



LA PORTE D'AIX

LA MUTATION D'UN QUARTIER

Le renouvellement urbain porte aussi sur le cœur de Marseille. Dans ce périmètre, zone urbaine très dense, le projet vise certains îlots en particulier et s'accompagne de la création d'équipements et d'espaces publics.

En 2013, l'amputation des 300 derniers mètres de l'A7 a offert une bouffée d'oxygène au quartier de la porte d'Aix. À la croisée du centre-ville, de la gare et du périmètre d'Euroméditer-

ranée, il peut désormais pleinement profiter de sa situation stratégique. Et ce d'autant plus qu'il se trouve à la jonction de multiples opérations.

Chacun d'eux se caractérise par la présence d'habitat dégradé et fait aujourd'hui l'objet d'interventions spécifiques visant à le réhabiliter ou le reconstruire. Ces opérations rendues délicates par la densité du bâti, la présence d'éléments patrimoniaux et les contraintes liées à la copropriété des

immeubles nécessitent le concours d'un ensemble de partenaires (voir p. 2).

Au-delà de la revalorisation de l'habitat, le projet de renouvellement urbain améliore l'offre d'équipements, avec l'extension ou la requalification d'écoles, de crèches et de structures socioculturelles. Il prévoit aussi la création d'espaces publics. Au pied de la porte d'Aix, la place Jules Guesde sera notamment rénovée et prolongée par le parc urbain Saint-Charles.

Le pôle Bon Pasteur-Joliette abrite des opérations de différentes natures.

Certaines sont des constructions entièrement nouvelles comme **la résidence Argo**, en forme de paquebot. D'autres conservent des éléments de façade anciens comme **le « Faubourg des Fiacres »** au coin de la place Jules Guesde, bientôt réaménagée. Une dernière, **l'îlot Montolieu**, abritera une école maternelle.

ÎLOT MONTOLIEU

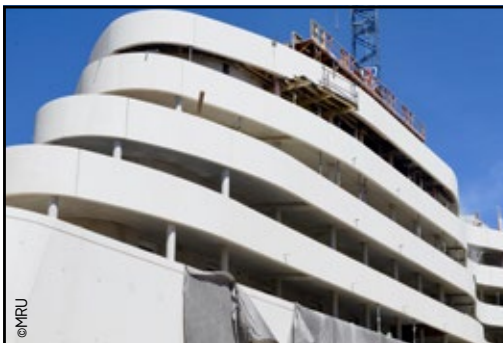
Rues Montolieu et du Bon Pasteur

Extension d'une école maternelle de 16 classes sur 2 500 m² (EPAEM)

Création de logements sociaux et privés ; création de locaux d'activité

Démarrage des acquisitions : fin 2019

Démarrage des démolitions : fin 2020



RÉSIDENCE « L'ARGO »

Rues Fauchier et Malaval

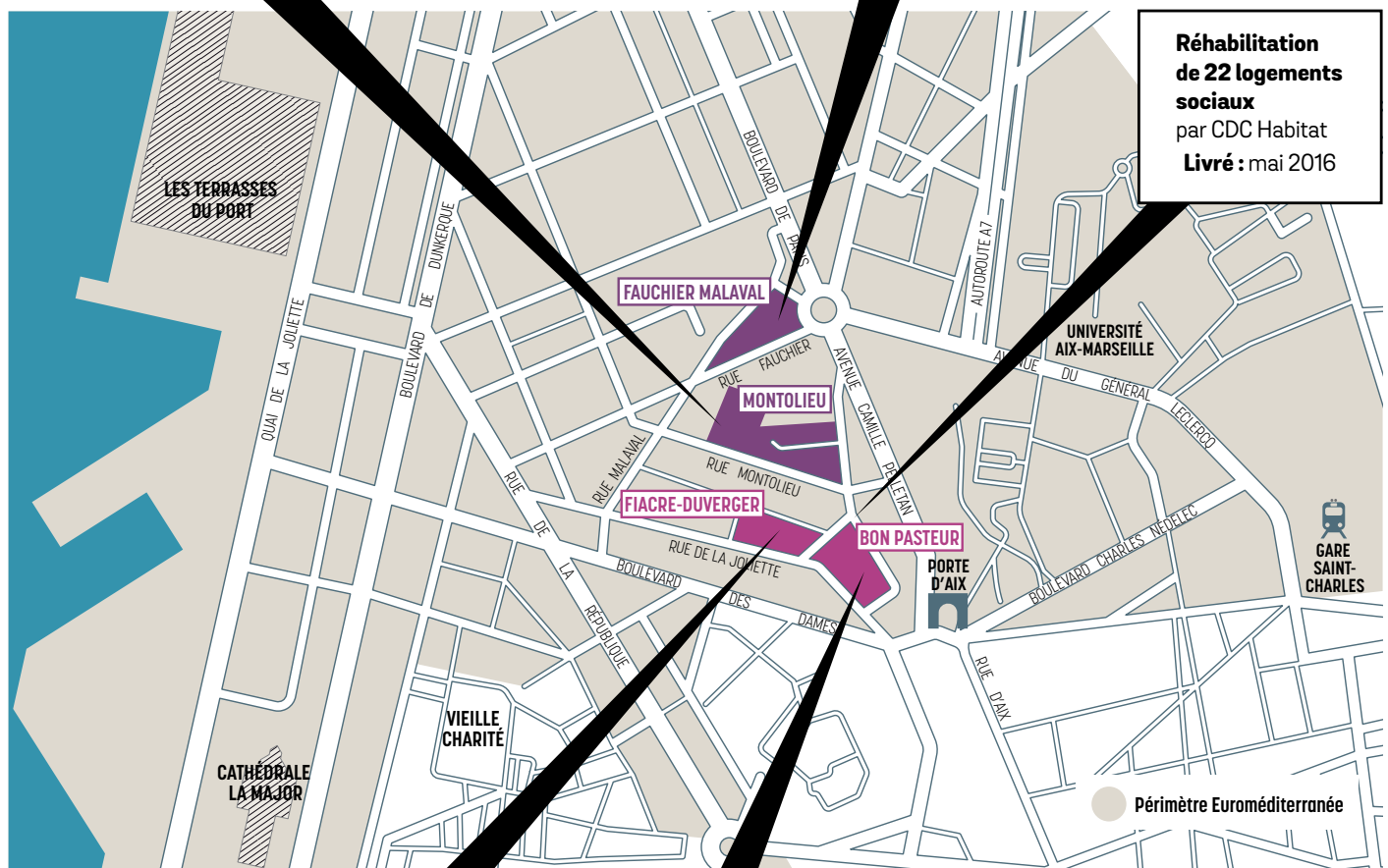
Restructuration de l'îlot (EPAEM)
Création de 66 logements sociaux

par Ametis

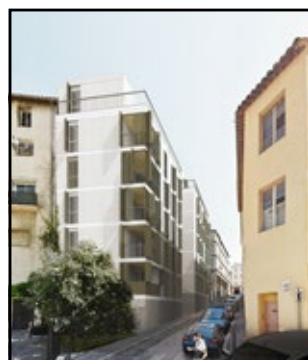
Acquisition des logements

par Logirem

Livraison prévue : avril 2019



Réhabilitation de 22 logements sociaux par CDC Habitat
Livré : mai 2016



ÎLOT FIACRES-DUVERGER

Rue Duverger

Création de 9 logements sociaux par Logirem



ÎLOT BON PASTEUR

Rues du Bon Pasteur et Joliette

Création par Logirem de :
• 51 logements locatifs sociaux, dont 19 en construction et 32 en réhabilitation
• 21 logements en accession

« FAUBOURG DES FIACRES »

Restructuration des îlots (EPAEM)

Lancement des travaux : septembre 2019 / Livraison prévue : fin 2020

Le projet de renouvellement urbain Centre nord ne se fait pas d'un seul tenant. Par petites touches, il transforme certains îlots d'habitat privé dégradés en logements sociaux ou en accession. La réussite des opérations tient à la qualité du partenariat entre acteurs de l'aménagement et opérateurs immobiliers.

Explications de **Laure Portalé**, chef de projet au GIP Marseille Rénovation Urbaine et de **Guillaume Kolf**, directeur de l'Habitat et du Renouvellement Urbain à l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM)



Quels rôles jouent les différents acteurs des projets de renouvellement urbain situés dans le périmètre d'Euroméditerranée ?

Laure Portalé : Le GIP MRU coordonne les maîtrises d'ouvrage et assure l'interface entre l'ANRU et la Métropole. Pour les projets conventionnés sur son périmètre, Euroméditerranée, en tant qu'établissement public d'aménagement, procède aux acquisitions, relogements, démolitions, dépollutions et éventuellement aux fouilles archéologiques, de manière à livrer

un terrain libre de toute contrainte aux bailleurs et promoteurs. Mais ces derniers sont associés dès l'origine, afin de définir ensemble les conditions de réalisation et anticiper les démarches qui peuvent être menées conjointement.

Comment l'EPAEM envisage-t-il cette approche par îlot ?

Guillaume Kolf : Les opérations concernent des îlots d'habitat insalubre ou dégradé. Des actions d'aide à l'amélioration de l'habitat sont d'abord initiées

par Euroméditerranée avec ses partenaires, l'État et les collectivités territoriales, ainsi que le soutien de l'Agence Nationale de l'Habitat. Lorsque ces actions incitatives demeurent insuffisantes, du fait de la dégradation du bâti ou de la présence de marchands de sommeil qui bloquent les processus de réhabilitation, Euroméditerranée lance alors des opérations plus interventionnistes de réhabilitation ou de démolition-reconstruction. Dans ce dernier cas, Euroméditerranée bénéficie en outre de l'apport de la plateforme de relogement gérée par le GIP MRU.

Quel avenir pour la porte d'Aix ?

Guillaume Kolf : Le recul de l'autoroute et la création d'un tunnel de contournement ont permis de créer les conditions de sa reconnexion avec l'hypercentre marseillais. En proximité immédiate, la création du parc Saint-Charles constituera un lieu de vie indispensable au quartier. La vocation étudiante du secteur, avec la faculté Saint-Charles et l'école de management EMD, va être renforcée par la venue de l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires et le développement de logements étudiants dont certains ont, d'ores et déjà, été réalisés sur la rue Bernard Dubois. L'offre éducative sera pour sa part renforcée par la création d'un groupe scolaire au sein de l'îlot Montolieu.





« Faubourg des Fiacres », la mixité sur tous les plans



Euroméditerranée a récemment achevé les démolitions et les études préparatoires. Logirem a, depuis, lancé la consultation des entreprises pour les travaux qui démarreront en septembre 2019. Ensemble, ils ont choisi les architectes du projet, l'agence Kern et bauA.

Évoquant le XIX^e siècle, le nom « Faubourg des Fiacres » n'est pas anodin. En effet, le projet prévoit la conservation de plusieurs façades d'époque. Pour **Jeanine Fialon**, responsable du pôle renouvellement urbain chez le bailleur Logirem, la forme architecturale découle d'un idéal commun. « L'ensemble du projet est réalisé en bonne intelligence avec l'EPAEM et le GIP MRU, précise-t-elle. Cette entente détermine la qualité du produit final. Nous cherchons à réaliser du logement social à l'opposé de l'image uniforme des grands ensembles ».

Outre les détails anciens, le « Faubourg des Fiacres » se distinguera par un cœur d'îlot végétalisé et des commerces en rez-de-chaussée. Si le confort des futurs usagers est un impératif, il en va de même du respect de l'environnement puisque l'opération est inscrite au label Bâtiments Durables Méditerranéens. Composite sur un plan architectural, l'opération est également mixte sur le

plan du programme de logement. En plus d'une majorité de logements sociaux, elle comprendra des appartements en accession à la propriété. Les acquéreurs bénéficieront de prix maîtrisés grâce au taux réduit de TVA à 5,5% réservé aux opérations de renouvellement urbain. La commercialisation de ces logements devrait démarrer d'ici mai prochain.

