

ACT Consultants

17 bis rue Richard Lenoir - 75011 Paris
tél : 01 40 24 20 10 - act@act-consultants.fr



65, chemin Gilbert Charmasson - 13016 Marseille
Tel/Fax : 04 91 46 17 05 – e-mail : cerfise@wanadoo.fr



25, rue d'Hauteville - 75010 PARIS
Tél. : 01 55 33 19 60 - cf.geo@cfgeo.com



Université Paris 12 – Val de Marne
Institut d'Urbanisme de Paris
61, avenue du Général-de-Gaulle - 94010 Créteil Cedex
Tél.: 01 4178 47 82 - urbanisme.univ-paris12.fr

DIVERSIFICATION DE L'HABITAT ET MIXITE SOCIALE DANS LES QUARTIERS EN RENOVATION URBAINE

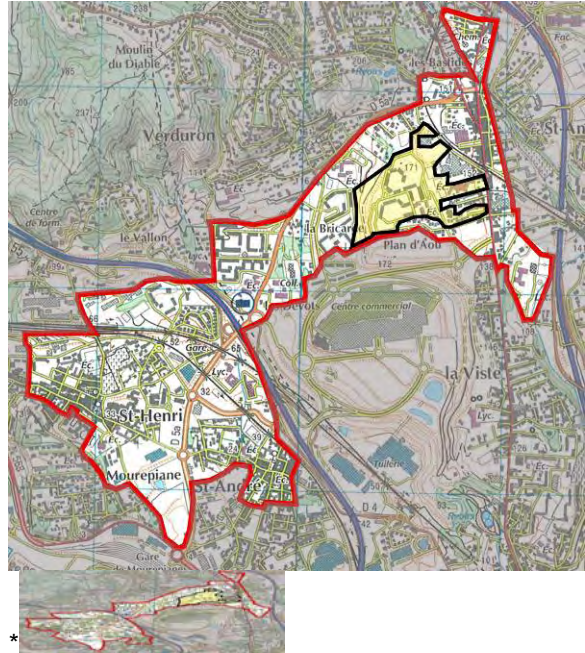
Le projet de Plan d'Aou à Marseille

1 - Le projet et son contexte avant ANRU	2
1.1. Le quartier du Plan d'Aou et son histoire	2
1.2. Conception de la mixité et de la diversification, selon les acteurs : bailleur, ville, agglo (plan de patrimoine, PLH, Etat, autres,...)	3
2 - Le Programme ANRU et les interactions	4
2.1 Secteur opérationnel PRU	4
2.2 Les positions des acteurs dans la définition du PRU	5
2.3 Evolution du contenu du projet urbain initial (diversification, parcours, mixité) ?	5
3 - La diversification	5
3.1 Plan d'ensemble, mode de programmation et stratégies de mise en oeuvre.....	5
3.2 Le parc privé : programmes, réalisations	8
3.3 La mixité par la diversification ?	8
4 - L'analyse urbaine et architecturale.....	9
4.1 La segmentation spatiale du quartier ?	9
4.2 Les séquences urbaines et architecturales	10
ANNEXE 3	12
Personnes rencontrées.....	12
Plan état des lieux	12
Quelques références d'opérations privées.....	13

1 - Le projet et son contexte avant ANRU

1.1. Le quartier du Plan d'Aou et son histoire

La cité d'habitat social du Plan d'Aou a été bâtie au début des années 1970 sur un plateau de 10 hectares dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille. Elle est située sur un site qui offre un point de vue remarquable, voire envié, sur la rade marseillaise. Grâce ou à cause de cela, elle a été conçue comme une enclave, un espace résidentiel coupé du tissu urbain environnant, notamment du proche quartier de Saint Antoine. Ici, l'analyse des impacts des actions portées par l'ANRU ne peut se faire qu'en les replaçant dans la continuité de l'histoire d'une rénovation qui débute il y a plus de vingt ans. Une durée qui est plus une conséquence des errements politiques locaux que d'une nécessité pratique. Dans ce contexte, il n'est pas illégitime de considérer que la convention avec l'ANRU joue comme un accélérateur entraînant l'ensemble des acteurs à conclure une opération qui ne cessait de ne pas s'achever.



Sans entrer dans beaucoup de détails, nous expliquerons ce propos par quelques éléments factuels :

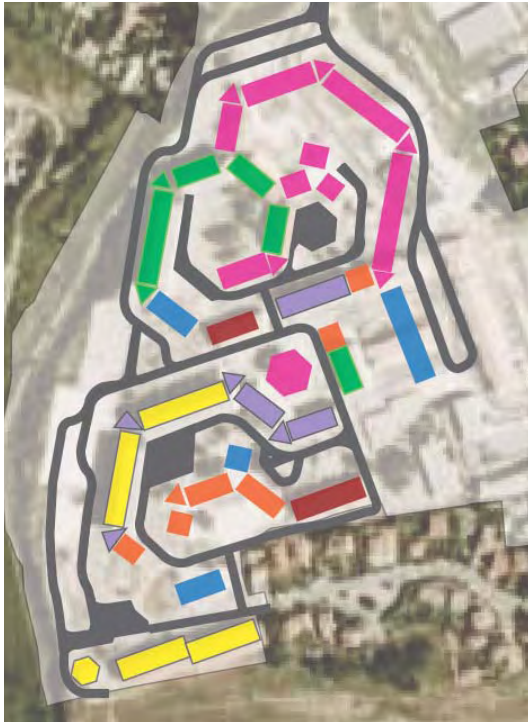
- 1985 : les trois organismes HLM présents sur le site décident d'engager un projet de restructuration et de réhabilitation ;
- 1988 : mise en place d'une équipe MOS (Maîtrise d'œuvre sociale)
Deux équipes, de MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale), suivront (1991 et 1998) avec pour mission principale d'accompagner le relogement des habitants *pour* libérer des bâtiments prévus à la démolition ou à la réhabilitation (1991 et 1998).
- 1989 : Démolition de 282 logements
- 1992 : La Ville de Marseille annonce en réunion publique un projet de démolition de l'ensemble de la cité et la construction de différents programmes. Il est alors dit aux habitants que s'ils le souhaitent, ils pourront rester sur place et être relogés dans les nouveaux logements, les hausses éventuelles de loyers étant prises en charges par la Ville pour les familles les moins solvables...
Le Grand Projet Urbain de Marseille qui inclut dans son périmètre le Plan d'Aou et l'ensemble des 15^{ème} et 16^{ème} arrondissement de la ville, est à la veille de sa mise en place. Les réflexions autour de la démolition/reconstruction de Plan d'Aou soulignent la nécessité de ne pas simplement reconstruire une cité mieux conçue et mieux gérée, mais bien de participer à la restructuration et à la reconfiguration d'ensemble des espaces urbains alentours. C'est que : *« Dans l'économie générale de l'aménagement de ce secteur de Marseille, et dans la perspective du Projet de Quartier de Saint-Antoine, il faut considérer Plan d'Aou comme une richesse foncière majeure. C'est la raison pour laquelle, conjuguant les besoins de la ville et la qualité du lieu, il apparaît essentiel d'exclure les programmes sans ambition et d'y privilégier ceux d'entre eux qui produiront des effets incontestables de recomposition urbaine (...) et de réussir cette revalorisation nécessaire du site aux yeux, en particulier, de ses habitants en partie renouvelés. (...) le plan de relogement est un maillon essentiel du dossier. C'est bien sûr une obligation sociale et matérielle, mais c'est aussi et surtout un outil stratégique de recomposition à l'échelle du quartier »*¹.
- 1998 : Rédaction et signature d'un protocole entre la Ville, les organismes HLM, les associations d'habitants et les institutions concernées. Ce texte assure alors qu'une offre diversifiée de logements sera proposée sur site et hors site pour répondre aux besoins spécifiques des 275 ménages et de leurs

¹ AGAM (Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise), *Projet de quartier de Saint Antoine, diagnostic général*, 1992

enfants décohabitants logés encore dans des bâtiments destinés à la démolition. Par ailleurs, il est spécifié que ceux-ci bénéficient d'un loyer bloqué jusqu'à leur relogement. A cette date, l'un des trois bailleurs d'origine cède son patrimoine à l'un des deux autres, ERILIA. L'ancien groupement de bailleurs devient une copropriété entre la Logirem et Erilia qui en est le syndic.

1999 : remplacement du GPU par le GPV qui reprend en charge l'ensemble des accords précédents.

2005 : signature de la convention ANRU



Chronologie des démolitions avant ANRU

1989 : 216 logements de la Phocéenne d'habitation

1991 : 62 logements de la Phocéenne d'habitation

1992 : 19 logements de la Phocéenne d'habitation

1994 : 56 logements de la Logirem

1995 : 10 logements de la Logirem

1996 : 20 logements de la Logirem

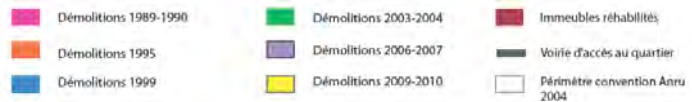
1997 : 63 logements de la Phocéenne d'habitation

32 de Provence Logis

2002 : 64 logements de Erilia (ex Phocéenne d'habitation)

2003 : 87 logements de Erilia (ex Phocéenne d'habitation)

2007 : 30 logements de la Logirem



Chronologie des livraisons de logements sur site avant ANRU

- 1997 : Les hauts de St Antoine (Erilia) : bâtiment neuf de 35 logements
- 2001 : Livraison de l'Albatros (Erilia) : bâtiment réhabilité de 19 logements
- 2002 : Livraison du Petit Galions (Logirem) : bâtiment réhabilité de 23 logements
- 2002 : Livraison des Pétrels (Erilia) : bâtiment neuf de 91 logements

Au total, au moment de la signature de la convention ANRU, 629 logements, soit les 2/3 des logements initiaux ont été démolis ; 42 ont été réhabilités ; 128 ont été reconstruits. Il reste donc sur le site 428 logements sur les 929 d'origine. **Avec les 258 démolitions prévues par la convention, c'est l'ensemble de la cité qui sera finalement renouvelé : 787 démolitions et 42 réhabilitations.**

1.2. Conception de la mixité et de la diversification, selon les acteurs : bailleur, ville, aggro (plan de patrimoine, PLH, Etat, autres,...)

Aujourd'hui, le parc des logements est constitué uniquement de logements sociaux (PLAI et HLM pour ceux qui doivent encore être démolis). La cité est devenue depuis une dizaine d'année une copropriété entre deux organismes Erilia (Syndic) et Logirem. Pour l'un comme pour l'autre le renouvellement urbain, la rénovation sont inscrits depuis longtemps dans leur stratégie. Avançant par à coups depuis 20 ans il leur a fallu attendre le conventionnement ANRU pour obtenir les dernières participations financières nécessaires des collectivités locales impliquées.

Car, si le GPU, puis le GPV portent depuis les années 90 une volonté de renouvellement urbain, la ville ne suit que de loin le volet logement de cette dynamique dont le volet économique est bien mieux servi (zone franche oblige).

Depuis le début des années 2000, période de décollage du marché immobilier marseillais après plus de 15 années atones pour ne pas dire déprimées, le renouvellement urbain, non pas de Plan d'Aou mais des 15^{ème} et 16^{ème} arrondissements, s'opère plus par les opérations privées que par le renouvellement du parc social. Ce qui, somme toute, correspond à la logique du Plan Local de l'Habitat (PLH) et de la convention, l'un

comme l'autre affichant une volonté de diversification sociale et donc d'attirer sur le site des ménages moins défavorisés que ceux qui y résident déjà. Ce qui se produit, jusqu'à présent, non pas sur le site ANRU, mais dans ces abords.

La reconstruction de Plan d'Aou, quant à elle, tendrait plutôt à répondre à la demande de l'Etat formulée dans son Porté à Connaissance (2005) : « produire une offre adaptée aux ménages modestes ».

Ces analyses ne sont en partie que des constructions a posteriori. Le projet « logement » de Plan d'Aou s'est négocié avant l'ANRU dans un jeu de forces entre bailleurs, ville et habitants, ceux-ci réussissant à imposer le relogement sur place de tous les ménages de la cité le souhaitant. Le projet de renouvellement urbain, quant à lui se joue à une autre échelle. C'est sur un territoire plus étendu que les décideurs, et le chef de projet, poussent à la déconcentration du logement social. Ce qui se traduit, par exemple, par le refus de tout programme social dans la proximité immédiate de ce que l'on appelait il n'y a pas si longtemps, « les Trois Cités » (Plan d'Aou, la Bricarde et la Castellane).

Là, les promoteurs privés sont souhaités. Le principe est louable, le risque est de renforcer l'idée et la réalité de la clôture des cités sur elles-mêmes. Il est difficilement envisageable pour les décideurs locaux de faire autrement : si Plan d'Aou a vu sa population, non pas se transformer mais diminuer, c'est sur une période de 20 années difficiles pour tous... Plutôt que d'affronter à nouveau les habitants (pour un piètre résultat en matière de recomposition urbaine et sociale) ne vaut-il pas mieux recomposer, dynamiser leur environnement, avant d'entreprendre de bouleverser leur lieu de vie ?

Ce qui se traduit en pratique par un report de la construction de logements au titre de la reconstitution de l'offre dans des secteurs éloignés (troisième arrondissement de Marseille, par exemple), d'autant plus éloignés que le produit (PLAI) est proche de celui de Plan d'Aou. Le secteur le moins éloigné de cette reconstitution de l'offre est La Viste où ERILIA construit un ensemble en PLUS.

2 - Le Programme ANRU et les interactions

2.1 Secteur opérationnel PRU

Le noyau villageois de La Viste est situé à côté du périmètre de la ZUS, en dehors de ce dernier.

Sur ce grand secteur, les principales orientations et opérations avaient été définies dès le milieu des années 1990. Aujourd'hui, elles sont :

En matière d'habitat : « produire une offre diversifiée de manière à développer une diversité sociale » par :

- le renouvellement urbain de Plan d'Aou
- la réalisation de programmes de réhabilitation et de constructions à la Viste (Erilia), notamment au titre de la reconstitution de l'offre (55 logements) mais non uniquement ;
- la facilitation de programmes privés ;

En matière d'aménagement, d'équipements et de paysage :

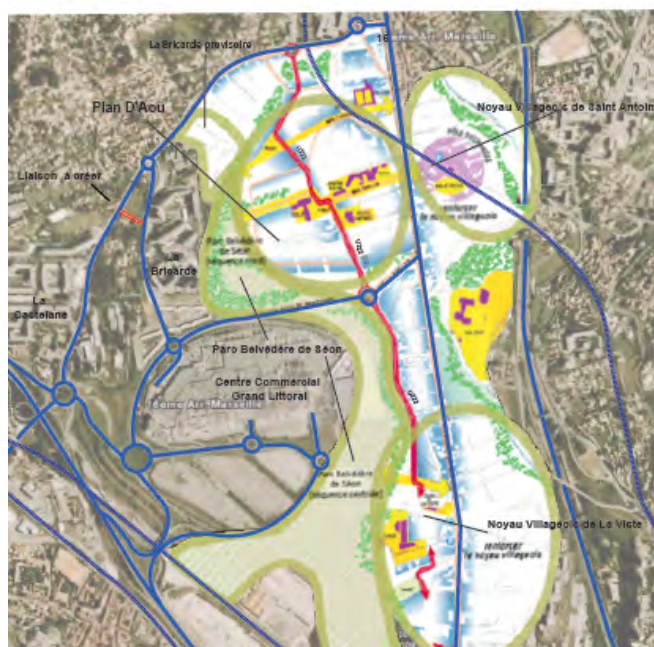
- l'aménagement d'un parc devant être un pôle d'attraction pour la ville et l'agglomération (prévision d'équipements sportifs, notamment) ;
- des aménagements de voiries et d'espaces extérieurs à Plan d'Aou même et à la Viste ;
- la construction d'un centre social
- la restructuration de l'école de Plan d'Aou

En matière de déplacements et de circulation :

- l'ouverture d'un boulevard de traversée du Plan d'Aou du nord au sud (U 222)
- l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal à Saint-Antoine (hors programme).

Plan de synthèse de restructuration urbaine
Plan d'Aou - Saint Antoine - La Viste

— Voirie existante
— Voirie locale
— Voie ferrée



Le projet porte sur cinq secteurs : Plan d'Aou, la Bricarde Provisoire (un ensemble d'une quinzaine de logements précaires en contre bas du plateau de Plan d'Aou), les quartiers de St Antoine et de La Viste ainsi qu'une friche naturelle qui, du nord au sud du périmètre, s'étend sur trois kilomètres et qui devrait devenir « le Parc Belvédère de Séon ».

2.2 Les positions des acteurs dans la définition du PRU

Le PRU actuel est la concrétisation de près de 15 années de réflexions et de projets depuis la mise en place du GPU. Sa définition, dans ses grandes orientations, est à présent relativement consensuelle entre les acteurs.

Cependant, qu'il s'agisse de Plan d'Aou ou de l'opération des Flamands dans le 14^{ème} arrondissement, si l'ANRU apparaît aux bailleurs comme un moyen important pour débloquer les partenariats financiers nécessaires à la réalisation d'opérations déjà envisagées, il est aussi considéré, parfois, comme une contrainte discutable en matière de préconisation de formes urbaines et architecturales.

Certains opérateurs se rappellent qu'ils leur a fallu faire comprendre que, dans un pays de Mistral, il y a des orientations de façades qui sont contraintes, qu'un quartier ne se dessine pas à partir de principes généraux ou universels et sans prise en compte de son contexte territorial et culturel, que du nord au sud de la France il faut garder des diversités de conception. Mais, nous a-t-on dit, apparemment, dans les conventions ANRU il n'est plus question de la forme définitive des bâtiments et de leur implantation mais, à juste titre, de leur programme.

Plus localement, dans la réalisation effective des projets des divergences sont parfois apparues ; Elles ont été, semble-t-il, plutôt que le résultat d'une stratégie particulière, la conséquence à un moment ou un autre d'une décision non concertée, voire autoritaire de la part d'un des décisionnaires.

Les acteurs citent ainsi le classement d'un immeuble HLM destiné à la démolition qui impose de repenser le projet de recomposition urbaine de La Viste, ou la vente à un lotisseur par la commune d'une part des terrains destinés à l'implantation du Parc Belvédère de Séon. Dans ce dernier cas la ville n'a pas tenu compte des avis négatifs formulés à trois reprises par le GPV à l'encontre du permis de construire.

2.3 Evolution du contenu du projet urbain initial (diversification, parcours, mixité) ?

L'ANRU, ici, n'a apporté d'infléchissement au projet initial qu'en matière d'organisation spatiale en imposant une voirie urbaine centrale là où il n'y avait que liaisons entre espaces résidentiels.

Depuis la signature de la convention d'autres modifications sont apparues mais sont le fait des relations entre Chef de Projet, Bailleurs et l'association des habitants. Cette dernière, en effet, a amené à l'abandon et au déplacement d'une opération de la Logirem (deuxième tranche des terrasses du Verduron) en argumentant que le terrain « ne fait pas partie de Plan d'Aou ». Depuis cette opération a été confiée à l'Association Foncière Logement qui ne la réalisera qu'après la sortie de convention.

De la même façon les implantations d'un foyer de vie pour handicapés et d'un foyer résidence pour personnes âgées ont été bloquées. Ce dernier projet, finalement, sera tout de même réalisé, mais en dehors du délai de réalisation de la convention.

Enfin, les réhabilitations prévues ont été refusées par les habitants, ce qui a imposé des constructions neuves supplémentaires.

En complément de ces modifications, deux espaces prévus pour réaliser de l'accession sociale ou du locatif libre ne feront pas l'objet de projets avant la fin de l'opération de renouvellement urbain. Les bailleurs sociaux souhaitent ainsi garder une réserve foncière afin de la mobiliser plus tard et en fonction de l'évolution effective du site, de son environnement et des nouveaux équilibres sociaux qui s'y produiront ou non.

3 - La diversification

3.1 Plan d'ensemble, mode de programmation et stratégies de mise en oeuvre

En matière de diversification sociale, il convient de préciser que les chiffres théoriques de la convention peuvent être trompeurs. Sans doute avec le temps et la diversité des immeubles et de leur conception architecturale, mais non des produits immobiliers, Plan d'Aou pourra connaître des évolutions dans son peuplement. Ce n'est pas d'actualité, aujourd'hui. Les constructions neuves y sont toutes du PLAI et la part des réhabilitations en HLMO est trop faible pour qu'il soit pertinent de parler de diversification des produits logements. Bien sur, l'intervention de l'AFL en limite de site apportera sa part de diversification (29 logements), mais les deux opérations d'accession à la propriété prévues par les bailleurs étant aujourd'hui suspendues, le taux de diversification par le logement demeure faible.

Par ailleurs, il semble déformateur, étant donné le contexte de l'opération d'analyser les processus de changement à travers la seule convention ANRU et sa seule échelle de temps : 258 démolitions avec 128 reconstructions sur site et 130 hors site sur un total de 416 logements existants, au moment de la signature ;

En cherchant à analyser l'opération de renouvellement urbain de Plan d'Aou, c'est bien en comptant les démolitions et les reconstructions ou réhabilitation à partir des premières réalisées qu'il convient de se référer. Au moins, afin de mettre en perspective le travail dû à l'ANRU. Avant prise en compte de l'intervention AFL nous observons :

- 887 démolitions pour 929 logements,
- 281 reconstructions sur site et 42 réhabilitations

Au sortir de la convention, si nous prenons en compte l'opération de l'AFL, le bilan pourra être celui-ci :

- Démolitions : 95% du parc initial
- Reconstructions sur site : 30% du parc initial
- Réhabilitations : 5% du parc initial
- Dédensification : 66% du parc initial
- Proportion parc social en début d'opération : 100%
- Proportion parc privé en sortie de convention ANRU :
 - . 9,3% par rapport à la situation de départ de la convention ANRU
 - . 3,1% par rapport à la situation de départ années 1990

Avec un taux de 100% de logements sociaux, quelque soit le point de départ des observations, les changements en matière de diversification sociale des logements ne sont donc pas très radicaux. Ce qui tient en partie à « l'abandon » temporaire des projets d'accession à la propriété, mais surtout à l'histoire du site et des relations bailleurs/villes/habitants que l'on peut analyser comme un « succès » de mobilisation des habitants mais qui n'est pas celui de la diversification. Bien sûr, avec le temps, la situation peut évoluer, mais pour le moment, à l'échelle du périmètre ANRU restreint, les inflexions des projets ont plutôt travaillé au bénéfice des intérêts des habitants en place plutôt que pour l'accueil de nouveaux habitants². Malgré cela, du point de vue urbain et architectural, la qualité de sortie est, elle, sans commune mesure avec la situation de départ. Situation de départ avant les premières démolitions, mais aussi situation de départ au moment de la signature de la convention alors que l'état de la cité était celui d'un chantier impraticable pour ses habitants sur une grande part du site. Ce qui est toujours le cas au quotidien, la différence étant que les opérateurs en charge des espaces publics sont à présent mobilisés.

Le tableau suivant est à lire comme un indicateur de tendance au sortir d'une opération de plus de 20 ans. Dans cette période les bailleurs ont relogé une part des ménages sortant dans des opérations neuves, mais de fait ce n'étaient pas des opérations réalisées « au titre de la reconstitution de l'offre », notion et pratique qui n'intervient qu'à partir des actions de l'ANRU.

Bilan de l'opération par rapport à la situation au moment de la signature de la convention ANRU

(sans prise en compte de l'opération AFL)











Nbre total logements existants	428		929	
dont logements sociaux	428	100%	929	100%

Source : convention anru

	Total	Dt LLS	Total	Dt LLS
Nbre de démolition	258	258	885	885
soit en % du total logement existant	60,2%	60,2%	95,2%	95,2%
Nbre de total réhabilitation	0	0	44	44
soit en % du total logement existant			4,7%	4,7%
soit en % du logement conservé			15,5%	15,5%
Nbre de résidentialisation	30		30	
soit en % du logement social conservé / reconstruit (283)	10,6%		10,6%	
Nbre de lgts en reconstitution de l'offre		258		386
Solde demolition / construction (nbre de lgt)		0		- 583
Ratio construction / démolition		1,0		43,6%
Sur site : solde démolition/construction		115		- 698
Sur site : ratio construction / démolition		43,7%		30,6%

² Par le protocole d'accord signifié en 1998 entre la Ville, les bailleurs sociaux et les associations d'habitants, il a été convenu que tant que les habitants résidents ne seraient relogés, il n'y aurait aucune attribution en logement social à des personnes extérieures au quartier. Les habitants se sont en outre opposés à toute autre réalisation qui ne serait pas du locatif social sur le périmètre opérationnel, jusqu'au relogement intégral des locataires. La diversification n'est pas refusée en tant que telle, elle est ici conditionnée à l'achèvement des procédures de relogement.

Nouvelles constructions Plan d'Aou - Saint Antoine - La Viste

- | | | | |
|---|------------------------------|---|------------------------------------|
|  | Voie existante |  | Quartier ancien |
|  | Voie projetée |  | Promoteurs privés - Saifing / Pich |
|  | Voie ferrée |  | Promoteur privé - Bouygues |
|  | Falaise |  | Promoteur privé - Urbati |
|  | Périmètre de convention Anru |  | Promoteur social - Erilis |
|  | Parc public projeté |  | Maisons individuelles privées |



3.2 Le parc privé : programmes, réalisations

Les promoteurs ne viennent pas sur le site, mais il ne leur en a pas été donné la possibilité, malgré les souhaits politiques du début des années 1990. Pourtant, Plan d'Aou et son environnement offre une grande qualité paysagère, d'ouverture sur le grand paysage de la rade marseillaise mais, aussi, sur les collines situées en limite du territoire communale. Les quartiers proches de Saint-Antoine et de La Viste offrent aussi depuis peu la qualité de son accessibilité par d'autre mode que l'automobile grâce à la réouverture de la ligne SNCF et à la jonction attendue des réseaux de bus urbains et interurbains. La présence d'un important centre commercial inauguré en 1996 est aussi un atout.

Ces éléments et les opportunités foncières ont été suffisants pour que le groupe Bouygues tente l'aventure de la promotion il y a 6 ans : un programme de maisons individuelles bâties sur la crête d'un plateau en surplomb de ce qui sera le parc du Belvédère et à la lisière de La Viste. Tout a été vendu très rapidement « essentiellement à des ménages issus de ce secteur de la ville, souvent de jeunes couples avec enfants mobilisant l'épargne familiale pour acquérir ce logement ». Fort de son succès, Bouygues a réalisé trois autres opérations qui sont essentiellement du petit collectif clos. Cet exemple motive d'autres promoteurs qui partent à la conquête des contreforts de Plan d'Aou (PITCH Promotion –Safing et Urvat, par exemple). « La crise » ne semble pas avoir affecté, outre mesure, ces opérations qui visent tout à la fois le client local ou « ayant des attaches dans le quartier » et les investisseurs. Pour les uns comme pour les autres, chacun fait la promotion des possibilités de TVA à 5,5%. On vise donc, en terme d'occupation sociale, plutôt des actifs aux ressources moyennes. A ceux-ci et aux investisseurs les outils de communication vantent les qualités de ce morceau de ville :

Au découvreur des opportunités du quartier laissons sa présentation, une présentation dont la sémiologie est identique chez les autres promoteurs :

« Une balade sur l'avenue Saint Louis renseigne tout de suite sur l'ambiance du quartier : une atmosphère de village, animée et conviviale, une âme commerçante, un petit centre de vie avec tout ce qui est utile à la vie quotidienne. C'est dans ce quartier que Bouygues Immobilier développe " Les Toits de Jade " : une architecture contemporaine élégante, avec façades variées et déliées, de grandes ouvertures vitrées. Le projet fait la part belle aux liaisons piétonnes, aux allées ombragées, aux espaces verts. Les écoles sont à proximité : plusieurs primaires et maternelles entourent le village. Les appartements offrent une haute qualité de confort : organisation des espaces autour d'un vaste séjour-cuisine, sols intérieurs habillés de carrelage, volets roulants PVC, vidéophone, parkings en sous-sol accessibles par ascenseur...

Proche du pôle Euroméditerranée et du port, le quartier Saint Louis est idéalement desservi par les grands axes de communication routiers (A55, A7), qui se rejoignent en 5 minutes. Le métro (Ligne 2) est à 10 min en bus depuis l'avenue Saint Louis; le village est à 10 min en voiture du Vieux Port. Enfin, le centre commercial Grand Littoral est à 5 minutes ».

Sommes nous loin de Plan d'Aou ? Non, à un jet de pierre.

3.3 La mixité par la diversification ?

La diversification sociale semble s'opérer mais seulement autour de Plan d'Aou, non pas en son sein. Cette diversification sociale n'est pas très étendue et demeure « populaire ». Ce que finalement, les 15^{ème} et 16^{ème} arrondissements de Marseille ont toujours été. En somme, à l'échelle étendue de la ZUS et des quartiers alentour, les opérations actuelles tendent à conforter la mixité existante, à « retenir les ménages qui, ne trouvant rien sur place à leur goût, partaient à 20 kilomètres dans les lotissements périurbains ».

Si le texte promotionnel cité ci-dessus est quelque peu idyllique, pour ne pas dire trompeur, au regard de la situation effective des quartiers de Saint-Antoine et de la Viste, il n'en demeure pas moins que depuis la mise en place du GPU en 1995, la modification des territoires environnant les noyaux villageois a été profonde. Sous l'effet de la zone franche, un immense secteur de la ville est passé du statut de friche industrielle et agricole à celui d'une zone d'activité dynamique, les quartiers d'habitat populaire anciens ont été rénovés. Bien sûr il reste ici les fameuses « trois cités », images négatives des grands ensembles d'habitat social : La Castellane demeure la plus problématique, la plus dense, la plus peuplée, mais elle est un peu « à l'écart » ; Le désenclavement de La Bricarde est plutôt bien perçu (au moins par les regards extérieurs) ; La rénovation urbaine (mais non sociale) de Plan d'Aou contribue à son tour au changement d'image. En la matière la convention ANRU est importante : c'est sous son impulsion que ce qui était devenu

un espace de désolation, sous l'impact des opérations de démolition et reconstruction sans gestion de l'environnement des chantiers, a enfin commencé à être réorganisé.

En portant le regard, non plus sur Plan d'Aou, mais sur l'ensemble de la ZUS et de son environnement, il n'est pas illégitime d'avancer que si la mixité par la diversification du logement n'a pas cours à Plan d'Aou, la rénovation urbaine de la cité, par contre, est un facteur permettant cette diversification autour d'elle.

4 – L'analyse urbaine et architecturale

4.1 La segmentation spatiale du quartier ?

La segmentation spatiale de Plan d'Aou n'est que celle d'un ensemble de groupes de logements sociaux différenciés du point de vue de leur forme et en partie résidentialisés.

Afin d'éviter une image de collage et de donner, un tant soit peu, une allure urbaine au quartier, les concepteurs au moment de la définition du projet ANRU, ont projeté deux infrastructures de traversée du quartier : une rue ouverte à la circulation automobile (la U 22) et un mail piéton et cycliste.

La U 22 du nord au sud était prévue de longue date mais présentait deux difficultés à résoudre : le débouché au nord est une ruelle étroite, celui du sud a été fermée par les résidents d'un lotissement mitoyen (prés existant à la cité). Au nord les expropriations ont été réalisées pour élargissement, au sud, la réserve foncière existante (emplacement réservé depuis la création du lotissement en 1934) sera mobilisée pour la réouverture de la rue.

Le mail, d'est en ouest, devait raccorder en ligne droite la cité au centre de Saint-Antoine et au pôle d'échange intermodal en passant par une nouvelle passerelle au dessus de la voie ferrée. La SNCF ne souhaitant pas cette réalisation, le mail ne débouchera que sur une ruelle le long de la voie ferrée qui rejoint une passerelle aujourd'hui vétuste.

Par ces actions et d'autres recompositions d'espaces publics ou résidentiels, Plan d'Aou en tant que tel devrait pouvoir, malgré tout, se raccrocher, à la trame urbaine alentour. Une autre rue vers le centre de Saint Antoine donne déjà accès à l'école et au centre social qui dès lors sont aussi des lieux d'articulation de Plan d'Aou à son environnement urbain et social.

Ces observations nous éloignent de notre sujet mais permettent de souligner qu'en l'absence de diversité sociale des logements, la mixité, ici, devra se jouer dans le déploiement de pratiques territoriales et d'équipement, dans l'intégration des habitants à la vie d'un quartier plus large que leur cité, dans l'acceptation par ces mêmes habitants de voir des non résidents passer par là. Des efforts d'aménagement ont été prévus en ce sens. Les opérations privées proches, véritables opportunités de renforcer la mixité du 15^{ème} arrondissement, d'en tirer la dynamique vers un meilleur sont aussi porteuses de risques de nouvelles tensions, de nouveaux enfermements sur le quant à soi des uns et des autres et, en bref, d'une délégitimation des uns par les autres à pouvoir se dire habitants du quartier.

Ce risque est contenu justement dans la segmentation spatiale produite par les opérations privées qui vantent dans leurs documents promotionnelles toutes les qualités de ce secteur de la ville mais n'en contribuent pas moins à fermer les espaces résidentiels les uns par rapports aux autres. Un petit lotissement clos, une résidence moyenne sécurisés, par ci, par là, peuvent se contourner, s'intégrer. Mais la résidence et le lotissement « clos et sécurisés » deviennent la norme d'aménagement du territoire, et les seuls ensembles encore traversables sont des ensembles de logements sociaux, qui sont aussi les cœurs de quartiers. Il y a donc un risque de rupture sociale, voire d'enferment communautaire.

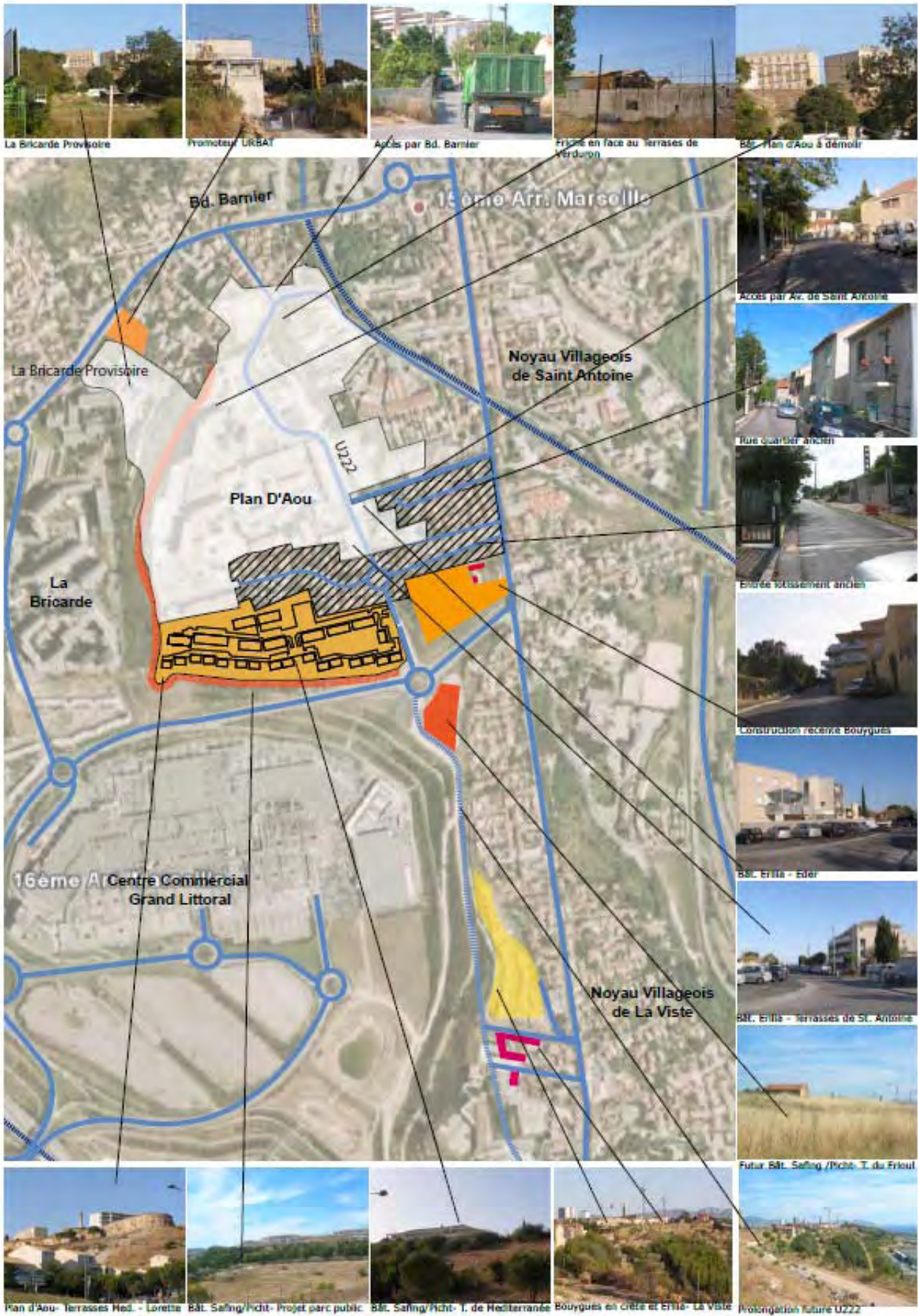
Un espace d'ouverture demeure mais il est loin d'être support d'investissements et de réalisations : l'ensemble du secteur de friches d'activités entre Plan d'Aou et Saint Antoine. Peut-être est-ce là que pourra se développer « de la ville ».

4.2 Les séquences urbaines et architecturales

Projet ANRU - Plan d'Aou

	Bâtiments à démolir		Maisons Indiv. sociales - 2011 PLAI		Parking
	Bâtiment réhabilité 2001 PLAI		Projets en Ascension Sociale ou en Location Libre		Espaces publics projetés
	Bâtiment réhabilité 2009 PLAI		Fonciers de logement - projet FLI		Equipements sportifs à rénover
	Bâtiment neuf 1997 PLAI		Projets - équipements		Esplanade existante
	Bâtiments neufs 2002 PLAI		Projets sans définition		Voie générale
	Bâtiments neufs 2007-2009 PLAI		Espaces verts + jeux d'enfants		Voie d'accès au quartier
					Voie d'accès aux immeubles
					Voie d'accès aux parkings

















ANNEXE 3

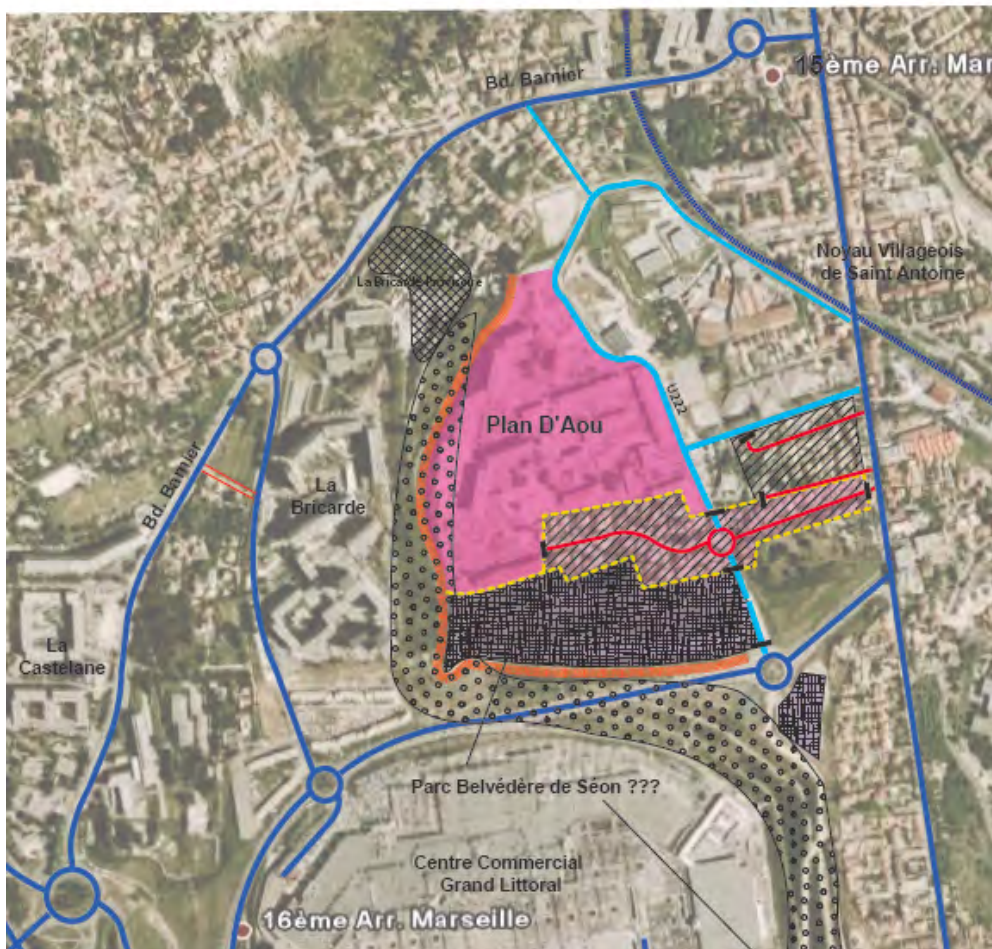
Personnes rencontrées

- Geneviève Ruysen, chargée de mission ANRU - Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole - Chargée de mission ANRU : Genevieve.ruysen@marseille-provence.fr - 04 95 09 55 37
- Roger Deschaux (Directeur GPU puis GPV de 1994 à avril 2009) : roger.deschaux@orange.fr
- Mireille Prono - ERILIA (Syndic de la copropriété Plan d'Aou) - Mireille.PRONO@erilia.fr
- Fabienne Carmignani - Chef de la Mission Ville et Habitat - Direction Départementale de l'Équipement des Bouches-du-Rhône - Fabienne.carmignani@equipement.gouv.fr
- Arlette Fructus - Adjointe au Maire de Marseille, Chargée de l'Habitat et du Logement des relations avec les organismes HLM - afructus@mairie-marseille.fr
- Agent commercial de PITCH Promotion - Programme immobilier en bordure du site restreint

Plan état des lieux

Etat de lieux Plan d'Aou - Saint Antoine - La Viste

 Voirie	 La Bricarde Provisoire - barraquements
 Voirie locale	 Quartier ancien
 Voie ferrée	 Ancien lotissement
 Voiries d'accès murées côté Plan d'Aou	 Nouveaux lotissements
 Mur autour du quartier ancien	 Parc belvédère en partie empiété par lotissement privé
 Falaise	 Plan d'Aou



Quelques références d'opérations privées

OPERATIONS DE PROMOTION PRIVEE MITOYENNES DE PLAN D'AOU

Les terrasses de la Méditerranée, « une coproduction PITCH Promotion / SAFING »

Ensemble associant en limite extérieure de Plan d'Aou des collectifs (appartement T2 à T4) et des « maisons de villes » (T3 à T5). Une partie de cet ensemble de 90 logements empiète sur l'emprise prévue pour le Parc du Belvédère.

Type Logement	Surface habitable en m2	Prix en euros hors garage
Appartement en collectif (R + 3)		
T2	36-45	104 500
T3	52-77	182 900
T4	67-90	240 300
Maisons « de ville » regroupées par trois avec Jardin de 90 m2		
T3	67-69	227 800
T4	79-83	244 400
T5	100	347 400
Livraison janvier 2010 / juin 2009 : « 80% commercialisés »		

Les terrasses du Frioul, « une coproduction PITCH Promotion / SAFING »

Opération non encore démarrée, mais à « 90% commercialisée », selon le vendeur

Petit ensemble collectif (T2 à T4) situé en contre bas de Plan d'Aou et en bordure du possible Parc de Séon

Type Logement	Surface habitable en m2	Prix en euros hors garage
Appartement en collectif (R + 4)		
T2	37-43	111 900
T3	59-77	169 000
T4	77-95	240 000
Livraison janvier 2011 / juin 2009 : « il ne reste que trois appartements à la vente »		

Vue Marine, promoteur URBAT

« Petite résidence sécurisée de 30 logements ; grandes terrasses, stationnement en sous-sol »

Opération en cours de construction sur un terrain situé entre Plan d'Aou, La Bricarde Provisoire et le Boulevard Barnier.

Type Logement	Prix en euros avec garage
T1	107 700
T2	182 000
T3	172 000
Livraison 2010 / 5 appartements disponibles en août 2009	

OPERATIONS DE PROMOTION PRIVEE REALISEE A LA VISTE

Les Toits de Jade, Promoteur Bouygues immobilier

Type Logement	Surface moyenne habitable en m2	Prix en euros hors garage
Appartement en collectif (R + 4)		
T1	36	124 800
T2	63	173 500
T3	70	177 900
Livraison 2011 / septembre 2009 : « il ne reste que cinq appartements à la vente »		