

Guide

des projets urbains

NOVEMBRE 2017 • 200 €

58 PROJETS



2017

www.projetsurbains.com

INNOVAPRESSE
GROUPE

Projet de renouvellement urbain Savine - Vallon des Tuves

Ce projet de rénovation urbaine portant sur le quartier de la Savine et du vallon des Tuves consiste à corriger une situation de marginalisation sociale et urbaine, par un relogement massif,

une réduction de l'urbanisation du plateau de la Savine, la création d'une centralité urbaine dans le vallon, et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel.

Vue aérienne © J.C. Verchère



Le projet vise à répondre à une situation de marginalisation urbaine et sociale forte.

ENJEUX

A court terme, l'objectif est de mener à bien les nombreux relogements des habitants, en permettant des trajectoires résidentielles positives afin de pouvoir poursuivre les démolitions, et d'amorcer le projet urbain. Recentrage des constructions autour du futur parc canal et surtout du Vallon des Tuves, pour former un petit pôle urbain, limitation de l'urbanisation sur le plateau de la Savine et diversification des logements, meilleure intégration urbaine par les espaces publics (dispositif des mails et création d'une voie de bouclage).

A moyen terme, l'enjeu est de consolider la première phase en engageant les opérations opportunes sur les sites les plus attractifs, toujours dans une logique d'ouverture et de meilleur raccordement au boulevard métropolitain proche (boulevard du Bosphore). Il s'agira également d'accompagner la désurbanisation du site en organisant la gestion de la « friche » et en proposant des interventions adaptées sur les équipements qui subissent le dépeuplement, notamment l'école.

A long terme, l'enjeu majeur est de réussir à rendre attractif le site pour conduire à son terme l'opération publique d'aménagement, et la réalisation d'un quartier moins dense et diversifié.

PROGRAMME

Le projet repose sur une stratégie patrimoniale du bailleur social renouvelée suite à la découverte d'amiante dans les logements, qui a conduit au choix d'une démolition massive.

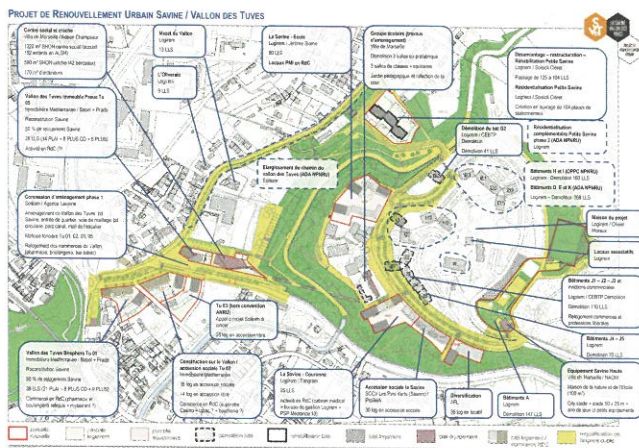
Espaces publics et équipements : requalification de l'espace public existant (36 000 m²), création d'une voie de maillage (8 600 m²) et aménagement d'un parc urbain (11 000 m²) permettant des liaisons entre le plateau de la Savine et le vallon en contrebas. Construction d'un centre social et d'une crèche (1 500 m²) « dans la pente » afin de renforcer ce lien, installation d'une Maison du projet. Aménagement d'équipements récréatifs et sportifs à l'emplacement de l'ancien bâtiment. A afin de marquer clairement la limite de l'urbanisation et de traiter la lisière avec le massif naturel de l'Etoile.

Pôle culturel : installation d'une maison de la nature et de l'Etoile, lieu d'accueil des publics du massif de l'Etoile.

Pôle commerces-loisirs : création d'une centralité urbaine dans le vallon avec des programmes de construction dont les RdC sont dédiés à l'installation de commerces et d'activités de services (1 200 m²).

Pôle habitat :

- 3 démolitions de bâtiments (369 logements),
- 516 logements neufs prévus sur site et hors site :
- 6 programmes de logements sociaux sur site (233 logements dont 145 sur le plateau de la Savine et 88 au vallon des Tuves)



Projet d'ensemble Phase 1 © Germe&Jam

SITUATION

Le projet est situé dans les quartiers Nord de Marseille. A proximité d'un axe de déplacements majeur, il souffre pourtant d'un grand isolement du fait de son implantation en citadelle, sur les contreforts du massif de l'Etoile.

ATOUTS DU SITE ET OBSTACLES À LEVER

L'isolement extrême du site, la topographie chahutée, et la très faible qualité du bâti (amiante, orientation des bâtiments, faiblesses structurelles) constituent les principaux éléments négatifs qui ont conduit à la démolition massive d'un patrimoine HLM livrés en 1973 (1 400 LLS à sa livraison).

Le paysage (proximité du massif de l'Etoile, vues sur la rade, présence du canal de Marseille) et la proximité avec la future centralité métropolitaine du Grand Saint-Antoine sont les atouts majeurs du site.

MONTAGE DE L'OPÉRATION

Convention avec l'Anru. Pilotage par le GIP MRU. Concession d'aménagement à Soléam sur le périmètre phase 1. Subvention Anru de 39 M€.



Maison du Projet - © S. Tétu

ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Plusieurs programmes de logement ont été livrés. Les premières requalifications d'espaces publics vont être lancées (fin 2017). Le processus de démolition va s'accélérer dans les mois et années à venir, pour s'achever normalement en 2021/2022.

Une première convention avec l'ANRU a été signée en 2009. Suite à la découverte de l'amiante en 2010, le projet a été complètement revu, le retardant ainsi de plusieurs années. Un avenant, validé par l'Anru en 2015, présente les nouvelles modalités de l'action publique. Le projet est passé de 87 M€ à 136 M€ uniquement pour la première phase d'intervention.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES LORS DU MONTAGE OPÉRATIONNEL

Faire converger les acteurs sur les orientations de projet, notamment sur le principe d'une réurbanisation modérée du plateau de la Savine, sur la diversification et sur les solutions de désenclavement.

Articuler une temporalité de projet dans le temps d'une convention avec l'Anru et le temps long d'un projet urbain de portée métropolitaine.



Perspective logements Couronne © Tangram Architectes

- 2 programmes d'accèsion sociale (68 logements dont 33 sur le plateau de la Savine et 35 au vallon des Tuves)
 - 3 programme en locatif et accèsion libre (74 logements dont 35 sur le plateau de la Savine et 39 au vallon des Tuves)
 - hors site : 3 programmes de logements sociaux (141 logements)
 - Désamiantage, réhabilitation et résidentialisation d'un immeuble de logements sociaux sur site (105 logements)
 - Acquisition-amélioration de 15 logements sociaux hors site
- Dans le cadre du protocole NPNRU : la démolition des 5 bâtiments restants (450 logements). Puis, une possible réurbanisation du plateau en lieu et place des grands ensembles initiaux.
- Nouvelle ligne de transport en commun** : prolongement de la ligne B2 du BHNS dont le terminus s'effectuera désormais dans la centralité du vallon.

QUI FAIT QUOI ?

Les décideurs politiques : Métropole AMP (porteur de projet, avec la Ville de Marseille) ; Jean-Claude Gaudin, président ; Arlette Fructus, vice-présidente Habitat et renouvellement urbain ; mairie de Secteur, associée à l'élaboration et au suivi ; Roger Ruzé, maire des 15^e et 16^e arrondissements ; Saïd Ahmada, député ; Etat / PDEC/Anru validation stratégique.

Les responsables techniques : Marseille Rénovation Urbaine : projet urbain d'ensemble, Logirem, démolitions, réhabilitation, résidentialisation ; Immobilière Méditerranée, Séarim, AFL, opérateurs privés, programmes de logements ; Ville de Marseille, équipements publics ; Soléam pour le compte de la Métropole Aix-Marseille Provence, espaces publics.

Les concepteurs : Germe&Jam, architecte-urbaniste conseil du PRU ; Jérôme Siam, Tangram, Soisick Cléret, Babel+Prado, ProfiléA, architectes des différents programmes de logements ; Adrien Champsaur, NAOM, architectes des équipements publics ; et Thierry Laverne, paysagiste des espaces publics.



Perspective centre social et crèche © Adrien Champsaur Architecture

L'aménageur : Soléam (Société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire marseillaise) pour le compte de la Métropole AMP.

Les investisseurs-financeurs – phase PRU/PNRU : Ville de Marseille (10 M€), Métropole AMP (7,8 M€), CD Bouches-du-Rhône (2,1 M€), CR Paca (4,4 M€), bailleur (Logirem) (57,5 M€), CDC (0,2 M€), autres (14,8 M€), Anru (39 M€).

ZOOM SUR... LES RELOGEMENTS

Le projet organise la démolition d'un patrimoine de 800 logements, ce qui implique l'accompagnement de 800 ménages dans leur mobilité résidentielle.

323 logements ont été livrés avant la reprise des démolitions, pour faciliter les relogements et favoriser une remise en mouvement des parcours résidentiels. Ceux-ci ont été construits, en proportion similaire, sur site et hors site, ce qui a permis de répondre au mieux aux volontés de relogement des habitants.

Les deux programmes bâtis sur le site haut de la Savine l'ont été en lisière du plateau pour renforcer le lien avec le vallon en contrebas.

Les prochains programmes livrés (accession sociale et locatif libre sur le plateau de la Savine / logement social au vallon des Tuves) permettront d'amorcer le processus de diversification au sein du quartier.



Axonométrie du projet d'ensemble © Germe&Jam

CALENDRIER

Portage du foncier : par Soléam ou Logirem jusqu'aux cessions :

- Savine : cession à Séarim fin 2018 pour un programme de 32 logements. Cession à AFL en 2019 pour un programme de locatif libre
- Vallon des Tuves : cession à Immobilière Méditerranée fin 2018 pour deux programmes de LLS

Lancement d'un appel à projets promoteur / investisseur en 2019 pour un programme mixte logements / locaux commerciaux

Conception : projet urbain phase 1 finalisé. Lancement Accord cadre de MOE urbaine par MRU pour la phase 2 en 2019.

Commercialisation : programme d'accession sociale Savine : 2019 – 33 logements. Programmes d'accession libre au Vallon des Tuves : 2020 – 74 logements
Travaux : démarrage fin 2017 : espaces publics du Vallon des Tuves, centre social et crèche, programmes Immobilière Méditerranée (66 LLS)

2018 : poursuite des aménagements, dont voie de maillage et parc urbain du canal, démarrage des opérations de diversification

Démolitions à La Savine : 220 logements

Restructuration Petite Savine : livraison d'une première cage d'escalier (35 LLS)

2019 : livraison des équipements sportifs et récréatifs Savine haute

MARSEILLE RÉNOVATION URBAINE

Immeuble CMCI - 2, rue Henri Barbusse 13001 Marseille

www.marseille-renovation-urbaine.fr

Ludivine Perrin, chargée de communication

Tél. : 04 91 14 56 80

Email : lperrin-externe@marseille.fr