



MARSEILLE-EUROMEDITERRANEE

DOSSIER "HABITAT"

CONSEIL D'ADMINISTRATION

- 14 octobre 1999 -

Introduction générale

I- Constat

- 1- Que dit le PLH ?
- 2- La population
- 3- Le parc logement
 - a) le parc logement sur l'agglomération
 - b) le parc logement sur le périmètre
 - c) les produits immobiliers du site
 - d) le parc public
- 4- Le marché immobilier
 - a) le marché immobilier du neuf sur l'agglomération
 - b) le marché immobilier du neuf sur Euroméditerranée
 - c) le marché immobilier de l'ancien sur l'agglomération
 - d) le marché immobilier de l'ancien sur Euroméditerranée
- 5- Que dit le POS ?
- 6- Les conséquences du constat

II- Stratégie proposée

A/ Stratégie dans le périmètre d'Euroméditerranée :

- 1- Les orientations générales
 - a) axes généraux
 - b) les clientèles visées
 - c) atouts/handicaps

■ 2- Les objectifs opérationnels

- a) en matière de construction neuve
- b) la programmation sociale
- c) en matière de réhabilitations
- d) la programmation d'ensemble

■ 3- Les processus opérationnels

- a) constructions neuves
- b) réhabilitations/quartiers existants
- c) accompagnement indispensable (espaces et équipements publics)
- d) la rue de la République
- e) la gestion du parc

■ 4- les outils d'observation et d'évaluation

B/ Stratégie au niveau du bassin d'habitat :

- 1- Les remarques liminaires
- 2- Le cadre général
- 3- Les modes opératoires

Conclusions

UNE STRATEGIE HABITAT POUR ET A PARTIR D'EUROMEDITERRANEE



INTRODUCTION GENERALE

L'objectif initial et central d'Euroméditerranée est la métropolisation de Marseille et le renforcement de l'Aire Métropolitaine Marseillaise, par le développement des fonctions directionnelles et de rayonnement, créatrices de richesses, de notoriété et d'emplois de bon niveau.

Le volet "habitat" - dans ses différents composantes - accompagne le projet et en est une des ses grandes priorités stratégiques et opérationnelles.

1/ En effet :

■ La métropolisation et l'emploi semblent raisonnablement bien partis :

- avec les décisions de l'Etat en faveur du projet et le consensus local qui s'est recréé, les bases sont jetées pour le renforcement des fonctions métropolitaines, tant à travers le projet Euroméditerranée (grands équipements culturels, de rayonnement scientifique et de formation ciblés sur la Méditerranée) qu'à travers des évolutions locales : réorganisation du tissu universitaire, prémisses de la mise en place du réseau métropolitain de transport en commun, etc.

- de même, dans le domaine de la création d'emplois, et sans même attendre les opérations immobilières propres à Euroméditerranée, les premiers résultats en termes d'emplois-activités sont prometteurs : plus de 1 300 emplois nets ont été créés dans le périmètre depuis 1995, avec une accélération du rythme en 1998, et la structure de ces emplois amorce la diversification sur les "bons créneaux" visés par Euroméditerranée.

■ En revanche, pour ce qui concerne l'habitat et les habitants, la "panne" est flagrante :

- à l'échelle du périmètre Euroméditerranée ou de ses franges :

* sur le plan quantitatif, le centre-ville voisin et le périmètre continuent, l'un à perdre des habitants, l'autre à stagner.

* sur le plan qualitatif, les indicateurs de paupérisation ne s'améliorent pas.

- à l'échelle de l'ensemble de la Ville, et le dernier recensement en atteste, la même situation prévaut en matière de démographie alors que l'emploi s'améliore, avec le cercle vicieux qui en résulte, des incidences sur l'économie, la fiscalité, l'image, etc.

Aux deux échelles, cette situation semble bien attribuable à l'insuffisance quantitative et qualitative de l'offre habitat (entendue au sens Logement + Equipements + Environnement, etc.).

■ Pour réaliser son ambition originale de **mixité sociale** et de participation au rééquilibrage entre le nord et le sud de Marseille, l'opération doit développer ou favoriser une action vigoureuse en matière de logement, d'amélioration du cadre de vie et de gestion urbaine.

Ainsi seront évités :

- * un déséquilibre social accru entre les habitants et les actifs du périmètre avec toutes les conséquences induites
- * une fragilisation de la pérennité des implantations tertiaires, avec des actifs nouveaux habitant en dehors de l'agglomération : un deuxième phénomène de "fuite" semblable à celui des décennies précédentes est toujours possible.
- * une pénalisation de l'attractivité de l'offre tertiaire d'Euroméditerranée même : les entreprises candidates d'origine externe (90 % sur la période écoulée) sont en effet de plus en plus demandeuses d'une offre globale et diversifiée d'assistance au moment de la négociation de leurs implantations : logement et équipements , emploi du conjoint, etc.

Conclusions



Au plan général

S'attaquer à ce défi particulier et majeur pour Euroméditerranée implique :

- **une forte mobilisation, aux côtés de l'EPAEM, de l'Etat, des Collectivités territoriales et de leurs partenaires publics et privés**
- **une requalification importante de la qualité des services et de la gestion quotidienne des quartiers qui implique les collectivités territoriales au travers de la mise en oeuvre de leurs compétences ordinaires ainsi que de celles de l'Etat (Education Nationale, emploi notamment)**

Par ailleurs, s'agissant d'une action en profondeur et de longue haleine, il importe de déterminer précisément les phasages, les modalités et les territorialisations de l'action, propres à favoriser l'amorçage ou les effets d'entraînement et les leviers de cette requalification.

Un document spécifique définira ce mode opératoire au plan de l'habitat, corrélativement à une stratégie opérationnelle de la redynamisation des quartiers au sens de la "politique de la ville", s'appuyant au premier chef sur une convention territoriale ambitieuse que l'action propre de l'EPAEM viendra conforter et démultiplier.

Au plan opérationnel

Sans s'attaquer d'emblée à l'ensemble des thématiques ou produits initiés précédemment, l'action concrète doit aborder de front les situations les plus urgentes et monter en régime à bonne échelle en quelques années.

Pour être en mesure d'accueillir une population nouvelle, **le site doit montrer des signes tangibles de changement**, d'une dynamique (inexistante depuis plusieurs décennies) mais il s'agit aussi de répondre à des **besoins immédiats et à des situations urgentes.**

Le premier aspect renvoie notamment à l'action parallèle de la politique de la ville :

- premiers espaces de proximité et d'équipements publics
- réhabilitation d'écoles (2000 et 2001)
- réhabilitation du collège Vieux-Port (2000/2001) et construction du nouveau collège (2002)
- première démolition (fin 1999) et reconstruction bd de Dunkerque
- nouvelle poste de la Joliette (en cours), etc.

Cf dossier quartiers existants

Cf carte de localisation de ces actions qui se situent majoritairement en première "couronne" Forbin/Gare/Bernard du Bois

L'aspect habitat concerne en première phase le relogement lié aux démolitions des îlots Bernard du Bois prévues en partie fin 1999 et les requalifications de l'entrée de ville :

- une maîtrise d'oeuvre spécifique mise en place début 1999 a d'ores et déjà permis le relogement de 25 familles ou isolés sur le périmètre, majoritairement en secteur diffus ; son action se poursuit au fur et à mesure des capacités de relogement et des nécessités dues aux acquisitions.

Les premiers outils mis en place - des OPAH, d'une durée exceptionnelle de 6 ans - couvriront l'ensemble du périmètre :

- possibilité d'une sensibilisation très dense et volontariste des propriétaires sur la possible et nécessaire valorisation d'un patrimoine en dégradation constante
 - renfort par une action inhabituelle sur l'espace public et les équipements de proximité
 - s'appuyant sur un changement et une dynamique forte créés par les travaux en ZAC et en grandes infrastructures primaires
 - confortation par une relance de la création du parc public logement
 - introduction progressive d'autres outils du renouvellement urbain (RHI, curetage, PRI ?, etc.)
-
- un élargissement géographique progressif de forme concentrique
 - une montée en régime d'outils plus déterminants ou renouvelés de l'aménagement urbain