

## Relevé d'expérience n°7

VILLE DE MARSEILLE / GRAND PROJET DE VILLE

### ■ **Projet de Rénovation Urbaine Flamants-Iris**

#### ■ **Résumé**

Après une réhabilitation intervenue dans les années 1980, l'OPAC Sud a lancé une étude de définition - confiée à Antoine Grumbach - afin d'initier un programme de renouvellement urbain et de restructuration des espaces sur la cité des Flamants. Avec la création de l'ANRU, et dans le cadre du GPV, le projet initial a été redéfini comme une étape d'un projet plus ambitieux à une échelle plus large, en intégrant, dans une première phase, la cité des Iris.

#### ■ **Problématique et contexte**

##### ■ **Le contexte local**

Marseille est une ville atypique : un vaste territoire de 24000 hectares dont 13800 urbanisés ; une population de plus de 800 000 habitants ; un parc de 375000 logements dont 68000 "sociaux" et plusieurs milliers de logements sociaux de fait et parfois insalubres.

Le Grand Projet de Ville est situé sur les quartiers Nord de la ville, et s'étend sur un vaste territoire de 5000 hectares, où vivent 210 000 habitants. Il accumule des difficultés sociales, économiques et urbaines : déclin démographique, taux de chômage de 29 %, parc privé ancien dégradé, concentration de logements locatifs sociaux, tissu urbain peu structuré, services de qualité inégale. Mais il dispose d'un potentiel exceptionnel : une situation au cœur de l'agglomération, un site dominant la rade de Marseille, de nombreuses infrastructures de transport traversant le territoire, la présence des pôles de service à l'échelle métropolitaine, une tradition d'accueil d'activités économiques, la proximité de la mer et du Port Autonome de Marseille, des disponibilités foncières. Aujourd'hui, il porte une double ambition : redresser les déséquilibres et contribuer au développement de l'agglomération.

La restructuration urbaine porte sur 6 quartiers - les pôles de projet - sur lesquels la dynamique de changement produira des effets, au-delà de leur périmètre, contribuant ainsi au développement de l'ensemble du territoire au sein de l'agglomération.

Le pôle de projet Saint-Barthélémy/Malpasse/Sainte-Marthe a pour objectif de "réconcilier la ZUP et la ville". Il englobe l'ex ZUP n°1, qui concentre plus de 6000 logements locatifs sociaux, mais aussi les secteurs avoisinant et en particulier le noyau villageois de Sainte Marthe.

Sur l'ex ZUP n°1, les principaux axes d'intervention portent sur la requalification de l'habitat, la diversification des fonctions urbaines et le nouveau maillage des voiries qui prend en compte la création de la prochaine rocade L2 et d'une gare SNCF sur la ligne Aix-Marseille et détermine un schéma de référence. Ce schéma de référence permet de définir un programme d'intervention fonctionnel tout en étant cohérent avec les aménagements prévus à partir de la réalisation de la L2.

Il prévoit un nouveau schéma de déplacements, l'accueil d'activités économiques, des opérations de démolition-reconstruction, la construction de nouveaux équipements, le renforcement de la centralité de Sainte-Marthe.

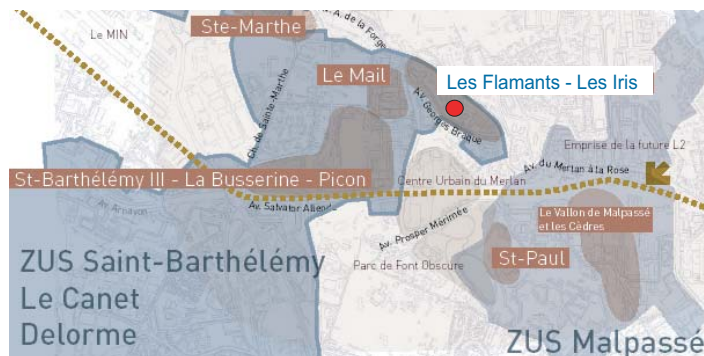
Il est mis en œuvre par secteur : le vallon de Malpassé et les Cèdres ; Saint-Paul ; Flamants-Iris ; Saint-Barthélémy III / Busserine / Picon ; le noyau villageois de Sainte Marthe.

##### ■ **Le périmètre du PRU**

L'ensemble Flamants Iris a été édifié selon le même procédé de construction et mis en location au début des années 1970. Il comptait à l'origine 1121 logements (899 aux Flamants et 222 aux Iris).

La cité des Flamants a fait l'objet, depuis de nombreuses années, d'interventions " lourdes " : changement d'usage avec une école d'infirmière et de travailleurs sociaux puis transformation de logements étudiants gérés par le CROUS, réhabilitation... Elle n'offre plus aujourd'hui à la location que 568 logements. Le bailleur a décidé, il y a quelques années, d'intensifier ses interventions en s'engageant dans un vaste projet de requalification comportant à la fois démolition, réhabilitation, requalification des espaces extérieurs, dont la première étape entreprise antérieurement à la création du GPV portait sur une étude de définition.

La cité des Iris, que les habitants souhaitent voir distinguer de celle des Flamants - dont la réputation est moins flatteuse - nécessite une réhabilitation lourde et une amélioration des espaces extérieurs.



## ■ Un diagnostic en 4 points

La problématique posée sur l'ensemble Flamants/Iris porte principalement sur la diversification des fonctions urbaines, les déplacements, l'offre d'habitat et le cadre urbain.

### ■ La diversification des fonctions urbaines

Le quartier est fortement marqué, tant dans son cadre urbain que dans son fonctionnement, par la présence du centre urbain du Merlan qui abrite, outre un hypermarché et une galerie marchande, des services publics (commissariat, mairie annexe, bibliothèque, théâtre). Ce centre urbain remplit les fonctions d'un centre de quartier, lieu de services et de rencontres.

Il est cependant souhaitable, pour la vie sociale de chacun des ensembles voisins, d'implanter ou de développer des services complémentaires, afin d'ouvrir chacun d'entre eux sur le quartier.

### ■ Les déplacements

Les Flamants sont refermés sur eux-mêmes. Ils sont bordés par des voies à grande circulation ou sur lesquelles les vitesses sont élevées. Par conséquent, on ne traverse pas les Flamants, on ne fait que les contourner, ce qui renforce leur exclusion.

Les déplacements à pied sont par ailleurs peu commodes, même vers le Centre Urbain, destination fréquente des habitants du quartier. Quant aux transports collectifs, ils sont considérés comme insuffisants.

### ■ L'offre d'habitat

Globalement, l'ex ZUP n°1 concentre des grands ensembles de logements sociaux qui ne correspondent plus aux aspirations des habitants et sont rejetés par l'opinion.

L'ensemble Flamants-Iris, dont la composition architecturale singulière se décline en barres tripodes, présente en outre une impression de densité peu commune pour le quartier. Le paysage obtenu est un enchaînement de barres laissant peu d'échappées visuelles. Outre la morphologie urbaine, ce quartier souffre d'une concentration exceptionnelle de logements locatifs sociaux en immeubles collectifs.

### ■ Le cadre urbain

Le quartier se caractérise par une topographie contrastée avec des dénivellés importants, et une médiocrité des espaces libres, organisés autour de larges emprises réservées au stationnement, tant dans leur traitement que dans leur entretien, ce qui renforce le sentiment d'abandon sur ces quartiers. Le rapport du bâti à l'espace public est très radical, les pieds d'immeuble ne révèlent pas de traitement spécifique.

Le projet urbain doit donc permettre une hiérarchisation des espaces, selon leur fonction, s'accompagnant d'une nouvelle répartition foncière pour distinguer clairement l'espace public et l'espace privé. Le traitement des espaces s'attachera à marquer cette hiérarchie, et à prendre en compte les conditions de gestion ultérieure.

Du fait des très fortes contraintes du site (relief, forme des propriétés des bailleurs, occupation des terrains périphériques), les propositions d'aménagement intègrent l'impossibilité d'un développement du projet des Flamants-Iris au delà du périmètre des cités.

## ■ Zoom sur le projet



## ■ Le projet urbain

Ainsi, selon un parti d'aménagement retenu à l'issue d'un concours lancé par l'OPAC Sud dont Antoine Grumbach a été lauréat, le projet urbain vise à :

1. recomposer la cité afin de distinguer des sous-ensembles bien identifiés pour casser l'effet de "masse" de ce grand ensemble,
2. accentuer la diversification d'usage amorcée, et en particulier un pôle formation, ou l'installation de services publics
3. diversifier l'offre de logements afin de favoriser une certaine mixité sociale,
4. ouvrir la cité par la création de nouvelles voies

Dans ce cadre, la cité des Iris - qui nécessite des travaux de réhabilitation - gagnera à fonctionner par petites unités.

Celle des Flamants, qui fait l'objet depuis des dizaines d'années d'interventions multiples, fera l'objet d'un projet de restructuration lourde avec démolition et reconstruction.

Le programme global proposé porte donc sur :

- la démolition de 319 logements,
- la réhabilitation de 625 logements (403 aux Flamants et 222 aux Iris),
- la construction sur site de 106 logements locatifs sociaux par l'OPAC Sud et de 52 logements locatifs intermédiaires par l'Association Foncière Logement
- la construction, hors site, de 161 logements locatifs sociaux
- la résidentialisation des immeubles,
- la création de nouveaux accès, voies et cheminements internes (intégrant une section de la Coulée Douce) et d'une place publique,
- la création d'un pôle formation et l'implantation de bureaux de la CAF aux Flamants,
- l'aménagement des espaces publics et des espaces extérieurs (places),
- la réalisation d'équipements publics et de commerces,
- l'aménagement de voiries périphériques,
- la création de nouvelles voies et de nouveaux parkings.

## ■ Les actions d'accompagnement

### ■ **L'amélioration de la Gestion Urbaine de Proximité**

Les Flamants-Iris ont été parmi les toutes premières cités au niveau national à mettre en place une " Régie de Quartier ". Une convention " Amélioration de la Qualité de Service " et une convention " TFPB " ont déterminé des améliorations en termes de Gestion Urbaine de Proximité.

La création, depuis plus de vingt ans, d'une d'antenne locale sur place, a permis de conforter la gestion de la cité, et le partenariat avec la Ville de Marseille a favorisé des interventions fortes pour l'aménagement des espaces extérieurs.

En outre, dans le cadre du GPV, le quartier Saint-Barthélemy fait l'objet d'une réflexion particulière en matière de GUP.

### ■ **Les mesures prises en matière de relogement**

Les postulats de base sur les Flamants :

- 579 familles sont logées (données 2004),
- il existe 33 logements vacants et ceux anciennement affectés aux étudiants équivalent à 30 autres logements, soit 63 logements,
- l'OPAC Sud a enregistré 42 demandes de mutations hors Flamants,
- le taux de rotation est de 3 % actuellement, soit un départ et la libération de 15 logements par an,
- l'OPAC Sud procédera au déblocage des attributions dès la phase préparatoire.

Bilan des relogements :

- 403 ménages seront relogés dans des logements réhabilités
- 106 ménages seront relogés dans des logements neufs

Sachant que 42 familles demandent à quitter les Flamants et que, sur une période de trois ans, 45 logements seront libérés, plusieurs possibilités s'ouvrent pour le relogement des familles existantes. Il a été confié à la maîtrise d'œuvre une mission d'accompagnement des mutations. Celle-ci intègre une maîtrise d'œuvre sociale qui a déjà procédé pour l'OPAC sud à un plan de relogement similaire pour 250 familles aux Aigues-Douces, à Port de Bouc.

### ■ **Mesures prises en matière de développement économique et social, et d'insertion par l'économique**

Un travail social important est réalisé sur les Flamants-Iris à travers les structures sociales et le milieu associatif.

Il porte notamment dans le cadre du Contrat de Ville sur les actions de lutte contre la toxicomanie, de soutien scolaire développés depuis fort longtemps, et d'accompagnement à la fonction parentale, actions appelées à se développer suite à la création de locaux dédiés notamment à cette fonction dans l'école des Flamants, de prévention et de sécurité avec la présence d'éducateurs de rue.

En matière de développement économique, la création du pôle de formation aux Flamants et la création de surfaces réservées à de l'activité économique sur les Iris, projets qui devraient être favorisés par le dispositif ZFU qui s'applique à ce quartier, permettra de nouvelles fréquentations de ces ensembles.

Enfin, le PLIE renforcera son intervention sur le pôle de projet " Saint-Barthélemy/Malpassé/Sainte-Marthe " par la mise en place

## ■ La concertation avec les habitants

Dès 1984 une concertation avec les habitants a été mise en place dans le cadre d'une réhabilitation sur les Flamants, avec signature d'un protocole d'accord avec les associations de locataires.

### **Des outils sont " opérationnels " :**

#### ■ **Le Collectif des Associations**

Ce collectif, lieu d'écoute, de débat et de proposition, est un partenaire important, par la dynamique qu'il développe et l'auto régulation basée sur une charte, qu'il exerce dans l'accueil en son sein des associations.

#### ■ **Un Conseil des Résidents**

Il se réunit régulièrement pour tenir informé et dialoguer avec les habitants sur l'avancement des réflexions, sur les perspectives à venir, les difficultés rencontrées. Trois points d'échange ponctuent la tenue de ce Conseil :

- la vie de la cité,
- les actions et travaux menés sur la cité,
- les projets de Renouvellement Urbain : contenu, avancement...

Il réunit, au delà de l'OPAC Sud :

- les représentants des associations présentes sur la cité
- trois élus représentant le Conseil Régional, le Conseil Général des Bouches-du-Rhône et la mairie de secteur,
- les personnes représentant les institutions et organismes présents sur la cité.

#### ■ **Les enquêtes auprès des locataires**

Elles sont conduites dans le cadre des études permettant de mesurer les attentes, les perspectives en terme de parcours résidentiel et le niveau de compréhension et de connaissance du projet.

#### ■ **La communication**

Elle prend comme support une exposition présentant le projet proposé dans le cadre du Marché de définition. Par ailleurs, des groupes de travail thématique sont mis en place : transport, accessibilité, maîtrise des charges, sécurité notamment.

D'autre part, un travail est mené avec la MOUS pour réaliser les diagnostics sociaux nécessaires pour que le Maître d'Ouvrage puisse mesurer qualitativement les attentes et besoins des locataires.

### **Les attentes formulées ont pour objet :**

1. De contribuer à la construction du programme en coordination et en cohérence avec les attentes et les besoins exprimés par les habitants, institutions...
2. De mettre en place un système de concertation et de communication.
3. De définir et mettre en œuvre un plan d'accompagnement social des habitants

Dans ce cadre, des ateliers de concertation ont été mis en œuvre pour débattre des thèmes qui devront être traités dans le cadre du projet (espaces extérieurs, résidentialisation...).



## Aspects pratiques ...

### Le dispositif de pilotage stratégique du projet

Au niveau " politique " de stratégie générale : le pilotage est assuré par le conseil d'Administration du GIP-GPV qui est informé régulièrement de l'état d'avancement du programme et saisi d'éventuelles difficultés rencontrées.

Ses représentants participeront autant que de besoin à des réunions avec les divers acteurs concernés et notamment les habitants.

Au niveau technique du suivi du bon déroulement du projet : le pilotage est assurée par une commission de suivi animée par la direction du GPV et regroupant les représentants des divers maîtres d'ouvrage et des collectivités partenaires

Au niveau opérationnel : le pilotage est assuré par les structures internes aux maîtres d'ouvrage.

Ce dispositif est constitué par un chef de projet à temps plein sur l'opération. Il est soutenu par une Equipe Projet rassemblant à temps partiel et de façon transversale, les compétences issues des différentes directions de l'OPAC. Ces personnes portent une responsabilité pour chacun des thèmes identifiés et participent à l'action. Il pilote bien entendu les travaux de l'équipe de maîtrise d'ouvrage.

### L'engagement financier des différents acteurs (en euros)

Etat (ANRU)	27 488 596
Conseil Régional	4 855 658
Conseil Général	10 488 467
Bailleurs sociaux	47 996 610
Ville de Marseille	5 201 621
CU MPM	982 483
FEDER	1 835 485
<b>Coût total TTC</b>	<b>100 269 613</b>

### Mise en œuvre et calendrier

Réhabilitations	2 <sup>ème</sup> trimestre 2006
Pôle de service	4 <sup>ème</sup> trimestre 2006
Constructions neuves	1 <sup>er</sup> trimestre 2007
Equipements publics (terrain de foot et parking centre social)	2 <sup>ème</sup> trimestre 2007
Premières démolitions	2 <sup>ème</sup> trimestre 2007
Aménagement des places	2 <sup>ème</sup> trimestre 2007
Résidentialisations	1 <sup>er</sup> trimestre 2008

### POINT DE VUE

Roger DESCHAUX, Directeur du GPV de Marseille

Le projet Flamants/Iris, l'un des deux premiers projets de renouvellement urbain à être conventionné avec l'ANRU sur Marseille, a été initié par un bailleur, l'OPAC Sud, avant même que le GPV ne s'étende sur ce secteur des "quartiers nord" et avant la création de l'ANRU.

Le projet reprend les principales conclusions de l'étude de définition entreprise par l'OPAC Sud sur un site extrêmement contraint : par le relief, la forme du terrain, la présence imposante du Centre Urbain du Merlan..., et qui, contrairement au reste de l'ex ZUP N° 1, connaît une forte densité (COS d'environ 1,70).

Dans ces conditions, le projet porte sur la propriété actuelle des organismes HLM et les voies publiques périphériques, mais un projet plus global est actuellement en cours d'élaboration au Sud de la propriété des Flamants, et à terme c'est un vaste secteur intégrant les Flamants/Iris qui sera reconfiguré.

L'intervention de l'ANRU a obligé à un certain formalisme, parfois mal vécu par les divers acteurs, mais a eu un mérite essentiel: permettre le "bouclage" financier qui s'avérait jusqu'alors, malgré la mobilisation des collectivités, particulièrement délicat du fait de l'ambition du programme.

### CONTACTS :

**M. Roger DESCHAUX,**  
Directeur du GPV  
Tél. : 04 91 12 94 40  
Mél : rdeschaux-externe@mairie-marseille.fr

**M. Dominique DENIAU,**  
Chargée de mission habitat,  
déplacements du GPV  
Mél : ddeniau-externe@mairie-marseille.fr

**Laure PORTALE,**  
Chargée de mission Capitalisation,  
CRPV-PACA  
Tél. : 04 96 11 50 45 / Fax : 04 96 11 50 42  
Mél : laure.portale@crpv-paca.org

Vous pouvez consulter d'autres documents liés aux relevés d'expériences sur le site web du CRPV-PACA à la rubrique Capitalisation à l'adresse suivante : <http://www.crpv-paca.org>

Maquette : Mustapha Berra, avril 2006

### Revue de presse

- Marseille : la ville présente trois nouveaux projets à l'ANRU  
La ville de Marseille espère voir trois projets de rénovation urbaine retenus par l'ANRU. Les projets concernent la démolition-reconstruction partielle ou intégrale de plusieurs grands ensembles des quartiers nord : les cités Saint-Paul, des Crènaux et du Vieux Moulin. Coût estimé de ces investissements : 92,5 M€. Panorama. TPBM n° 596, 22 février 2006, p. 14
- Marseille signe ses deux premières conventions ANRU  
La ville vient de signer ses deux premières conventions avec l'ANRU. L'agence, les collectivités et les bailleurs vont investir près de 190 millions d'euros dans la rénovation urbaine des cités des Flamants et des Iris et du secteur du Plan d'Aou /St Antoine/La Viste. Détails TPBM n°576, 5 octobre 2005, p. 11
- Marseille : L'ANRU a signé pour les Flamants et Plan d'Aou  
Dix-huit mois après la création de l'ANRU, Marseille vient enfin d'intégrer le "club" des rénovations urbaines. Une entrée que d'aucuns jugeront tardive pour une ville qui compte sur son territoire le plus vaste GPV de France. Le directeur général de l'ANRU avait fait le déplacement le 22 septembre à Marseille pour parapher les deux premières conventions de rénovation des cités des Flamants et des Iris et du secteur du Plan d'Aou/Saint-Antoine/La Viste. L'Urban, 30 septembre 2005 - Auteur : Jean Pelletier
- L'ANRU au chevet des Flamants et du Plan d'Aou  
Deux dossiers de la ville de Marseille viennent enfin d'obtenir le conventionnement de l'Agence nationale de la rénovation urbaine. Près de 200 millions d'euros seront investis dans la reconstruction des cités des Flamants, des Iris et du Plan d'Aou. TPBM n°557, 25 mai 2005, p. 10-11

### Documentation générale

- Site de l'ANRU : <http://www.anru.fr/>
- Site du ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement : <http://www.ville.gouv.fr/>
- Site de Legifrance (loi du 1er août 2003) : <http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=VILX0300056L>
- 50 Grands Projets de Ville : le GPV de Marseille  
Sur le site de la DIV, présentation du territoire du GPV, des enjeux, du projet, avec un zoom sur les différents pôles de projet et la mise en oeuvre [http://i.ville.gouv.fr/div/bib/doc/marseille\\_txt.pdf](http://i.ville.gouv.fr/div/bib/doc/marseille_txt.pdf)
- Site de la direction Régionale de l'Equipement PACA  
Présentation de la politique de la ville [http://www.paca.equipement.gouv.fr/depart/amenagement\\_envir/gdproj.html](http://www.paca.equipement.gouv.fr/depart/amenagement_envir/gdproj.html)
- Site de la communauté Urbaine Marseille Provence Métropole  
Rubrique " Missions " : habitat et politique de la ville <http://www.marseille-provence.com>
- Site de l'AGAM : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise  
Données urbaines <http://www.agam.org>
- Site de Polville 13  
La politique de la ville dans le Département des Bouches-du-Rhône : périmètres des Zones Franches Urbaines, périmètres des ZUS, dossiers de demande de subvention en ligne, journal " Parlez Quartiers ", actualités... <http://www.polville13.net>