

/ Marseille, le nord a du ressort

Une nouvelle étape pour la régénération de Saint-Antoine Plan d'Aou,
qui s'est appuyée sur le concours European.

Par Laure Portalé, urbaniste et sociologue, et Lina Raad, urbaniste et géographe,
au GIP Marseille Rénovation Urbaine (MRU)



La médiathèque
du Plan d'Aou ouvrira
en décembre 2019
© Philippe Conti

Depuis une vingtaine d'années, Plan d'Aou fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain qui a profondément métamorphosé ce quartier devenu un territoire de relégation. La quasi-totalité des logements de la cité d'origine ont été démolis, 872 sur les 915 de départ, dont une part importante était restée vacante dès la livraison en raison de malfaçons. Outre la reconstruction de logements diversifiés sur le site (maisons individuelles, locatif social ou libre, accession), le projet a permis la reconstitution d'une trame viaire,

la rénovation et la création d'équipements sociaux et culturels, ainsi que l'accueil de quelques activités économiques. La fin du projet se concentre sur la diversification immobilière au cœur du site, les derniers aménagements d'espaces publics, le développement du pôle d'échanges Saint-Antoine et la réalisation d'un équipement structurant (maison de santé, médiathèque, tiers lieu culinaire et logements). La médiathèque, qui ouvrira ses portes à la fin de l'année, a été pensée avec un rayonnement large, afin de remédier au manque d'équipements culturels ■■■

■ dans les arrondissements du nord de Marseille. 60 % du fond est, par ailleurs, dédié à la jeunesse, pour répondre aux spécificités du territoire.

L'aboutissement du projet de renouvellement urbain a été propice à l'expérimentation et l'innovation, pour ouvrir le champ des possibles et porter des projets ambitieux. Pour finaliser la réflexion de mise en cohérence urbaine et renouveler le regard sur le quartier, le foncier non bâti à l'ouest du plateau a été inscrit comme site d'étude pour le concours européen European 12 en 2013, sur le thème de la « ville adaptable ». C'est la première fois en France qu'un projet du Programme national de rénovation urbaine (PNRU) est inscrit à ce concours européen d'idées d'architecture et d'urbanisme réservé aux jeunes concepteurs (cf. *Urbanisme*, hors-série n° 60, juin 2017). L'appel à projets se concentre sur trois orientations programmatiques : créer un lieu d'habitat et de sociabilité intergénérationnelle ; proposer une architecture pérenne et durable, mais évolutive et adaptable ; valoriser des espaces publics supports d'usages partagés.

LES SUITES D'UN CONCOURS EUROPEAN

Le GIP MRU, en partenariat avec les bailleurs (Erilia et Logirem), et la Ville de Marseille ont ensuite souhaité prolonger ce concours d'idées par une étude pré-opérationnelle, puis une mission de maîtrise d'œuvre. Ils ont engagé deux consultations successives avec les lauréats du concours, en s'appuyant sur l'article 97 du code des marchés publics¹, qui n'avait jamais été mobilisé dans les suites d'un concours European. À l'issue de la première consultation, une étude de programmation et de conception urbaine a été confiée aux deux équipes mentionnées, Arkilab (Danemark) et Concorde (France). Les ateliers avec les habitants menés par Arkilab ont permis de valoriser les usages existants et de les conforter dans l'aménagement des espaces publics. Dans une deuxième phase, la mission de maîtrise d'œuvre confiée à Concorde pour l'aménagement du mail et du belvédère Canovas prend pour point de départ cette « généalogie des usages » et se raccroche à une série de points d'appui « déjà-là² » (pinède, belvédère, stade, bunker). L'équipe défend également

une « *publicisation de la vue* », proposant l'aménagement d'espaces publics dans les sites remarquables appréciés des habitants et offrant une vue surplombant la rade de Marseille.

Le concours European a également permis d'élaborer une stratégie originale pour la construction de logements sur une emprise foncière de 2 ha située au sud-ouest du plateau, le Carré Sud. Dans le PLUI métropolitain en cours d'instruction, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) reprend les propositions de formes urbaines mises en avant par Concorde, valorisant une architecture méditerranéenne organisée autour d'un habitat individuel groupé avec des espaces extérieurs. Pour le Carré Sud, l'OAP vise à « *créer une nouvelle entité urbaine constituée de constructions organisées autour de cours ou d'espaces communs, ne dépassant pas R +2 avec un jeu de hauteurs entre les constructions pour offrir des vues lointaines à tous les logements et avec un traitement en toit-terrasse des toitures pour permettre leur appropriation par les habitants*³ ». Sur cette base, l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la mise en œuvre d'un programme innovant de logements⁴ au Carré Sud, qui sera publié à l'automne, s'appuie sur le principe du foncier solidaire mis en avant par Concorde au concours European. La dissociation de la propriété du sol de la propriété bâtie, dont la maîtrise foncière est assumée par un organisme foncier solidaire (OFS, loi ALUR de 2014), permet de produire des logements abordables et de garder la maîtrise de la gestion ultérieure du territoire.

L'expérience d'European en projet de renouvellement urbain a été reconduite avec l'inscription du site de la Cabucelle pour la 15^e édition du concours portant sur le thème de la ville productive. / **Laure Portalé et Lina Raad**

¹ Article 97 du décret 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.

² Concorde, *Aménagement du mail/belvédère Canovas sur le plateau du Plan d'Aou à Marseille*, 2017-2019.

³ OAP, n° MRS-16, Saint-Antoine – La Bricarde – La Castellane.

⁴ AMI destiné aux promoteurs-constructeurs et investisseurs, qui s'engagent à co-élaborer un projet innovant, en partenariat avec le bailleur propriétaire du foncier, Erilia, et MRU.

LA REMISE EN ORDRE DU FONCIER

Le projet de renouvellement urbain du Plan d'Aou a nécessité un important travail de régularisation et de remise en ordre du foncier. Comme beaucoup de quartiers de grands ensembles érigés dans l'après-guerre, la cité a été conçue selon un plan libre, et la gestion des espaces ouverts entre les bâtiments est assumée par les bailleurs, propriétaires de la totalité du site.

Le protocole du projet de 1998 prévoyait la sortie d'un système de copropriété unique et fixait les principes de répartition du foncier afin de replacer le territoire dans des règles de gestion de droit commun. La gestion des espaces non construits était en effet entièrement assumée par le bailleur propriétaire du foncier, ce qui se répercutait sur les charges des locataires, devenues

insupportables dans un contexte de démolition progressive et de développement de la vacance. Entre 2008 et 2013, un dispositif de compensation a été mis en place par la collectivité, permettant au bailleur d'alléger les charges des locataires. Ainsi, les cessions foncières ont permis de redéfinir les périmètres d'intervention des uns et des autres, la gestion des pieds d'immeubles revenant aux bailleurs, tandis que l'entretien de la voirie relève de la collectivité et est financé par les impôts locaux. Cette redéfinition des domanialités permet donc de remettre les collectivités et les bailleurs face à leurs responsabilités respectives pour l'entretien et la maintenance des espaces non construits¹. Le processus reste toutefois très long et doit

tenir compte des évolutions du plan-guide initial. Une mission de remembrement foncier a débuté en 2013, afin de fixer les échanges entre bailleurs et collectivités, recenser les servitudes publiques et privées et lancer la cession de bunkers, propriétés de l'État, situés sur la copropriété des bailleurs sociaux. Cette mission arrivant à son terme, les cessions foncières sont engagées depuis mars 2019. Cet enjeu foncier est donc loin de se limiter à une question technique, la clarification des divisions foncières devant favoriser un réinvestissement des institutions dans les quartiers en rénovation urbaine.

¹ Cf. G. d'Aboville et A. Delpirou, « Pour une approche contextualisée de la rénovation urbaine », *Métropolitiques*, 6 juin 2019.