux ou en locatif libre ou accession, en substitution de logements dégradés, indécents ou indignes, majoritairement

- privé dont des pans entiers jouent le rôle de « parc social de fait ».
- > Participation au déficit foncier de 9 îlots d'habitat ancien dégradé ou insalubre pour produire du logement social ou en accession à la propriété pour partie aidée.
- > Aide aux ménages modestes à accéder à la propriété dans le respect de l'engagement municipal pour le logement.
- > Revalorisation patrimoniale, le développement des équipements publics, notamment dédiés aux enfants et aux jeunes.
- > Ouverture de la ville ancienne vers les pôles de renouvellement urbain alentours, en la faisant participer à la dynamique commerciale, culturelle et touristique.

FINANCEMENT 139,4 M€

- > Ville de Marseille **13 M€**
- > Métropole **0,9 M€**
- > Conseil départemental 13 **5,8 M€**
- > Conseil régional PACA **4,5 M€**
- > Bailleurs **53,2 M€**
- > Euromed **20 M€**
- > Autres **11 M€**
- > ANRU **31 M€**

ÉLES EN JEUX DU RU EN CENTRE ANCIEN DÉGRADÉ : L'EXEMPLE DU PRU CENTRE NORD (1^{ER}, 2^{ÈME} ET 3^{ÈME} ARRONDISSEMENTS)

Focus
Projet



REPÈRES A Marseille, le PRU Centre Nord est complexe puisqu'il concerne un parc majoritairement privé et morcelé sur un territoire urbain étendu qui accueille une diversité de fonctions (habitat, commerce de gros et de détails, équipements publics, tertiaire). Il est de ce fait assimilable aux opérations du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés de l'ANRU et nécessite donc la mobilisation d'un important outillage juridique technique et des compétences spécifiques de multiples acteurs pour intervenir dans des copropriétés ou dans l'habitat indigne ou insalubre. L'enjeu est de favoriser l'ouverture et la participation à la dynamique commerciale, touristique, et culturelle de la ville, en conciliant qualité résidentielle et mixité des fonctions et de contribuer à un effet levier vers la mutation d'ensemble du centre-ville de Marseille. Aussi, au-delà de la requalification de l'habitat, l'attractivité du centre-ville suppose d'améliorer ou de créer des aménagements et équipements de proximité (écoles, établissement d'accueil de jeunes enfants, équipements sociaux et sportifs...), et de mettre l'accent sur la gestion urbaine et la prévention.

Face à la problématique du foncier disponible, un processus en trois temps :

L'objectif est la construction de 481 logements sociaux en substitution à 481 logements privés dégradés, démolis ou restructurés en profondeur.

1/ La maîtrise foncière via l'obtention de la DUP aménagement, pour production de logements ou équipements

> Intervention de deux aménageurs : l'EPEAM sur le périmètre de l'OIN et la SOLEAM dans le cadre de l'opération d'aménagement Grand Centre-Ville, > Dans un objectif d'optimisation, constitution par l'EPEAM d'un dossier de DUP pour réserves foncières logements sociaux multi-site (4 îlots dégradés : 2^{ème} et 3^{ème} ar.).

2/ Les enquêtes sociales et le relogement

> Les deux aménageurs réalisent un diagnostic social des logements occupés. > Le GIP Marseille Rénovation Urbaine produit une charte de mutualisation de l'offre de relogement avec les différents partenaires concernés : bailleurs sociaux, ville de Marseille, Préfecture, Métropole Aix-Marseille-Provence, 1^{er} logement et Euroméditerranée, dans l'objectif d'améliorer la qualité et la diversité des offres et de réduire les

délais de relogement des 201 ménages concernés.

3/ La restructuration des îlots et la cession aux bailleurs sociaux

> Les travaux de restructuration des immeubles financés par l'ANRU (entre 50 et 85% du déficit engendré) sont menés par l'EPEAM et la SOLEAM. > Les aménageurs cèdent le foncier aux 9 bailleurs sociaux signataires de la convention ANRU qui deviennent maîtres d'ouvrage des travaux de création des logements sociaux (PLAI, PLUS CD ou PLUS). Ces travaux de création de logements sociaux sont également financés par l'ANRU.

La participation des habitants

> Communication globale avec la production d'une plaquette de communication globale en mai 2013 et d'une exposition dans le Hall de la DDTM > Intégration d'expertises d'usage et de mobilisation des habitants, usagers, associations autour de la rénovation des équipements publics du quartier de Velten avec la concertation menée en 2013 par la compagnie des rêves urbains. > En 2012, actions de concertation autour du projet de l'aménagement de la tranche 2 de la Place du Refuge au Panier.



Regard sur le projet :

> Mise en cohérence d'opérations complexes et éclatées sous la maîtrise d'ouvrage d'acteurs très variés : aménageurs, Ville de Marseille, Métropole, bailleurs sociaux, > Résorption de l'habitat indigne au profit d'une offre en logement social équilibré, > Remise à niveau ou création d'équipements ou d'espaces publics existants > La charte de relogement comme levier important du partenariat global.



> Difficulté de mobilisation de certains maîtres d'ouvrage sur une vision d'ensemble, du fait de l'échelle d'intervention, > Problème de compatibilité entre l'ampleur du projet (concrétisation des opérations en une décennie) et le calendrier de l'ANRU (convention de 5 ans).