



# Le Renouvellement Urbain à Marseille

IHEDATE – Session « Ville mondiale,  
villes duales » – Marseille

jeudi 12 octobre 2017

# Le renouvellement urbain à Marseille :



- ◆ **Enjeux**
- ◆ **Premier bilan**
- ◆ **Perspectives**

# Une ville singulière

- ❖ **Une « commune-monde » de 860.000 habitants, rassemblant toute les formes de l'urbanisation et de la périurbanisation, sur un territoire grand comme la Seine-Saint-Denis.**
- ❖ **Une intercommunalité de 1.100.000 habitants, de faible consistance, créée en 2001**
- ❖ **Intégrée depuis janvier 2016 au sein d'une métropole de 1.830.000 habitants, territoire vécu, dont la construction politique est en cours**
- ❖ **Un dynamisme économique, démographique et social très contrasté, avec des disparités qui s'accroissent.**



# 1. Un urbanisme de contrastes...

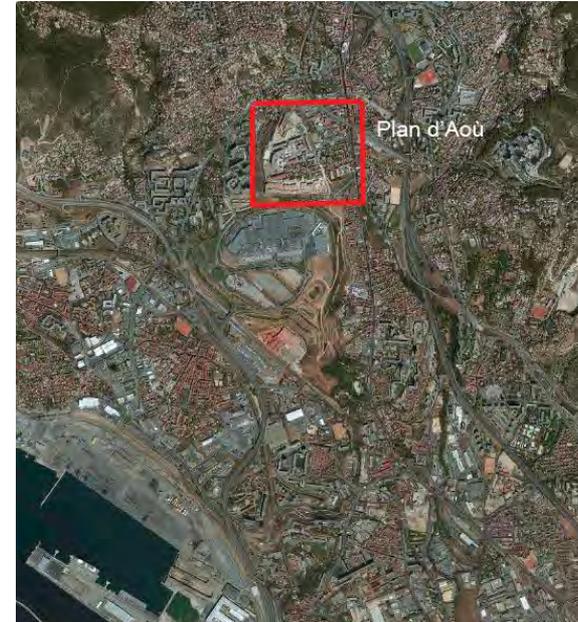
# Un urbanisme de contrastes...

Plan d'Aou (fin des années 70)



1989

Plan d'Aou aujourd'hui



2012

# Un urbanisme de contrastes...

Plan d'Aou

La Castellane



*Les trois cités dans les années 1980*

La Bricade

# Un urbanisme de contrastes...



# Un urbanisme de contrastes...

Plan d'Aou dans les  
années 1970

Les carrières avant  
l'implantation du  
centre commercial  
« Grand Littoral »



# Un urbanisme de contrastes...





2.

# Des quartiers anciens accueillants pour les plus démunis

# Des quartiers anciens accueillants pour les plus démunis



Session IHEDATE « Villes mondiales, Villes duales » - Marseille • jeudi 12 octobre 2017

# Des quartiers anciens accueillants pour les plus démunis



Session IHEDATE « Villes mondiales, Villes duales » - Marseille • jeudi 12 octobre 2017

# Des quartiers anciens accueillants pour les plus démunis





3.

# Les copropriétés, supplétif du parc HLM ?

# Les copropriétés, supplétif du parc HLM ?



# Les copropriétés, supplétif du parc HLM ?



# Les copropriétés, supplétif du parc HLM ?





4.

# De l'isolement à la relégation

# De l'isolement à la relégation



# De l'isolement à la relégation



La Savine

# De l'isolement à la relégation



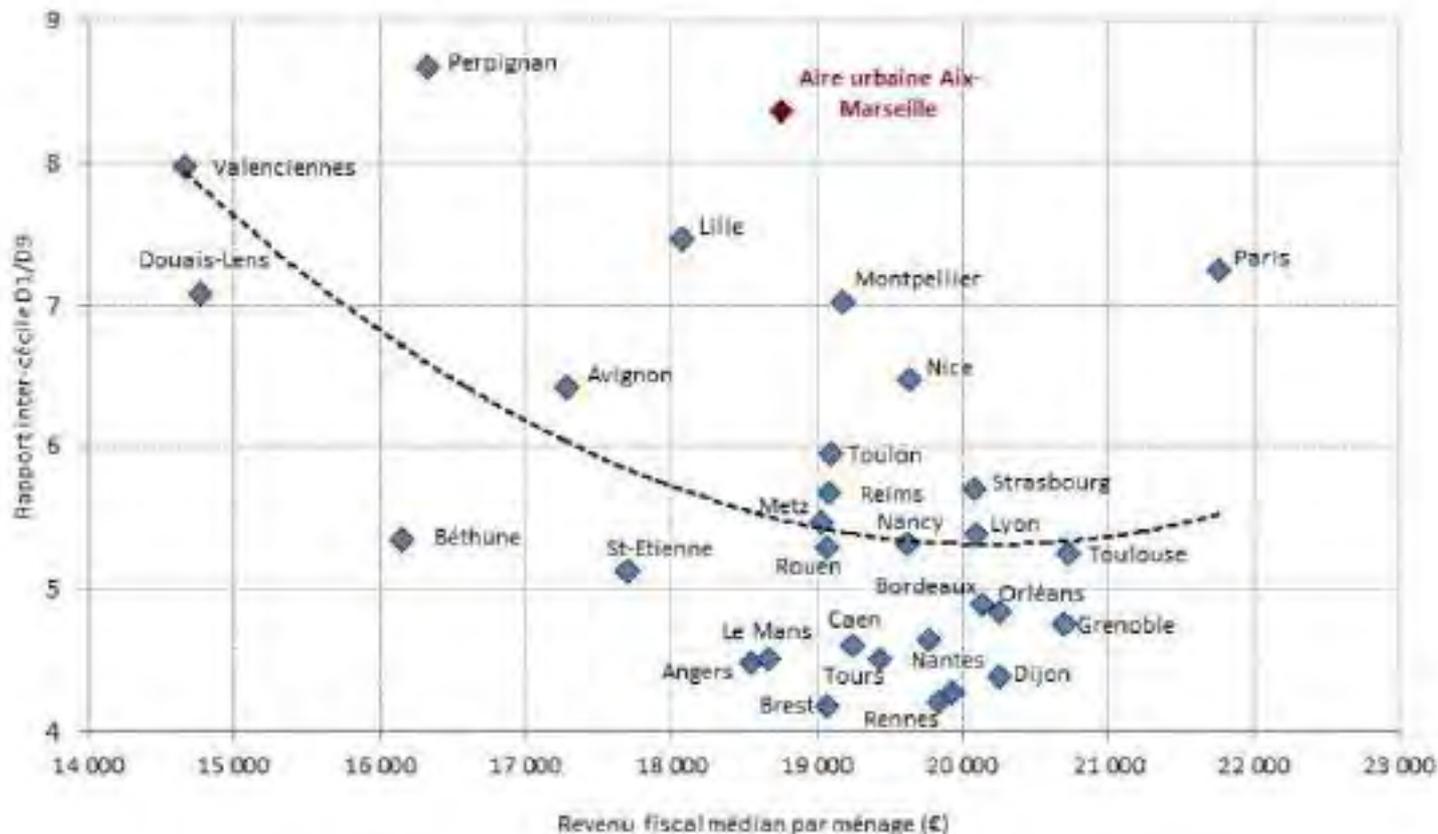


5.

# Les enjeux de cohésion sociale et territoriale

# Les enjeux de la cohésion sociale et territoriale

Graphique 3.1. Revenu médian et inégalités dans les 27 aires urbaines françaises les plus peuplées, 2010



# Les enjeux de la cohésion sociale et territoriale

	Revenus médian des ménages	1er décile (€)	9ème décile (€)	Rapport interdécile	Ecart inter IRIS (revenu médian)
CU de Lyon	29 050	9 769	71 634	7,3	5,3
CU de Lille Métropole	27 123	7 764	65 454	8,4	4,2
CU de Bordeaux	27 964	8 629	68 037,5	7,9	9,6
CU du Grand Toulouse	28 040	7 980	70 314	8,8	6,4
Aix Marseille Provence	*	*	*	*	8,0
CU Marseille Provence Métropole	25 594	5679	65278	11,5	2,4

	Taux d'activité	Taux de chômage (recensement)	Chômage des jeunes	des emplois précaires
CU Toulouse Métropole	72,5%	13,5%	25,2%	16,4%
CU de Bordeaux	70,7%	12,7%	26,2%	16,3%
CU Lille Métropole	69,6%	15,7%	31,8%	15,3%
CU de Lyon (Grand Lyon)	72,3%	12,9%	24,8%	16,1%
Aix Marseille Provence	69,0%	14,8%	30,4%	14,6%

# Les enjeux de la cohésion sociale et territoriale

	Aucun diplôme	> BAC +2
CU Toulouse Métropole	12,3%	25,7%
CU de Bordeaux	13,2%	19,9%
CU Lille Métropole	19,4%	16,9%
CU de Lyon (Grand Lyon)	17,5%	21,2%
Aix Marseille Provence	20,1%	15,6%

	Ménages emménagé depuis			
	Moins de 2 ans	2 à 4 ans	5 à 10 ans	Plus de 10 ans
CU Toulouse Métropole	20,4%	26,3%	16,5%	36,7%
CU de Bordeaux	17,8%	24,2%	16,6%	41,3%
CU Lille Métropole	15,2%	22,4%	18,2%	44,3%
CU de Lyon (Grand Lyon)	16,2%	23,7%	18,1%	42,0%
Aix Marseille Provence	13,2%	20,0%	17,0%	49,8%

# Les enjeux de la cohésion sociale et territoriale

## 2 – Enjeux de cohérence urbaine et de développement

- **Des cités HLM très isolées, une trame urbaine lacunaire**
- **Un centre ancien et des faubourgs paupérisés,**
- **Des grandes copropriétés fragiles et dégradées**
- **Des potentiels fonciers mal valorisés**



# 6. Le programme de renouvellement urbain

# Le programme de renouvellement urbain

1 <sup>er</sup> Programme National de renouvellement urbain					
	Nombre de PRU / PNRQAD	Total de l'investissement		Subvention ANRU en Mio €	
		en Mio €	en %	en Mio €	en %
Ville de Marseille	14	1.216	88%	306	91%
Vitrolles	1	160	12%	29	9%
Miramas	1				
La Ciotat	1				
Marignane (PNRQAD)	1				
	18	1.376	100%	335	100%



# Le programme de renouvellement urbain

- **Une dominante : l'amélioration de l'habitat et le desserrement du logement social**
- **Une nécessité : le désenclavement des cités**
- **Un accompagnement : la modernisation et le développement des équipements publics (centres sociaux, crèches, écoles, sports)**
- **Une volonté : la diversification des fonctions – apporter de l'activité – et la mixité de l'habitat**

# Le programme de renouvellement urbain

## Programme habitat

- **5 740 réhabilitations de LLS**
- **2 600 démolitions de LLS**
- **600 démolitions de logements locatifs privés**
- **3 350 reconstructions de LLS, 50 % sur site, 50 % hors site (dont 600 acquisitions/améliorations)**
- **500 logements en accession pour diversifier l'offre**

# Le programme de renouvellement urbain

## Les maîtrises d'ouvrage et les flux

	Total des Maîtrises d'ouvrage exercées	Subventions versées	Subventions reçues	Bilan de l'engagement financier
Ville de Marseille	85	92	58	119
Métropole	82	6	57	31
Conseil Départemental		38		38
Conseil Régional		45		45
Bailleurs sociaux	888		365	523
Autres	172	10	20	162
ANRU		309		309
<b>Total</b>	<b>1227</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>1227</b>

# Le programme de renouvellement urbain

Quelques indicateurs d'avancement :

**Constructions neuves :**

**=> 2840/3351                      85 %**

**Relogement :**

**=> 2460/2609                      94%**

**Démolitions :**

**=> 2000/2698                      74 %**

**Equipements publics (en M d' €) :**

**=> 68.57/104.39                      66 %**

**Aménagements (en Md€):**

**=> 152.6/166.7                      92 %**



7

# Point d'étape

# Un premier bilan

- 7.1. Diversifier l'habitat/diversifier le peuplement ?**
- 7.2. Fluidifier les parcours résidentiels**
- 7.3. Mieux répartir l'offre en locatif social**
- 7.4. Désenclaver**
- 7.5. Un peu d'activité ?**
- 7.6 Redistribuer et moderniser des équipements publics**
- 7.7 Mettre en place des dispositifs communs à tous les PRU**
- 7.8 Développer des démarches participatives**
- 7.9 Un réinvestissement des institutions.....**



71

# Diversifier l'habitat / diversifier le peuplement ?

# Diversifier l'habitat / diversifier le peuplement ?



# Diversifier l'habitat / diversifier le peuplement ?





# 7.2

# Fluidifier les parcours résidentiels

# Fluidifier les parcours résidentiels

- ◆ **2460 relogements accompagnés, 50 % sur site, 50 % hors site. Une opportunité dans un marché du locatif social sclérosé, avec de profondes inadéquations typologie des ménages/typologie des logements.**
- ◆ **Des dispositifs contractuels entre partenaires : mutualisation des contingents/plate-forme de relogement**



7.3

Mieux répartir  
dans la ville l'offre  
en locatif social

# Mieux répartir dans la ville l'offre en locatif social



**14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> arrondissements :**  
**99% des démolitions**  
**52% des reconstructions**



**1054 (31,5%) reconstructions dans les sites des grands ensembles**  
**1659 (49,4%) reconstructions hors site**  
**641 (19,1%) reconstructions dans les sites des PRU des quartiers centraux**



**Pour les reconstructions hors site, 54% hors ZUS et 46% en ZUS**



**120 opérations, dont 80 de moins de 30 logements**  
**12% en acquisition amélioration**

# Mieux répartir dans la ville l'offre en locatif social



# Mieux répartir dans la ville l'offre en locatif social



# Mieux répartir dans la ville l'offre en locatif social

Le Floressence, bd de Paris 13002

**46 logements**  
**VEFA Bouygues**  
**Bailleur social: SNHM**  
**Livrés en : juin 2013**

**PRU Solidarité**



# Mieux répartir dans la ville l'offre en locatif social

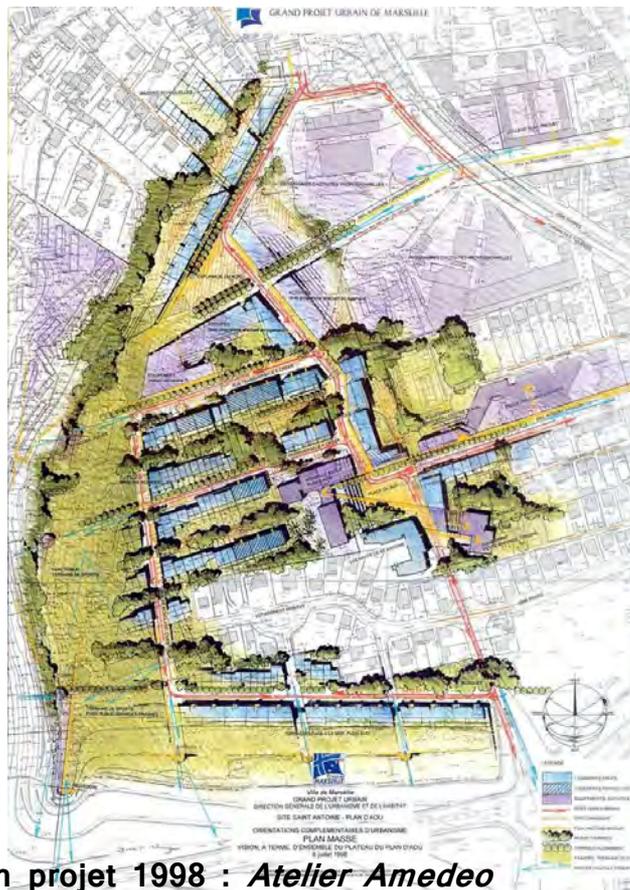
## Réhabilitation en locatif social Rue de la République





# 7.4

# Désenclaver



Plan projet 1998 : *Atelier Amedeo*



# Désenclaver



# Désenclaver



# Désenclaver





# 7.5

## Un peu d'activité ?

# Un peu d'activité ?



PRU Malpassé

Inauguration Maison Régionale de la Santé



# Un peu d'activité ?





Redistribuer et  
moderniser des  
équipements  
publics....

# Redistribuer et moderniser des équipements publics...

- ◆ **Des équipements à la charnière des quartiers (cf. Plan d'Aou)**
- ◆ **Des équipements visibles et accessibles (cf. Centre Social St Mauront/Malpassé)**
- ◆ **Des équipements « émancipés » des pieds d'immeubles**



7.7

# Mettre en place des dispositifs communs à tous les PRU

# Mettre en place des dispositifs communs à tous les PRU

**Avec l'avancée des 14 projets, émergence logique de démarches transversales, et mutualisées entre les PRU :**

- **Pour la reconstitution de l'offre locative sociale**
- **Pour le relogement des ménages avec la plate-forme de relogement**
- **Pour l'insertion professionnelle, avec la mutualisation de l'offre**



7.8

# Développer des démarches participatives

# Développer des démarches participatives

**En fonction de chaque configuration sociale et urbaine :**

- **Atelier de concertation sur des projets précis, ou plus généraux ; élaboration de projets participatifs**
- **Travaux thématiques avec des groupes d'habitants : mémoire, récits, photos, café-chantier, ballades urbaines**
- **Implication des écoles**
- **Travail avec une diversité d'associations et d'acteurs : Robins des Villes, La Compagnie des Rêves Urbains, L'Université du Citoyen, Tabasco Vidéo, In Citta...**



7.9

# Un ré-investissement des institutions?

# Un réinvestissement des institutions...

- ◆ **La remise en place de chaque institution, avec ses compétences...**
- ◆ **La domanialité, un cheminement long vers le droit commun...**
- ◆ **Le difficile apprentissage de la démocratie locale.**



8.

# Les axes de progrès, 5 directions



# 1. L'organisation de la gouvernance et de la programmation

Mieux **organiser** la gouvernance et la  
**programmation**, pour inscrire des  
projets à 10 ans dans des  
budgets **annuels**





## 2. Le renforcement de l'ingénierie des projets

Renforcer l'ingénierie et le rôle des  
architectes **urbanistes**  
pour tenir la **cohérence** des projets dans  
la durée





### 3. La réflexion sur les stratégies patrimoniales

Conduire plus de réflexions sur les **stratégies**  
**patrimoniales**

avec les **baileurs** sociaux,

à déployer pour **diversifier** l'offre locative





## 4. Le renforcement des liens entre action sociale et re-fabrication de la ville

Créer plus de **synergie** entre les projets

urbains et les actions

d'accompagnement social pour

donner plus d'efficacité aux projets





## 5. Le renouvellement des outils opérationnels

Définir plus en amont les **outils** nécessaires à  
la **mise en œuvre** opérationnelle, qu'il  
s'agisse de **cadres** réglementaires ou des  
**opérateurs techniques**





# Les perspectives

## Les axes stratégiques :

-  **Intervenir sur des territoires élargis et renouvelés**
-  **Poursuivre et approfondir les actions engagées sur certains sites**
-  **Donner plus d'importance à 3 thématiques :**
  - le parc privé ancien**
  - les grandes copropriétés dégradées**
  - le développement économique**

# La Métropole dans le NPNRU



## **11 quartiers de priorité Nationale**

**9 à Marseille**

**1 à Port de Bouc**

**1 à Miramas**



## **10 quartiers de priorité Régionale**

**5 à Marseille**

**1 à Martigues**

**1 à Port de Bouc**

**1 Salon**

**1 à Vitrolles**

**1 à Aix-en-Provence**

- ◆ **Volet Cadre de vie/Renouvellement urbain du Contrat de Ville : juillet 2015**
- ◆ **Protocole de préfiguration à l'échelle de l'EPCI : Déc 2016 / Oct 2017**
- ◆ **Convention de PRU avec l'ANRU : à partir du second semestre 2018**



# Les 4 secteurs de projets

