

Annexe D4

D4 Maquette et modalités de calcul des heures d'insertion

| Nom des opérations | MOA | Rappel montant HT | Montant retenu calcul insertion | Coût horaire | % main d'œuvre | % insertion | Nombre d'heures travaillées | Objectif heures d'insertion |
|---|----------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------|-------------------|-------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Communication et actions de concertation | Métropole Aix-Marseille Provence | 500 000 | 500 000 | 50 € | 70% | 5% | 7 000 | 350 |
| Etude de coordination Château Vert Briançon | Métropole Aix-Marseille Provence | 250 000 | 250 000 | 50 € | 70% | 5% | 3 500 | 175 |
| Etudes nécessaires à la conduite de projet | SPLA IN | 1 200 000 | 1 200 000 | 50 € | 70% | 5% | 16 800 | 840 |
| Sécurisation active | SPLA IN | 150 000 | 150 000 | 50 € | 70% | 5% | 2 100 | 105 |
| Démolition LLS Eugène Pottier | Logis Méditerranée | 2 632 130 | 2 098 630 | 30 € | 45% | 5% | 31 479 | 1 574 |
| Démolition bâtiment B Bellevue | Marseille Habitat | 12 634 417 | 6 290 583 | 30 € | 45% | 5% | 94 359 | 4 718 |
| Bilan îlot Montolieu | EPAEM | 8 259 154 | 1 705 654 | 30 € | 45% | 5% | 25 585 | 1 279 |
| Bilan îlot Bon Pasteur | Logirem | 10 997 500 | 10 776 500 | 30 € | 45% | 5% | 161 648 | 8 082 |
| Multisite (2 FAT) | SPLA IN | 80 932 365 | 52 847 048 | 30 € | 45% | 5% | 792 706 | 39 635 |
| IP Belle de Mai (2 FAT) | SPLA IN | 33 397 865 | 23 920 302 | 30 € | 45% | 5% | 358 805 | 17 940 |
| IP Hoche Versailles (2 FAT) | SPLA IN | 57 308 488 | 35 922 952 | 30 € | 45% | 5% | 538 844 | 26 942 |
| IP Noailles (2 FAT) | SPLA IN | 49 964 598 | 33 683 506 | 30 € | 45% | 5% | 505 253 | 25 263 |
| Aménagements Hoche Versailles | Métropole Aix-Marseille Provence | 6 649 442 | 6 649 442 | 30 € | 50% | 5% | 110 824 | 5 541 |
| Aménagements Noailles | SPLA IN | 7 473 099 | 7 473 099 | 30 € | 50% | 5% | 124 552 | 6 228 |
| Aménagements Belle de Mai | SPLA IN | 8 210 011 | 8 210 011 | 30 € | 50% | 5% | 136 834 | 6 842 |
| Aménagements Château Vert | EPAEM | 32 829 098 | 7 252 040 | 30 € | 50% | 5% | 120 867 | 6 043 |
| Production offre logts transitoires | SPLA IN | 1 008 000 | 948 000 | 30 € | 50% | 5% | 15 800 | 790 |
| Requalification logts Eugène Pottier | Logis Méditerranée | 4 400 000 | 4 390 000 | 30 € | 50% | 5% | 73 167 | 3 658 |
| Accession propriété Bon Pasteur | Logirem | 4 040 523 | 3 544 659 | 30 € | 50% | 5% | 59 078 | 2 954 |
| Accession propriété GCV | Métropole Aix-Marseille Provence | 6 169 186 | 5 120 386 | 30 € | 50% | 5% | 85 340 | 4 267 |
| Ecole élémentaire convalescents Korsec | SPDEM | 3 049 115 | 2 971 595 | 30 € | 50% | 5% | 49 527 | 2 476 |
| Ecole Bernard Cadenat et Jobin Cadenat | SPDEM | 13 050 000 | 12 718 220 | 30 € | 50% | 5% | 211 970 | 10 599 |
| Comptoir de la Victorine | Ville de Marseille | 6 000 000 | 6 000 000 | 30 € | 50% | 5% | 100 000 | 5 000 |
| Equipement Noailles (Domaine Ventre et 44 Aubagne) | SOLEAM | 5 257 091 | 5 123 436 | 30 € | 50% | 5% | 85 391 | 4 270 |
| Création Médiathèque - Fabrique Ioubon | Ville de Marseille | 15 629 200 | 13 629 200 | 30 € | 50% | 5% | 227 153 | 11 358 |
| CMA Providence | Ville de Marseille | 3 447 273 | 3 447 273 | 30 € | 50% | 5% | 57 455 | 2 873 |
| Coco Velten | Ville de Marseille | 3 000 000 | 3 000 000 | 30 € | 50% | 5% | 50 000 | 2 500 |
| Restructurat° et extension école élémentaire national | SPDEM | 9 197 564 | 8 963 728 | 30 € | 50% | 5% | 149 395 | 7 470 |
| Restructurat° et extension école maternelle Pommier | SPDEM | 14 427 436 | 14 060 656 | 30 € | 50% | 5% | 234 344 | 11 717 |
| Extension GS Montolieu | Ville de Marseille | 12 870 000 | 11 842 797 | 30 € | 50% | 5% | 197 380 | 9 869 |
| GS Jolie Manon | SPDEM | 15 346 402 | 14 956 239 | 30 € | 50% | 5% | 249 271 | 12 464 |
| GS Parc Bellevue | SPDEM | 6 343 563 | 6 182 286 | 30 € | 50% | 5% | 103 038 | 5 152 |
| Maison du Projet | Ville de Marseille | 500 000 | 500 000 | 30 € | 50% | 5% | 8 333 | 417 |
| Extension MPT Belle de Mai | Ville de Marseille | 4 141 135 | 4 141 135 | 30 € | 50% | 5% | 69 019 | 3 451 |
| TOTAL | | 441 264 655 € | 320 469 377 € | | | | 5 056 814 | 252 841 |

Annexe D5

Maquette financière globale du Porteur de Projet

Annexe D6

Bilan des démarches GUP sur le PNRU1

D6a – Fiche synthèse Saint-Mauront

D6b – Fiche synthèse Centre Nord

Études transversales thématiques stratégiques dans le cadre du NPNRU
Lot 3 : Étude stratégique de GUP, méthode et organisation
Volet A / Bilan des démarches de GUP sur le PNRU 1

FICHE DE SYNTHÈSE

SAINT-MAURONT

Les monographies présentent un regard global sur les démarches de GUP menées sur les 14 sites marseillais ainsi que sur les 3 sites métropolitains en PNRU, et servent de base à la construction d'une analyse transversale. Réalisées à partir d'une analyse des documents produits (conventions ou chartes, programmes d'actions, documents de bilan...) ainsi que d'entretiens auprès des acteurs, elles proposent une première analyse : types d'actions, moyens mobilisés, thématiques traitées, outils spécifiques, avancement, articulation avec le PRU, acquis, points de vigilance. Il s'agit également de présenter le sens donné à la GUP par les acteurs qui en ont la charge, avant d'en construire une définition collective au fil de l'étude.

La monographie de la démarche de GUP de Saint-Mauront s'appuie sur les entretiens réalisés auprès d'une chargée de mission gestion urbaine de proximité et d'une chargée de développement projets urbains de la Politique de la ville (suivi d'un retour de l'équipe opérationnelle), d'un chef de projet MRU, d'un responsable de division de la Direction Parcs et jardins (Ville), d'une cheffe de service et de deux responsables de division de la Direction Propreté urbaine et cadre de vie (AMP), d'une cheffe de service de la Direction de l'Innovation, de la prospective et du partenariat (AMP). Elle intègre également les points de vue des bailleurs sociaux recueillis et analysés par La Condition urbaine.

Février 2020

1/ CONTEXTE :

Un territoire ancien, complexe, en évolution constante

Le quartier de Saint-Mauront, comme ses voisins de l'hypercentre de Marseille, cumule diverses problématiques urbaines (habitat insalubre et très dégradé, manque d'espaces publics) et sociales (précarité des ménages, fragilité des commerces). À ce titre, il se situe au cœur d'une vaste dynamique de requalification et de redynamisation du centre-ville.

En bordure du projet Euroméditerranée, le secteur en zone Anru est également visé par l'Opération Grand Centre-Ville (portant spécifiquement sur l'aménagement du secteur Auphan). Le PRU a, quant à lui, généré une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (sur le secteur Gaillard-Guichard) et des programmes de constructions neuves (logement social, logement locatif libre et en accession). À cela s'ajoutent la réhabilitation de logements ainsi que la rénovation ou la création d'espaces publics (réhabilitation de la Place Arzial, aménagement d'un square et d'espaces extérieurs au sein de la copropriété Bellevue et au sein du secteur Auphan-Charpentier).

Dans cette même perspective, le site intégrera prochainement un vaste Projet partenarial d'aménagement (PPA), engagé après les effondrements de la rue d'Aubagne, en novembre 2018. Quant aux actions de GUP, elles s'étendent sur un vaste périmètre comprenant le quartier ancien de Saint-Mauront, la copropriété en plan de sauvegarde Bellevue et, au-delà du PRU, l'ensemble résidentiel mixte Docks Libres, le Parc Bougainville et le Boulevard National.

La difficulté de mise en place d'une telle démarche repose donc principalement sur l'hétérogénéité du secteur où se mêlent parc de logement privé et parc public. S'ajoute à cela le fait que les bailleurs sociaux, relais traditionnels de la GUP, sont peu nombreux et les interlocuteurs potentiels, acteurs de la convention ANRU, sont multiples (établissements publics, collectivités, aménageurs, etc.). En matière de gestion urbaine, l'un des principaux enjeux repose, comme souvent sur les secteurs Anru étudiés, sur les **dysfonctionnements des processus de prise en gestion des nouveaux espaces et aménagements**. À cet égard, tout l'enjeu de la GUP est de parvenir à pérenniser une dynamique partenariale, tout en s'adaptant à un territoire en perpétuelle évolution.

2/ LA STRATÉGIE

De la conception au fonctionnement du quartier, une démarche de GUP sur-mesure

Élaborée en 2009, la charte de GUP affirme son **articulation étroite avec le PRU de Saint-Mauront**, ainsi que la recherche d'une certaine opérationnalité. En témoigne un plan d'actions décliné par secteurs d'opérations (Bellevue et sa réhabilitation, Gaillard Guichard et son programme de constructions neuves, etc.). Un choix visant à faciliter la prise en main de la charte (et donc de la GUP) par les partenaires du PRU.

Celle-ci est **spécifiquement pensée pour accompagner le PRU de sa conception à sa livraison**. Elle est donc construite autour d'un enjeu technique de **prise en compte des usages** et d'un **enjeu social d'accompagnement des nouveaux arrivants**. La GUP apparaît ainsi pleinement comme une démarche à la fois urbaine et sociale.

La charte pose surtout comme principe d'intervention l'**anticipation des enjeux de gestion** que connaîtra le quartier. Elle revêt à ce titre une **fonction prospective** qui la distingue sans doute d'autres chartes marseillaises, notamment au vu de la part laissée à la réflexion collective (sur les aménagements à réaliser et leurs conséquences sur les usages) et à la programmation d'études. Est notamment envisagée la réalisation d'une analyse prospective de l'augmentation de la population et de son impact sur les équipements de proximité. Une étude dont il n'est toutefois plus fait mention au-delà de la charte. Cette posture – dont on peut se demander de plus si elle n'éloigne pas la GUP de ses fonctions premières et opérationnelles – est couplée à une **fonction de veille**.

En résumé, **le plan d'action a une visée très large**. Il relève parfois davantage de lignes de conduite à tenir plutôt que d'actions à proprement parler : on *veillera* par exemple à l'achèvement des rétrocessions foncières, on portera une *attention particulière* à la gestion de tels espaces communs, on *veillera* encore à ce que les travaux ne perturbent pas la gestion actuelle des abords d'une école, etc. Si ce type d'orientations laisse un vaste champ d'action aux agents chargés de la GUP, et renvoie pour une large part à la qualité du partenariat entretenu avec le GIP MRU et les maîtres d'ouvrage (c'est le cas de l'organisation de la phase chantier qu'évoque l'exemple de l'école cité plus haut), la question des moyens, des outils et du suivi des actions de GUP reste floue.

Par ailleurs la charte vise enfin l'articulation de la GUP avec les démarches participatives qui ont lieu sur le territoire. À titre d'exemple, il s'agit de suivre l'atelier participatif mené sur la rénovation de la Place Arzial, pour veiller à l'intégration des propositions habitantes dans le programme d'aménagements. La démarche participative est perçue ici dans sa dimension de diagnostic et **la GUP dans son rôle de prise en compte des usages et des recommandations** dans les aménagements effectués. En pratique, les résultats de cette double démarche restent toutefois mitigés. L'implication des habitants ne fait aucun doute, tenant pour partie au rôle moteur de figures locales, organisées et impliquées dans les questions d'aménagement du quartier. Cependant si le projet de rénovation coïncide avec les attentes des habitants, la mise en fonction de la place, en tant que place de marché par exemple, reste en suspens, laissant le projet participatif apparemment inabouti. Ces difficultés de finalisation sont

également contextuelles et tiennent aux contraintes d'aménagement induites par le dispositif vigipirate (bornes automatiques, mobilier anti-bélier, potelets renforcés) avec lequel la GUP, comme tout autre démarche de réflexion et d'intervention collective, doit désormais composer.

Globalement, la GUP revêt donc à Saint-Mauront un caractère exhaustif, large et ambitieux, pour des résultats dont l'interprétation demeure toutefois ambivalente.

3/ LES ACTIONS / LES OUTILS

Un territoire d'expérimentation de la GUP, recelant de multiples ressources

Dans cette partie, les outils et actions choisis s'ils ne sont pas exhaustifs sont représentatifs de la dynamique de GUP déployée sur le secteur de Saint-Mauront. Celle-ci mobilise des outils variés allant du diagnostic en marchant, aux études lancées par la Politique de la ville qui viennent renforcer la démarche. Elle se décline également en actions classiques parfois menées au long cours (nettoisement, dératisation), ainsi qu'en actions à vocation plus sociale impliquant les habitants dans l'aménagement de leur environnement.

1) Des outils créés ou existants, témoins d'une GUP dynamique

Les « tours de site »

À Saint-Mauront, le parc Bellevue constitue le lieu phare de l'expérimentation des dispositifs et outils de GUP, tels que les « tours de sites ». Ces diagnostics en marchant, initiés par la Politique de la ville et conçant principalement **les services techniques et les bailleurs sociaux**, visent à identifier collectivement les dysfonctionnements du territoire. Se joignent également à l'exercice, Mairie de secteur, CLSPD, syndicats, administrateur judiciaire, gestionnaires des bailleurs, ou encore médiateurs socio-urbains.

Ces diagnostics s'adressent davantage aux professionnels qu'aux habitants. Une orientation privilégiée par la Politique de la ville, à défaut de pouvoir garantir une réelle représentativité habitante mais aussi dans un souci d'efficacité : il s'agit de disposer au mieux du temps que « *dégagent* » les services techniques, en évitant les débats que pourrait occasionner une confrontation avec les habitants. La Politique de la ville tâche ainsi de **prévenir toute sur-sollicitation de services**, déjà mobilisés sur d'autres territoires, afin de s'assurer au maximum de leur

participation à ces diagnostics. La représentation habitante dans la GUP vient davantage de la consultation des opérateurs de terrain, des remontées des dysfonctionnements via les associations et les collectifs d'habitants.

Enfin, ayant fait leurs preuves auprès des partenaires, les tours de sites ont été étendus aux Docks Libres où apparaissent déjà des dégradations liées à l'**ouverture des voies privées**. L'idée étant ici d'être réactif et d'endiguer rapidement les dysfonctionnements qui se profilent au sein de cette résidence neuve. Une première réunion a ainsi été organisée fin 2019, afin de présenter les nouveaux acteurs (les bailleurs sociaux comme I3 Habitat) et préparer la prise en gestion par les services publics.

Le « Comité de gestion » du Parc Bellevue

Autre dispositif phare et historique, le Comité de gestion du parc Bellevue. Cette **instance expérimentale est mise en place par la Politique de la ville, à la fin des années 1990**. Il s'agit alors de faire face à l'incapacité du syndic de l'époque d'assurer l'entretien des espaces extérieurs, et de veiller à ce qu'un entretien minimum soit maintenu dans l'intervalle.

Animé par l'équipe opérationnelle du CUCS, à un rythme soutenu (tous les quinze jours), le comité rassemble les **bailleurs, les acteurs locaux** (MPT, amicale des locataires, associations locales) et les **services techniques** (voirie, espaces verts, propreté). **L'instance monte rapidement en puissance** au point que les actions et réflexions engagées sur les questions d'entretien, d'amélioration du cadre de la vie et des usages accompagneront le plan de sauvegarde voté en 2000¹. Soucieux de « *ne pas déconnecter l'urbain et le social* » le comité étend peu à peu son champ d'action aux problématiques relatives à la jeunesse, à la parentalité, à l'accès aux droits, entre autres. En matière de rénovation urbaine, il apparaît rapidement comme un **lieu d'échanges, d'informations sur le PRU, et fait office de courroie de transmission entre habitants, acteurs locaux et acteurs publics**. Concernant la GUP, ses objets sont multiples (suivi des opérations de dératisation, interpellation des bailleurs sur la collecte des déchets, suivi des clauses d'insertion lors de la construction des Docks Libres, réflexion autour des aménagements transitoires menés par Cabanon Vertical, etc.). Aujourd'hui l'instance a réussi à stabiliser son partenariat avec les bailleurs sociaux et s'est étendue à d'autres acteurs locaux comme le promoteur et syndic Nexity, le Comité d'intérêt de quartier de Saint-Mauront ou encore l'Établissement Public Euroméditerranée. L'agrégation des interlocuteurs adéquats en matière d'aménagement du quartier apparaissant, aux yeux du comité, comme la condition essentielle pour « *gagner en efficacité* ». Dans cette logique d'expansion, **les questions de gestion et de cadre de vie apparaissent encore comme un fil rouge et comme le point de départ d'actions plus larges** (autour de la sécurisation de l'école élémentaire avec le CLSPD, par exemple).

Tout à la fois organe **d'information, d'interpellation et de suivi**, le comité de gestion de Bellevue apparaît donc **comme une sorte d'anti-chambre de la GUP** sur le secteur élargi de Saint-Mauront.

AMO GUP (portage MRU, suivi en partenariat avec la Politique de la ville)

Depuis février 2018, le cabinet Chorus mène une **mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)** en matière de GUP, portant sur le QPV Grand centre-ville. La mission, qui concerne des périmètres délimités comme l'Envol,

¹ Cette dynamique donnera lieu notamment à la création d'un « Espace éducatif logement » animé par les Compagnons Bâisseurs, financé, dans un premier temps, dans le cadre de l'expérimentation « GUP en sites mixtes », portée par la Délégation interministérielle à la ville (DIV).

Auphan Charpentier, le plateau sportif Kléber, vise à y **renforcer la démarche de GUP et à développer de nouveaux outils de gestion**.

Cette AMO constitue un outil majeur pour la GUP de centre-ville, en matière de coordination des acteurs mais également dans sa **fonction de veille**. La mission est en effet l'occasion d'assurer une **présence régulière** sur site, les observations menées dans le cadre du diagnostic permettent de la même manière d'en connaître finement les usages, d'en identifier les dysfonctionnements comme les besoins.

L'AMO est également l'occasion de produire une **base documentaire** (relevés de problématiques, état des lieux) constituant une « *base de travail* » pour la Politique de la ville, et autant de supports utilisés lors des tours de sites avec les services techniques. Répertoires tenus à jour, prise de contact avec les partenaires, Chorus est désormais « *identifié* » par ces derniers, **mobilise, coordonne, anime le diagnostic** et apparaît donc comme le « *maître d'œuvre* » de la GUP sur ce territoire.

Enfin, le diagnostic a permis d'identifier **deux problèmes majeurs** sur le secteur : la **faible association des services en amont des aménagements** et les **difficultés d'entretien des espaces relevant souvent des choix d'aménagements**. En conséquence, la mission aboutira prochainement à la création d'un **catalogue recensant différents types d'équipements et d'aménagements, ainsi que leur coût** (en termes de moyens humains et financiers) à mobiliser pour leur entretien.

Étude « Espaces ouverts » (Politique de la ville)

Le centre-ville constitue un secteur où l'ingénierie de la GUP tient une place notable. L'étude « *Espaces ouverts* » menée par l'équipe opérationnelle de la Politique de la ville en est l'illustration.

Réalisée en 2014 sur les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} arrondissements, cette étude constitue un état des lieux des espaces publics de ces différents secteurs. Ce travail de diagnostic recense les espaces ouverts selon leur type (espace vert, minéral, de loisirs...), leur qualité et l'enjeu dont ils relèvent (gestion, aménagement, animation...).

La Politique de la ville dispose ainsi d'une base de données à double fonction : une **fonction de veille**, permettant une connaissance et une observation fine des évolutions du territoire, ainsi qu'une **fonction argumentaire**. Cet état des lieux permet en effet d'**objectiver le manque et la nécessité de produire ou d'entretenir des espaces publics qualitatifs**, adaptés aux usages des habitants du centre-ville.

Fait notable, l'étude a donné lieu à la **création d'un répertoire numérique de ces espaces** reprenant les différentes entrées de l'étude (état général du bâti, fonctionnement, usages, fréquentation). L'outil s'accompagne d'un répertoire numérique à usage interne recensant les services et leurs agents susceptibles d'intervenir dans l'entretien de ces espaces.

Concernant ces outils, deux points posent questions : **leur mise à jour**, complexe au vu du *turn over* au sein de ces services, mais également **leur généralisation**. Si l'utilisation du logiciel de gestion « *Espaces ressources* » a été étendue au territoire du 13/14, les agents de la Politique de la ville préfèrent parfois disposer ou créer leurs propres outils, répertoires ou bases de données.

2) Actions phares de la GUP : une corrélation notable entre amélioration du cadre de vie et implication des habitants

Chantiers d'insertion

Porteurs : Bailleurs sociaux

Opérateurs : Régie de Services Nord Littoral, Addap 13

Financements : État, bailleurs sociaux, Contrat de ville, TFPB

Financé notamment dans le cadre du Contrat de ville, ce dispositif s'adresse à des personnes rencontrant des difficultés sociales et professionnelles. Les chantiers d'insertion, tel que celui se déroulant au sein de la copropriété Bellevue, durent 6 mois et permettent d'obtenir un contrat de travail à durée déterminée d'insertion (CDDI), pour la réalisation de travaux d'entretien et d'embellissement (peinture des cages d'escaliers de Logirem et 13 Habitat, peinture des bas d'immeubles, etc.).

Chantiers éducatifs

Opérateur : Addap 13

Financements : Contrat de ville et Conseil départemental

Sur des temps plus courts, les éducateurs spécialisés de l'Addap 13 accompagnent des jeunes du quartier sur une activité changeant chaque année, allant de la peinture en pieds d'immeuble au débroussaillage en zone naturelle. Conviant 5 jeunes pour une durée de 4 jours, ces activités sont financées dans le cadre du Contrat de Ville. Elles constituent bien souvent une première expérience professionnelle, mais offrent aussi une forme de normalisation à des jeunes « *éloignés de tout* ». Réalisés en partenariat avec l'Association Départementale pour l'Emploi et l'Insertion (ADPEI), ces chantiers sont l'occasion d'obtenir d'un contrat de travail, ou encore un certificat médical d'aptitude au travail, et ainsi de se rapprocher d'une routine administrative et professionnelle.

Projet Tapaj

Opérateur : Groupe SOS

Financements : Contrat de ville, syndic de copropriété (dotation de matériel)

Tapaj (Travail Alternatif Payé à la Journée) est un dispositif d'insertion à destination des jeunes en errance offrant une rémunération à la journée, pour une activité professionnelle ne nécessitant pas de qualification. La démarche comporte également un accompagnement à l'accès aux droits, à l'accès aux soins, ainsi qu'au retour à un emploi durable. En 2017, un chantier Tapaj porté par le Groupe SOS, association de lutte contre les exclusions, est mis en place au sein de la Cité Bellevue. Financé dans le cadre du Contrat de ville, il est également soutenu par le syndic de copropriété qui finance le matériel nécessaire à sa réalisation. Cinq missions permettent d'initier les jeunes aux métiers du nettoyage, de l'entretien, de la maçonnerie et du jardinage. Les chantiers s'organisent, par exemple, autour de travaux de nettoyage et débroussaillage des pieds d'immeubles, de travaux d'entretien de voirie et de peinture des bâtiments, de collecte d'encombrants ou encore de pose de signalétique. Les chantiers d'insertion

complètent donc à une échelle micro, les actions d'amélioration du cadre de vie engagée dans le cadre de la GUP (dératisation, entretien des espaces extérieurs).

Chantiers éducatifs et chantiers d'insertion sont des outils privilégiés de la GUP permettant de lier problématiques d'insertion et amélioration du cadre de vie. Ils sont ainsi réalisés en étroite collaboration avec les dispositifs d'aménagement transitoire qui ont lieu sur et autour du Parc Bellevue.

Démarche de GUSP, Traverse Caravelle- Briançon

Depuis 2014, une démarche de GUSP vise un site très dégradé à l'arrière de la copropriété Bellevue, comprenant une ancienne voirie et une friche dont la domanialité revient à la Ville de Marseille. Cet espace délaissé connaît alors d'importantes problématiques de voitures-ventouses, de bennage et de jets d'ordures par les fenêtres entraînant risque d'incendie et risque sanitaire. Les interventions des équipes techniques y sont également complexes en raison de la présence d'un réseau de trafic de stupéfiants. Sur ce site, la démarche de GUP vise donc l'organisation et la pérennisation de l'entretien de l'espace par divers moyens comme la coordination entre les services techniques de la Ville et les services de police, l'accompagnement des équipes de nettoyage, la continuité de la notification des marchés d'entretien, ainsi qu'un exercice de veille et d'interpellation (demande de débroussaillage, demande de remplacement de plaques d'égouts, accompagnement à l'enlèvement de voitures-ventouses, etc.). Outre la question de la régularisation de l'entretien, l'un des enjeux de la GUP est également l'occupation de cet espace oublié. En 2014, une opération de dératisation coordonnée a ainsi été l'occasion de réinterroger la Ville concernant le nettoyage des lieux, un moyen de sensibiliser le droit commun au devenir de cet espace délaissé. Situé sur l'emplacement du futur Parc Bougainville (réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'Établissement Public Euroméditerranée), ce lieu fait aussi l'objet d'aménagements transitoires (éclairage, terrains de sport, aires de jeux) permettant aux habitants d'en reprendre possession tout en préfigurant son futur aménagement.

Projet « Les Geckos »

Opérateur : Cabanon vertical

Porteurs : Politique de la ville, Bailleurs sociaux

Financement : Bailleurs sociaux, Contrat de ville

Démarré en 2012, ce projet d'**aménagement transitoire** en quatre volets, financé dans le cadre de l'Appel à projets de la Politique de la ville et mené par Cabanon Vertical, vise la **requalification d'espaces extérieurs délaissés**, malgré les interventions dont la copropriété a pu faire l'objet, comme le souligne le collectif.

Les aménagements (ombrières, bancs, jeux et agrès sportifs) offrent des **espaces de rencontres et de loisirs** aux habitants. Leur temps de fabrication est également conçu comme l'occasion de **susciter l'échange et de créer du lien social**. Le projet est d'ailleurs participatif et partenarial. Il a ainsi fait l'objet d'une convention avec la Ville concernant sa future gestion. La Direction parcs et jardins, plus spécifiquement, a d'ailleurs été impliquée en

amont de sa réalisation, dans le choix de matériaux durables. Cabanon Vertical s'est également appuyé sur les associations implantées dans la cité, comme le Fil à Initiatives et le centre artistique Art'Palette, pour aller vers les habitants, via du porte à porte ou des bureaux de rue, dans une démarche de sensibilisation et de co-élaboration du projet. Ce processus d'agrégation des acteurs locaux s'est poursuivi en phase chantier puisque les aménagements sont complétés d'autres actions associatives, comme des **chantiers éducatifs** menés par l'Addap13, ou encore une initiation au bricolage proposée par Yes We Camp, etc. Outre une revalorisation des espaces et la création de lien social, ce type d'initiative renforce donc le maillage associatif local, voire extra-local. Si l'action a rencontré des écueils (faute d'autorisation d'intervention, le troisième volet consistant en des marquages au sol sur une emprise métropolitaine n'a pu aboutir), elle a toutefois été étendue aux Docks Libres avec l'installation d'assises à l'avant et l'arrière de la cité.

De la pratique à la théorie : une méthodologie des aménagements transitoires

La dynamique collaborative et réflexive créée autour de ces actions a conduit à l'élaboration d'un « *guide pratique* » pour la mise en œuvre de démarches d'aménagements transitoires². À l'initiative de Cabanon Vertical, et dans le cadre de la programmation de la Politique de la ville, ce guide s'appuie sur l'expertise de deux autres associations, Le Fil à initiative et la Compagnie des rêves urbains, ainsi que sur l'expertise des équipes Politique de la ville. La méthode ainsi élaborée est le fruit d'un groupe de travail portant sur « *l'expérience du transitoire dans les quartiers prioritaires* », initié en 2016 par la Politique de la ville et rassemblant une variété d'acteurs de l'aménagement et du développement social-urbain (Métropole, Ville, GIP MRU, Euroméditerranée, Soléam, bailleurs sociaux et acteurs associatifs). Le guide promeut le développement de ce type d'aménagements concertés en mettant en lumière les conditions nécessaires à sa réalisation et à sa pérennisation (définition du projet, montage administratif et financier, gestion, etc.). Inspiré des expériences locales (menées à Bellevue et à Malpassé, notamment), le guide vise un large public (acteurs institutionnels, opérateurs spécialisés, associations locales). Il a trouvé un écho dans les « *Cahiers repères* » de l'Union sociale pour l'habitat, mais est toujours mobilisé pour affiner la GUP locale, par exemple dans le cadre des aménagements transitoires réalisés à Air Bel. Ce site bénéficiant d'une méthode « *plus aboutie* », aux yeux des acteurs qui l'expérimentent.

2 Cabanon Vertical et al. « *Les aménagements urbains transitoires. Enjeux et guide pratique pour un espace public partagé* », 2017.

Jardins partagés

Parc Bellevue

Sur le secteur de Saint-Mauront, d'autres actions visent à allier création de lien social et reconnexion des habitants à leur environnement, comme les jardins partagés. Leurs résultats sont toutefois mitigés. Dans le cadre du PRU, des jardins ont été installés en pied d'immeubles du Parc Bellevue, sur un espace délaissé, très déqualifié. Leur aménagement fait suite à une consultation, co-portée par MRU, la Politique de la ville, la Voirie et la Préfecture (démarche de porte à porte, bureaux de rue réalisés par la Politique de la ville puis par le Fil à initiatives). Or, en cours de rétrocession à la Métropole, la parcelle n'a pas de gestionnaire, ne rencontre pas non plus l'adhésion des habitants et, faisant l'objet de jets d'ordures, se dégrade aujourd'hui. Si l'idée de jardins collectifs paraît simple et susceptible d'amener une valeur ajoutée au PRU, sa réalisation s'avère complexe et nécessite une certaine organisation : à quel service incombe la coordination du projet (s'agissant notamment de la mobilisation des habitants, de la sollicitation du futur gestionnaire du jardin) ?

Leur installation pose donc diverses questions : celle de l'anticipation de la prise en gestion de cet espace (à qui incombe le suivi de ce processus?), mais encore celle de la prise en compte, dans le processus de consultation, du souhait des habitants de disposer de telles installations. De la même manière, se pose la question de la prise en compte des usages : la parcelle faisait déjà l'objet de jets d'ordures, et force est de constater que son aménagement n'a pas permis d'infléchir ces pratiques. En creux, l'ensemble de ces difficultés révèle la nécessité d'inclure dans le processus d'élaboration de ces aménagements des dimensions supplémentaires, allant de l'anticipation de la gestion de ces parcelles, à celle de l'accompagnement des habitants favorisant leur appropriation et *in fine* leur entretien. L'installation de jardins partagés sur un espace en friche de la RHI Gaillard-Guichard (déplacé en 2019 sur un espace Ville, rue Félix Pyat) constitue ainsi un précédent.

« Passage jardinier », rue Félix Pyat

Opérateurs : Bureau des compétence et des désirs, Didier Courbot, Le Fil à initiatives (mobilisation des habitants)

Gestionnaire : CS/MPT Saint-Mauront

Porteur : MRU, Soléam

Partenaires : Politique de la ville, Soléam, Ville

Géré par le CS/MPT Saint-Mauront National, en partenariat avec d'autres structures du territoire comme l'École élémentaire Félix Pyat, le jardin créé en 2014, est le fruit d'un important travail partenarial entre MRU, la Politique de la ville, la Soléam, la Ville et le Bureau des compétences et des désirs, son concepteur. Peu accepté au départ, le jardin a fini par rencontrer une meilleure adhésion des habitants au prix toutefois d'un fort investissement du centre social, lui-même accompagné par le Fil à initiatives concernant la mobilisation des habitants. La pérennisation de ces jardins suggère donc de disposer, comme pour les aménagements transitoires, d'une méthodologie spécifique permettant par exemple de penser l'emplacement adéquat de ces jardins, ou encore le format à privilégier (jardin pédagogique, parcelle individuelle ou collective, etc.). Lorsque ce type d'installation ne

fait pas l'objet d'une demande sociale, la méthode apparaît comme une condition de base pour tenter d'accrocher les habitants. De la même manière, cette expérience a également mis en évidence la nécessité de prendre en compte le coût de fonctionnement de ces jardins, relevant de multiples dimensions (coût des fluides, de la mobilisation des habitants, d'un accompagnement professionnels au jardinage, etc.)

Médiation Sociale-Urbaine

Opérateur : Addap 13

Financements : Bailleurs, État, Ville de Marseille, Crédits Dotation Politique de la ville

Autre type d'action, l'Addap 13 mène une mission de médiation sociale urbaine au sein du parc Bellevue. Lancée en 2015 **dans le cadre du Pacte Cohésion Sécurité Marseille**, financée sur des crédits Dotation Politique de la ville, la mission se décline sur d'autres Zones de Sécurité Prioritaire (ZSP) marseillaises comme Frais Vallon, La Savine ou La Castellane.

Présente quotidiennement, de longues heures, au sein de la cité, l'équipe de médiation est chargée d'**apaiser les tensions qui peuvent apparaître sur l'espace public, de susciter les échanges, de faire circuler l'information et globalement de fluidifier les relations entre habitants et institutions**. Comme les autres associations locales, l'Addap a vocation à prendre une part active dans la résolution des problèmes de proximité et dans l'amélioration du cadre de vie. En lien étroit avec les institutions, la MSU tient également une **fonction de veille**, et procède pour cela à des **tours de sites**, réalise des **notes d'ambiance**, identifie des dysfonctionnements, fait de la médiation auprès des locataires, en porte à porte.

4/ LES ACQUIS

Création d'une dynamique partenariale, développement d'une ingénierie propre, sensibilisation des acteurs du droit commun aux enjeux des quartiers prioritaires...

Sur ce territoire, **la Politique de la ville démontre sa capacité à animer le partenariat, à se saisir des opportunités qui se présentent** (comme l'AMO GUP) ou à **développer ses propres outils** (supports, études, base de données) pour renforcer sa démarche, et enfin à **mobiliser les différentes ressources locales habitantes et associatives** en tentant de les agréger autour des enjeux de gestion urbaine et d'aménagement. Car fondamentalement, la démarche de GUP déployée ici est pragmatique. Elle parvient en effet à instaurer une continuité entre enjeux d'aménagement, d'occupation sociale des espaces délaissés et d'insertion, à l'image de ce que produisent les aménagements transitoires du secteur. En résultent des installations persistant sur l'espace public et surtout utilisées par les habitants qui ont contribué à leur création. La GUP de Saint-Mauront semble ainsi réalisée sur

mesure, en renfort du fonctionnement socio-urbain du territoire. Un résultat permis par une connaissance fine de ses spécificités comme de ses acteurs, notamment associatifs, fonctionnant en un réseau soutenu par la Politique de la ville.

Cela, couplé à la **fonction de veille** que revêt la démarche de GUP (via les remontées d'information de ses prestataires ou des acteurs locaux, ou via ses propres relevés), démontre que le principe d'adaptation à ce territoire en mouvement, tel que posé dans la charte, est respecté.

Le partenariat opère avec MRU, les bailleurs et les services techniques, mais il reste fragile. D'où le soin mis par les équipes opérationnelles à ménager les partenaires, à éviter leur « *sur-sollicitation* » pour tenter d'assurer cette collaboration dans la durée.

L'action de la Politique de la ville, parfois invisible, est néanmoins appréciée par ces derniers. Les services remarquent l'**effet d'entraînement** que créent les tours de site, où chacun peut constater l'implication des autres. Ils apprécient également d'**être accompagnés sur des territoires qu'ils méconnaissent**, généralement délaissés par habitude, par rationalisation de leurs interventions, ou par incitation à concentrer leur action sur des territoires « à enjeux ». Grâce à ce type de rencontres, **les acteurs se disent davantage sensibilisés au fonctionnement socio-urbain, aux ressources (associatives, notamment) et aux dysfonctionnements des quartiers prioritaires.** Cette connaissance plus fine de ces territoires leur permettant alors de faire remonter ces dysfonctionnements auprès de leurs directions respectives, voire pour certains « *d'avoir plus de poids et donc de faire bouger les choses plus efficacement* ». Outre une fonction d'information et de sensibilisation des techniciens, voire de démythification des quartiers prioritaires, la GUP permet donc **la construction d'un discours commun au sein de ces services.**

D'un point de vue plus pragmatique, la Politique de la Ville est perçue comme un service **capable de proposer des solutions et des outils adaptés aux spécificités du territoire.** En cela les techniciens apprécient particulièrement les tours de site puisqu'ils leur permettent d'échanger, de se connaître, de connaître les attributions de chacun, de clarifier les responsabilités et de se répartir les tâches en conséquence. Si la Politique de la Ville craint leur démobilisation d'un tour de site à l'autre, lorsque la situation ne change pas, certains techniciens y voient surtout, avec une forme de fatalisme, **la conséquence des lenteurs procédurales et administratives.**

D'autres partenaires, comme MRU, se montrent toutefois plus inquiets de **la persistance de certains dysfonctionnements, liés au manque d'entretien des espaces ou à un défaut de prise en gestion des voiries.** Ce type de problèmes pourraient, en effet, questionner directement l'efficacité des démarches de GUP engagées sur le territoire s'ils ne relevaient pas d'un problème de gestion urbaine plus global. Observables sur l'ensemble du territoire marseillais, les effets d'un manque d'entretien ou d'une prise en gestion défailante interrogent surtout la faiblesse des moyens de droit commun accordés à l'entretien des quartiers (*a fortiori* prioritaires) ainsi que l'existence de dysfonctionnements procéduraux et organisationnels inhérents à la gestion urbaine. Des lacunes que les seules démarches de GUP, initialement conçues comme des leviers du droit commun, ne peuvent compenser.

5/ LES LIMITES

Gestion urbaine de proximité ou gestion normalisée ?

La difficulté de passer d'une démarche de gestion urbaine de proximité à une gestion normalisée du territoire tient en partie au rôle et au pouvoir limité de la Politique de la Ville. Les agents qui se disent simples « *assembliers* » ont conscience des limites de ce rôle, comme des faibles moyens financiers et humains dont ils disposent pour relever la gestion urbaine des quartiers prioritaires. Un fait qui rappelle de manière évidente **l'utilisation de l'AMO GUP comme une véritable « maîtrise d'œuvre ».**

Ce rôle de médiation n'est pourtant pas à minimiser, car il a des effets, certes peu quantifiables, mais pas moins réels, notamment en termes de production d'un mode de travail partenarial entre des services qui fonctionnent en tuyaux d'orgue et qui, pour certains, connaissent peu le territoire qu'ils ont à couvrir. Or cette **compétence de coordination** pour laquelle la Politique de la ville est appréciée **est aussi ce qui la dessert**, ce rôle de médiation a ses limites. On le voit à travers l'exemple de l'action de médiation sociale menée par l'Addap, à Bellevue, dont la pertinence en matière de GUP (proximité, veille) est évidente mais sur laquelle la Politique de la ville n'a aucune prise, faute d'en être clairement identifiée comme financeur.

Le cas de Saint-Mauront illustre ainsi une démarche de GUP large, sociale, englobante, qui ne semble pas toujours disposer des moyens de ses ambitions.

Concernant **l'accompagnement du PRU**, posé comme le principal enjeu de la charte, **certaines lacunes persistent** malgré toute l'ingénierie et le travail de médiation déployés par l'équipe opérationnelle. À titre d'exemple, **la GUP en phase chantier est peu probante.**

Diverses causes peuvent être trouvées, MRU constatant notamment que les maîtres d'ouvrage ne s'emparent pas des outils et des lignes budgétaires mis à leur disposition pour diffuser l'information auprès des habitants pendant les travaux. Peut-être faudrait-il alors s'intéresser davantage à ce qui apparaît comme **un manque de culture de l'information et de la communication chez ces acteurs.**

En second lieu, la GUP montre également **des manques en phase de livraison des aménagements.** À Bellevue, elle ne parvient pas à **systematiser l'entretien** ou à **endiguer la dégradation des espaces fraîchement livrés**, comme les jardins partagés ou les trottoirs végétalisés (pas plus qu'elle ne parvient à pérenniser l'entretien des espaces existants).

Les défaillances conduisant à cette situation sont connues et communes à l'ensemble du territoire marseillais. Elles relèvent principalement du dysfonctionnement des processus de rétrocession et de prise en gestion des espaces, ainsi que de la faible association ou intervention des services techniques en phase de conception de ces espaces, ou encore d'un manque d'anticipation et d'accompagnement des structures associatives susceptible

d'assurer la gestion d'espaces tels que des jardins partagés. À ces défaillances structurelles s'ajoutent également des dysfonctionnements contextuels.

C'est notamment ce qu'illustre le cas de la voirie créée au sein du parc Bellevue dans le cadre du PRU. Visant à désenclaver la cité, celle-ci, rapidement occupée et clôturée par le commissariat qui la borde, est utilisée à des fins de parking. Outre les nuisances et les dangers occasionnés (la voie formant un cul-de-sac impose aux véhicules, y compris aux véhicules de collecte des ordures ménagères, de faire demi-tour sur le chemin emprunté par les écoliers), la pratique pose la question de la coordination des acteurs publics. L'objectif de désenclavement poursuivi par le PRU se révélant, en effet, caduque à l'usage. Mais surtout cette occupation non-autorisée, de la part d'un service public, interpelle, entre autres parce qu'elle contrevient à l'objectif de normalisation des pratiques, des usages et des lieux que soutiennent la plupart des acteurs engagés dans le développement du quartier.

Ces défaillances successives, en contraignant le fonctionnement urbain voire social de la cité, invalident par la même occasion le travail d'ingénierie et de coordination que la Politique de la ville mène par ailleurs sur la GUP. Surtout, Saint-Mauront, comme d'autres territoires marseillais (cf. la fiche de Saint-Barthélémy, Picon-Busserine), offre un effet de loupe sur les dysfonctionnements structurels et organisationnels plus globaux en matière de gestion urbaine, observés à l'échelle de la ville. Ceux-ci mettent en évidence un gap entre les intentions, les actions et l'énergie déployées dans l'amélioration de la gestion de proximité et l'implication des habitants, et les moyens, notamment organisationnels, effectifs pour pérenniser ces actions. À plus petite échelle, les jardins partagés illustrent, dans la stratégie de financement de la Politique de la ville, un déséquilibre entre investissement et gestion. La faible anticipation des coûts de fonctionnement (fluides, mobilisation et accompagnement professionnel des habitants) comme la faiblesse des moyens de gestion contribuent donc à la dégradation de ces aménagements neufs.

Globalement, à défaut d'avoir la main sur des processus de gestion urbaine manquant de formalisation, de méthode et de moyens, la Politique de la ville en subit donc les conséquences. Ainsi entre **problèmes structurels et dysfonctionnements internes** aux services, elle est parfois amenée à intervenir « *en pompier* » pour **veiller à l'entretien minimum des espaces**.

Le cas de Saint-Mauront démontre en un sens les limites de la GUP : passé un certain seuil qui reste à déterminer, la démarche de GUP montre **son incapacité à contrebalancer les dysfonctionnements**, ou simplement à **pallier le déficit d'action publique** sur le territoire.

Ce type de hiatus amène inévitablement à requestionner la gestion urbaine de proximité : doit-elle se focaliser sur du sur-entretien, au détriment d'actions de sensibilisation, d'animation du partenariat ? Ou, de façon plus radicale : ne devrait-elle pas – *sur des territoires où une gestion minimale n'est pas assurée* – être repensée comme un processus moins incitatif, mais plus contraignant et plus coercitif pour installer une gestion urbaine normalisée ?

6/ EN SYNTHÈSE

En attendant de redéfinir les moyens de la GUP : poursuivre la stratégie de coordination engagée sur le territoire.

Le dynamisme de la démarche de GUP de Saint-Mauront repose sur la capacité de l'équipe opérationnelle à tisser des réseaux d'acteurs techniques et associatifs, à développer des outils de coordination et de veille qui lui permettent d'étendre son action et d'accompagner au mieux l'évolution du territoire.

Cette ingénierie devrait d'ailleurs être valorisée dans la réflexion stratégique et métropolitaine menée autour de la GUP. Toutefois, cette démarche large et ambitieuse qui fait preuve d'ingéniosité en transformant les difficultés (comme la multitude d'acteurs) en ressources de GUP, se heurte *in fine* à des **problèmes très communs et très structurels**, liés à la défaillance des processus de rétrocession des espaces, de prise en gestion, d'implication des services techniques dans la conception des espaces.

La démarche de GUP de Saint-Mauront est sans doute **l'une de celles qui pensent le plus précisément son articulation avec le PRU, pour des résultats toutefois mitigés, très souvent occultés par la persistance des problèmes d'entretien des espaces neufs et existants.**

Pour autant, il semble difficile de dire que cette démarche n'est pas efficace. Il s'agira donc de nuancer le propos : elle l'est, au regard des moyens qui lui sont alloués et au regard du contexte dans lequel elle intervient, à savoir celui d'un quartier prioritaire où l'intervention publique reste poussive. En l'occurrence, la démarche engagée **permet de stimuler l'action publique, d'agréger les services techniques, de leur permettre de construire un discours commun** qui pourra remonter vers leurs directions respectives. On retrouve là l'une des prérogatives de la Politique de la ville qui est bien – dans sa fonction transversale – d'impacter les politiques urbaines qui lui sont connexes.

Une redéfinition de la GUP reste nécessaire, à l'échelle de l'ensemble du territoire (pour tendre vers une démarche plus opérationnelle, limitée aux questions d'entretien des espaces, ou davantage vers une démarche plus coercitive de gestion urbaine). Dans l'attente, la stratégie adoptée en matière de GUP à Saint-Mauront devrait être de **poursuivre le travail de coordination** engagé auprès des services techniques et de continuer d'agir sur les points problématiques : l'implication des services dans la conception des espaces ou encore, l'anticipation des différents modes de gestion de ces espaces.

À RETENIR POUR LA STRATÉGIE GLOBALE :

- > Une charte pensée selon sa vocation à accompagner le PRU ;*
- > Une démarche de GUP qui s'adapte aux évolutions du territoire, qui se saisit des ressources locales, des opportunités pour se renforcer, et qui développe une ingénierie potentiellement exploitable sur d'autres territoires;*
- > Une démarche qui malgré cela se heurte à des dysfonctionnements structurels qu'elle n'a - pour le moment - pas le pouvoir d'infléchir.*

Études transversales thématiques stratégiques dans le cadre du NPNRU
Lot 3 : Étude stratégique de GUP, méthode et organisation
Volet A / Bilan des démarches de GUP sur le PNRU 1

FICHE DE SYNTHÈSE

ZUS CENTRE NORD

Les monographies présentent un regard global sur les démarches de GUP menées sur les 14 sites marseillais ainsi que sur les 3 sites métropolitains en PNRU, et servent de base à la construction d'une analyse transversale. Réalisées à partir d'une analyse des documents produits (conventions ou chartes, programmes d'actions, documents de bilan...) ainsi que d'entretiens auprès des acteurs, elles proposent une première analyse : types d'actions, moyens mobilisés, thématiques traitées, outils spécifiques, avancement, articulation avec le PRU, acquis, points de vigilance. Il s'agit également de présenter le sens donné à la GUP par les acteurs qui en ont la charge, avant d'en construire une définition collective au fil de l'étude.

La monographie de la démarche de GUP de la ZUS Centre Nord s'appuie sur les entretiens réalisés auprès de deux chargées de mission GUP et d'une chargée de développement projets urbains de la Politique de la ville (suivi d'un retour de l'équipe opérationnelle), de deux chefs de projet MRU, d'un responsable de division de la Direction Parcs et jardins (Ville), d'une cheffe de service et de deux responsables de division de la Direction Propreté urbaine et cadre de vie (AMP), d'une cheffe de service de la Direction de l'Innovation, de la prospective et du partenariat (AMP). Elle intègre également les points de vue des bailleurs sociaux recueillis et analysés par La Condition urbaine.

Février 2020

1/ CONTEXTE :

Un secteur atypique : un PRU « multi-sites », un tissu urbain ancien, des enjeux de « centre-ville »

Le PRU « ZUS Centre-Nord » constitue une opération très atypique dans le renouvellement urbain marseillais. Il concerne en effet le centre-ville, dans son secteur nord. Il s'agit des quartiers autour de la gare et dans le secteur de l'arrière-port, à cheval sur les 3 premiers arrondissements marseillais. Une des particularités du projet est que son périmètre croise celui de l'OIN Euroméditerranée, qui pilote les opérations dans son périmètre. Le projet est ciblé sur 4 secteurs du centre-ville (Hoche-Caire La Villette, Bon-Pasteur Joliette, Belsunce-Velten Korsec, La Panier République), les 2 premières étant sur le secteur de l'OIN Euroméditerranée, qui elle-même comporte d'autres opérations.

Un périmètre morcelé où intervient une multiplicité d'acteurs

Il en ressort un territoire de projet très particulier, « éclaté », ce qui ne va pas être sans impacts sur la démarche de GUP : les secteurs « ANRU » sont limitrophes et parfois se superposent aux secteurs **Euroméditerranée** ou à l'opération **Grand Centre Ville** ainsi qu'à des opérations sur le parc privé, les 4 pôles sont répartis sur 2 mairies de secteurs, et le PRU ZUS Centre-Nord jouxte sur un territoire celui de Saint-Mauront.

Face à la multiplicité des secteurs, la démarche va se **focaliser** d'abord en priorité sur **certains périmètres**, notamment le secteur Belsunce-Velten, étendu dans un second temps à la Halle Puget autant du fait des enjeux sur ce lieu que des opportunités qu'elle présente. Ceci ne veut pas dire pour autant que les autres espaces n'ont pas été investis par la démarche de GUP, nous le verrons en détail.

Autre impact du caractère multi-sites, celui d'une **multiplicité d'acteurs**, et à l'inverse de l'absence d'acteurs « habituels » des démarches de GUP. Ainsi, aux services de droit commun (propreté urbaine, voirie...) s'ajoutent les concessionnaires ou délégataires : Soléam, Euroméditerranée, et bien sûr Marseille Rénovation Urbaine. À l'inverse, les bailleurs sont peu présents dans la démarche. Le PRU compte une quinzaine de maîtres d'ouvrage : 9 bailleurs sociaux (Adoma, HMP, NLP, Erilia, Sogima, Logirem, Marseille Habitat, 13 Habitat, ICF sud Est Méditerranée), l'EPAEM, la SCI Désirée Clary et des promoteurs privés.

6 objectifs au PRU, sur 4 pôles d'intervention :

- > La création de logements locatifs sociaux, en substitution à 481 logements privés dégradés, démolis ou restructurés en profondeur.
- > La réhabilitation de 176 logements sociaux.
- > La participation à la démolition ou la restructuration de 8 îlots d'habitat ancien dégradés ou insalubres, remplacés par du logement social ou du logement en accession à la propriété à prix maîtrisé.
- > L'amélioration des équipements de proximité et la création de nouveaux équipements
- > L'aménagement et la création d'espaces publics
- > L'aide aux ménages modestes à accéder à la propriété dans le respect de l'engagement municipal pour le logement.

Des enjeux et problématiques spécifiques au tissu et au fonctionnement socio-urbain de ce secteur

Le **tissu urbain** et le fonctionnement d'un centre-ville ancien vont également **complexifier la démarche** et proposer pour la GUP des problématiques particulières. Les enjeux de **stationnements** et de **propreté**, s'ils sont « généraux » aux démarches de GUP, revêtent ici une dimension particulière : les rues sont étroites, la densité est accrue, les usages sont diversifiés. Le quartier rencontre des difficultés que les grands quartiers HLM ne connaissent pas, notamment celle de la **densité commerciale**, qu'il s'agisse des commerces de bouche ou des grossistes du secteur de l'habillement, l'un comme l'autre entraînant des problématiques particulières. À l'inverse des quartiers HLM également, **les espaces « ouverts » sont rares** : l'essentiel est constitué de rues et de bâti, et l'un des enjeux du PRU était justement de **proposer de nouvelles aménités urbaines** fédératrices à travers des espaces publics diversifiés (placettes, squares, jeux, espaces verts...).

Autre dimension spécifique au centre historique, celle de l'habitat en péril : les **arrêtés de péril** condamnent des « bouts » de trottoirs, fermés par des GBA et des grilles, qui deviennent autant de lieux de dépôts.

Enfin, ces quartiers sont caractérisés par une **dimension symbolique forte** : ils font partie du centre-ville, avec toutes les représentations qui y sont attachées, ce qui aura conduit à une mobilisation assez forte, nous le verrons, de la mairie de secteur. Pour autant, ce sont – tous – des secteurs marqués par une **très grande précarité**, qui s'exprime parfois de manière très différente de celle des « quartiers » HLM : présence de SDF, de migrants, etc.

Une Charte GUP signée en 2010, en application de la convention ANRU

La charte englobe les 4 secteurs identifiés dans la convention ANRU, avec un périmètre légèrement élargi sur certains secteurs pour « *tenir compte des espaces de frottement et secteurs à enjeu limitrophes* »

2/ LA STRATÉGIE

Une approche globale pour les 4 secteurs, une bonne articulation au renouvellement urbain

Une stratégie construite à partir de diagnostics territorialisés identifiant les enjeux transversaux

Un **diagnostic de GUP** a été réalisé pour chacun des 4 secteurs d'intervention, accompagné d'une analyse du **fonctionnement urbain et social** du quartier. Au regard du diagnostic et des objectifs d'accompagnement du projet ANRU, 3 grands principes d'intervention ont été déterminés pour l'ensemble des 4 secteurs :

I/ Assurer la pérennité des investissements par une gestion adaptée

Phase conception : La démarche de GUP vise à intégrer aux réflexions d'ensemble les questions de gestion et d'usages, à travers 2 étapes :

- **Anticiper les enjeux de gestion** : l'étape vise à prendre en compte les dysfonctionnements existants pour les améliorer, et à intégrer les contraintes des services gestionnaires au projet.

- **Prendre en compte les usages** : associer les habitants au projet, tenir compte des besoins et usages dans le cadre du projet, pour favoriser son appropriation et donc sa pérennité.

Phase Chantier : la démarche vise à limiter au maximum les nuisances et à préserver la vie de quartier.

Phase de livraison : accompagner la livraison des opérations (inauguration pour les opérations phares, accueil des nouveaux arrivants pour les opérations de logement, suivre et effectuer les reprises d'aménagements nécessaires une fois les équipements livrés)

2/ Améliorer la gestion à l'échelle du quartier (propreté, voirie..)

La démarche de GUP cherche à favoriser l'amélioration de la gestion et de l'entretien du quartier, via un travail partenarial, afin d'arriver à terme à une gestion normalisée de ces quartiers.

3/ Améliorer et valoriser l'existant (espaces publics, équipements, associations, vie sociale) ainsi que mettre à niveau l'offre institutionnelle et sociale en adéquation avec les évolutions engendrées (augmentation de la population)

Il est intéressant de souligner que dès son engagement, les partenaires relèvent que « *cette charte a été élaborée avec l'appui de la plupart des parties prenantes du projet urbain. Il a été beaucoup plus difficile d'y associer les services gestionnaires.* » Dans les faits, on verra pourtant que les services gestionnaires se sont largement mobilisés (via les outils de type « tour de site » notamment), finalement plus que les acteurs du projet urbain en lui-même. **L'implication et la mobilisation de ces services gestionnaires dans l'élaboration de la stratégie constituent sans doute une priorité, d'autant plus du contexte très singulier d'un PRU multi-sites en tissu ancien.**

Une stratégie qui prend en compte la nécessaire « adaptabilité » de la démarche en fonction des évolutions des sites

La démarche de GUP montre une spécificité due au fait que le quartier se trouve au confluent de plusieurs opérations de construction et de requalification urbaine. Le site est donc susceptible de connaître - mais surtout met en exergue - une perpétuelle évolution urbaine et sociale (changement de morphologie, chantiers et évolution démographique). **La démarche de GUP porte un double enjeu : remise à niveau et normalisation de la gestion et de l'entretien du quartier en perpétuelle adéquation avec l'évolution de ces quartiers en mutation (ce qui suggère un travail de veille, sans doute renforcé comparé aux autres sites en zone ANRU).**

En synthèse, on peut retenir que la stratégie est pertinente en plusieurs points :

- une dimension globale, articulant « renouvellement urbain », « gestion du quartier » et « vie sociale », du fait d'une charte co-construite (Politique de la Ville, MRU principalement),
- une adaptation aux singularités des différents secteurs de projet,
- la prise en compte de l'enjeu du changement, ayant un impact sur le fonctionnement socio-urbain et donc sur la GUP en elle-même.

...mais un déficit d'implication des services gestionnaires lors de l'élaboration de la charte, qui a privilégié les équipes « conception » projet urbain.

3/ LES ACTIONS / LES OUTILS

Une déclinaison « par secteur opérationnel » pour le plan d'action, la systématisation d'outils

S'il n'y a qu'une charte de GUP comme il n'y a qu'une convention ANRU, la démarche a nécessairement dû s'adapter à la singularité des différents secteurs de projet. Le programme d'action est donc lui spécifique pour chaque pôle. Même si cela peut être un peu roboratif, il nous paraît important de rappeler le plan d'action « tel qu'il était prévu » initialement. Ceci met notamment en évidence la volonté d'une démarche globale cohérente (une stratégie, déclinée en plans d'action contextualisés), mais également la dimension « structurée » et méthodologique de la démarche.

Une déclinaison du programme d'action « par secteur opérationnel »

I/ Secteur Velten – Korsec – Belsunce

C'est le « principal secteur d'intervention » de la convention ANRU ZUS Centre Nord : c'est sur ce territoire que les projets sont les plus avancés, et par conséquent sur lequel la démarche de GUP a été mobilisée. Le plan d'action 2011-2012 se concentre donc particulièrement sur ce dernier.

- Objectifs spécifiques au secteur :

Améliorer la gestion du quartier

Prendre en compte dès la phase amont, l'impact des chantiers sur le quartier

Favoriser l'appropriation par les habitants du quartier futur

Travailler sur l'accueil des nouveaux arrivants

- Actions :

Des actions transversales :

- Sélectionner un ou deux points durs en matière de propreté sur lesquels travailler de manière partenariale et expérimentale avec les services et acteurs du quartier 

- Impulser des actions d'information et de sensibilisation autour des déchets, du tri, de l'environnement, favorisant l'implication des habitants et usagers sur l'amélioration de leur cadre de vie. 

- Analyser l'impact de l'apport d'une population nouvelle sur les équipements scolaires déjà saturés de Korsec, Convalescents et Parmentier (estimation du nombre d'élèves supplémentaires pour 2013-2015, analyse de la carte scolaire et des statistiques des écoles publiques et privées) 

- Réaliser une note de contribution des actions à mettre en place dans le cadre du Plan Climat ; proposer le secteur Anru de Belsunce comme site expérimental pour la mise en place d'actions renforcées. 

Des actions par opérations :

- Velten : Poursuivre le développement des actions de participation des usagers au réaménagement de l'espace Velten (prendre en compte les usages ; intégrer au cahier des charges du projet le 1 % créatif pour intervenir sur l'îlot dans le cadre du projet quartiers créatifs de MP 2013) 
- Fare/ petites Maries : améliorer transitoirement la gestion et les aménagements de la place (revêtement, stationnement, etc.) ainsi que les devants de l'hôpital de jour (signalisation, accessibilité) 
- Crèche de Belsunce : valoriser la livraison de la crèche de Belsunce comme première réalisation de l'ANRU sur le quartier (inauguration) ; en faire un levier pour valoriser les interventions urbaines en cours et à venir. 
- Place de la Providence : anticiper la fermeture du parking de la Providence et ses impacts sur le stationnement dans le quartier 
- Place Puget : définir des usages et un aménagement pour la Place Puget (développement de manifestations, amélioration de la gestion et de ses usages) 

Quelques éléments d'analyse sur ce secteur :

C'est sans aucun doute le secteur qui a le plus mobilisé les acteurs et partenaires de la démarche de GUP. On peut noter trois grands registres d'interventions, qui s'inscrivent bien dans les 3 axes de la convention :

- **Des actions sur le registre de l'accompagnement du PRU et de l'anticipation des enjeux de gestion**, que l'on pourrait élargir à la notion de « **créer les conditions** » pour une bonne mise en œuvre du projet. L'on est ici sur un registre assez « large » de la GUP, qui va aussi bien d'actions visant à intégrer les enjeux de gestion dans la conception du projet, à des actions qui pourraient finalement être « rattachées » à l'**élaboration du projet en lui-même**, notamment celles relevant de l'analyse et de l'**expertise d'usage**, de la **concertation ou de l'appropriation**, etc.

C'est par exemple ici l'expérience des « réunions de chantier "ouvertes" » dans le cadre du projet sur la place Fare-Petites Maries, associant la Soléam et des associations d'habitants, qui ont permis aussi bien de faire émerger des besoins, d'améliorer le projet sur des points techniques, que de faciliter le chantier, même si beaucoup de « *petits points techniques* » n'ont pas été entendus (type de potelets, localisation des postes fixes...). Sur le même registre, ce sont les « points travaux » avec les structures associatives du territoire (Centre Social, CMA, Contact Club...) sur le secteur Velten. C'est dans ce cadre qu'ont été gérées les difficultés inhérentes au chantier : adaptation des palissades, gestion des circulations, des accès, donc des clés du portail... Tout un travail « de fourmis » qui a permis que le chantier se déroule dans des conditions acceptables.

- **Des actions sur le registre de l'amélioration de la gestion en elle-même**. Ce sont ici des actions qui ont relevé soit de la prise en compte de cette question dans les opérations du projet (dans une logique de « GUP inter-chantiers »), soit directement de l'amélioration de la gestion. Elles ont pu déboucher sur la systématisation du nettoyage à haute pression et la pause de fils anti-pigeons sous la halle Puget par exemple. À l'échelle de Belsunce ont par notamment été systématisés les « Tours de site ».

Focus outil : les « tours de site » inter-services

Cet outil a été plutôt mobilisé sur le secteur Belsunce-Velten, ainsi que sur la Halle Puget.

L'objectif : partager les constats, essayer de trouver des solutions, des « *petites pistes* ».

Il s'agit en quelque sorte d'un diagnostic en marchant avec les services gestionnaires : direction de la propreté urbaine, entreprise délégataire, service voirie, mairie de secteur, parfois MRU, conduits par un agent de la Politique de la Ville. Ils ont été menés très régulièrement (par exemple nous avons retrouvé un tableau de suivi faisant état de tours de site mensuels en 2014).

Les tours de site s'attachent à être très concrets, opérationnels : identification des bacs manquants ou dégradés, des potelets arrachés, des lieux spécifiques de dépôts d'encombrants, problèmes de stationnement gênant la collecte, traitement de zones de dangers (ex. de traversées piétonnes cachées par des conteneurs et pourtant à proximité d'une école), etc.

Quel bilan des tours de site ? L'évaluation est un peu paradoxale. Les tours de site sont plébiscités, y compris par les services gestionnaires de droit commun (ville / Métropole) pour leur capacité à créer du partenariat, à partager les constats. Globalement, tout le monde souligne le fait que « *tout le monde était présent* », avec l'envie de faire avancer les choses. Pour autant, tout le monde souligne également les difficultés à avancer : « *il y a un petit côté démoralisant, on a le sentiment de tous être coincés, les solutions sont toujours extrêmement complexes et longues à mettre en œuvre* ».

Deux exemples : Déplacer un conteneur OM masquant le passage piéton emprunté par les écoliers se rendant de l'école Korsec à l'école des Convalescents pour le temps cantine a pris un an. Gérer le problème de propreté des avaloirs de la rue de la Fare (dans lesquels des commerçants vidangeaient des huiles de friture, ce qui entraîne une prolifération des nuisibles) a dû coordonner les interventions de la ville (pour les grilles) et de la SERAM (pour les avaloirs en eux-mêmes)...

Pour certains sujets, les participants n'avaient pas légitimité pour déclencher des interventions, mais la présence de la mairie de secteur était ici un atout. C'est notamment le cas sur les sujets de voiries et de maintenance des potelets.

- **Des actions visant à améliorer et valoriser l'existant (espaces publics, équipements, associations, vie sociale)** Ce sont ici des actions relèvent plutôt de l'animation. Sur le secteur, nous pouvons prendre l'exemple du financement en CUCS de chantiers TAPAJ, ou le cas particulier des projets sur la Halle Puget. Une structure associative culturelle (les Têtes de l'Art) a été financée en Politique de la Ville pour l'animation de la Place Delacroix (Noailles) et de la Halle Puget (Belsunce) pour le projet « Place à l'art ». Il visait à structurer l'intervention de plusieurs opérateurs associatifs pour mener des actions de création dans l'espace public, le principe étant qu'une « œuvre » reste dans l'espace public après chaque intervention, sous la forme d'aménagements transitoires.

2/ Secteur Abadie - Panier - République

Sur ce secteur, les interventions financées dans le cadre de l'Anru ciblent particulièrement 2 opérations d'habitat et une opération mixte (équipements, aménagement de place et logements). Les travaux étaient engagés, les actions de GUP visaient à accompagner les opérations en cours et anticiper les livraisons à venir.

- Objectifs :

Améliorer la gestion transitoire des opérations en cours de réalisation

Amorcer un travail de participation avec les habitants et acteurs du quartier pour tenir compte des usages

Accompagner les mutations en cours

- Actions :

Actions transversales :

Renforcer et développer les actions menées par les acteurs du secteur (centres sociaux, écoles, associations, etc.) autour des questions de propreté et de développement durable. 

Actions par opérations :

- Place du refuge : travailler avec les équipements alentour autour des usages et de l'appropriation de la place réaménagée, traiter les questions d'usages, de sécurité et d'entretien de la place avant la réalisation de la dernière tranche (devant de la bibliothèque, stationnement sur la place) 

- Îlot Abadie : Mettre en place des actions visant à accueillir les nouveaux arrivants (guide du quartier, remise des clefs, temps d'accueil des nouveaux arrivants...) 

Quelques éléments d'analyse sur ce secteur :

Sur ce secteur, le sentiment est que **les actions de GUP en tant que telles ont été limitées**, et ont plutôt concouru à **l'animation** du quartier via des démarches qualifiées de « concertation », comme celle confiée à la Compagnie des Rêves Urbains. Le principal sujet semble avoir été celui de **l'appropriation** et des **usages**, en impliquant les gestionnaires d'équipements publics, plus que celui de l'entretien, de la propreté et de la maintenance.

Clairement, il ne semble pas que ce soit le secteur le plus investi dans le cadre de la démarche de GUP... On peut l'analyser notamment du fait de la **singularité du quartier** : sa dimension **touristique** et **symbolique** forte en fait un quartier où **les enjeux de propreté et d'entretien sont sensiblement moins importants** que dans les autres quartiers du PRU Centre-Nord. Par ailleurs, les opérations ANRU y sont beaucoup plus **ponctuelles et localisées**. Elles n'ont pas su insuffler la dynamique d'entraînement que l'on peut voir sur le secteur de Belsunce.

Une action peut être remarquée : celle qui aura conduit, suite à l'abandon d'une opération de diversification, à la **création du jardin partagé**. La mobilisation des acteurs dans le cadre de la démarche de GUP n'est pas étrangère à l'évolution programmatique qui aura néanmoins mis de nombreuses années à aboutir.

3/ Secteur Montolieu - Bon Pasteur - Joliette

Les interventions financées par l'Anru ne concernent que des opérations de requalification d'îlots anciens dégradés. Les acquisitions foncières à mener n'en étaient qu'aux prémices lors du démarrage de la GUP, les actions visaient principalement à travailler en amont sur les conditions d'accueil des nouveaux arrivants.

- Objectifs :

Anticiper, accompagner le relogement des résidents actuels

Anticiper les conditions d'accueil des nouveaux arrivants

Réaliser des supports d'information de proximité présentant les différents projets en cours (Euroméditerranée, GCV, etc.)

- Actions :

Actions transversales :

- Analyser l'impact de l'apport d'une population nouvelle sur les équipements scolaires du quartier 

- Reprendre les conclusions des études de préfiguration d'Euroméditerranée sur la mise en place d'un équipement social sur le quartier 

- Travailler en amont l'accueil et l'intégration dans le quartier des futurs arrivants 

- Poursuivre la valorisation du tissu artistique et associatif du secteur à travers l'événement de la Tournée des Arts. 

Actions par opérations :

- Ilot Joliette Bon Pasteur : travailler en amont l'accueil et l'intégration dans le quartier des futurs arrivants notamment locataires de Logirem 

- Îlots Fiacles- Duverger : accompagner le déplacement des ménages actuels et des commerces, engager une réflexion sur les marges d'améliorations transitoires des conditions de logement des ménages actuellement logés. 

Quelques éléments d'analyse sur ce secteur :

Les objectifs sont très orientés vers **l'information** et **l'accompagnement** : celui des **ménages à reloger**, celui des **nouveaux arrivants** ; ou vers la **communication** en tant que telle, plus que vers l'amélioration du cadre de vie.

Les actions « transversales » nous semblent **assez éloignées de la démarche de GUP** en elle-même : elles relèvent plus d'une démarche de **programmation urbaine** (impact d'une nouvelle population sur les équipements scolaires, besoins en équipements sociaux, valorisation du tissu artistique...). L'explication relève ici sans doute de la **temporalité du projet urbain** : les équipes ont eu du mal à investir le sujet propreté - entretien alors que l'état du quartier est encore très dégradé, malgré la réalisation comme à Belsunce de quelques « tours de site » (en 2016 et 2018). **Les opérations de voirie arrivant à l'issue des opérations de requalification d'îlots**, la situation est telle qu'elle ne permet pas vraiment d'envisager une amélioration à court terme, que **la « marche » est considérée comme trop haute pour être franchie**.

4/ Secteur Hoche-Caire -Strasbourg - Vilette

Sur ce secteur, les interventions financées dans le cadre de l'ANRU s'inscrivent en complément des interventions de l'EPAEM et touchent principalement les opérations suivantes : la Maison pour tous Kléber ; le réaménagement du collège Versailles et la réalisation d'un équipement petite enfance ; des interventions complémentaires sur le parc de logements. Les principales actions de la démarche de GUP visaient à **accompagner la démolition reconstruction de la MPT Kléber** et à **anticiper les évolutions des terrains de proximité** situés sous l'autoroute (accès, localisation, activités, gestion).

- Objectifs

Accompagner le projet de la MPT Kléber, de la crèche et du collège Versailles 

Anticiper la prise en compte des besoins liés aux terrains de proximité 

Réaliser des supports d'information de proximité présentant les différents projets en cours (Euroméditerrané, GPV, etc.) 

- Actions :

Actions transversales :

- Analyser l'impact de l'apport d'une population nouvelle sur la MPT Kléber et les équipements scolaires du secteur (Ruffi, Kléber, etc.) 

- Accompagner la mise en place d'un atelier suivi par l'association des Robins des Villes pour faire émerger de manière participative les principaux enjeux du secteur pour les habitants. 

Actions par opération :

- MPT Kléber et plateaux sportifs : intégrer au cahier des charges du projet le 1 % créatif pour intervenir sur la MPT dans le cadre du projet « quartiers créatifs » de MP2013 ; travailler avec les usagers et acteurs du quartier sur la définition de programmes adaptés pour les terrains de proximité situés sous l'autoroute. 

Quelques éléments d'analyse sur ce secteur :

Ce secteur est assez particulier : les objectifs et les actions prévues sont assez larges, ils peuvent paraître un peu « éloignés » d'une démarche de GUP orientée vers l'amélioration du cadre de vie, le sujet de l'accompagnement des opérations du PRU étant ici plus investi. Ce sont **plutôt des actions de facilitation pour la mise en place de collectifs d'habitants et d'associations notamment autour de la requalification de la MPT Kléber et de ses plateaux sportifs qui ont été engagées** sur le site : diagnostic territorial partagé sur les mutations urbaines du quartier ayant débouché sur la mise en place d'un comité de suivi associatif avec les Robins des Villes et les associations de quartier (propositions d'interventions artistiques pour mettre en valeur les enjeux clés issus de la démarche), réalisation d'une installation audiovisuelle ayant pour cadre les mutations urbaines du quartier et reposant sur la mise en place d'ateliers d'écriture autour des transformations du quartier ; la réalisation d'un court métrage ; un travail sur la mémoire (collecte d'images d'archives sur les chantiers, démolitions...), financement d'une action expérimentale entre le Centre Social et le collège Versailles autour des mutations du quartier : « Nouvel Espace pour Jeunes Regards » visant à interroger les collégiens sur les transformations du quartier, engagement d'une dynamique d'accompagnement social pour la réhabilitation de Bel Horizon...

Si ces actions peuvent paraître un peu « éloignées » de problématiques de GUP, elles agissent largement sur la fonction d'anticipation de cette dernière. Elles ont notamment permis de faire évoluer le projet au plus près des attentes des habitants avant que les projets ne soient figés sur des points essentiels relevés, et de faire du projet urbain un effet levier pour renforcer les dynamiques partenariales entre services techniques et associations.

C'est également sans doute un des secteurs les plus intéressants en termes d'enseignement à tirer de la démarche de GUP, notamment sur le sujet de l'anticipation et de l'adaptation des modalités de gestion : l'ensemble des acteurs a ainsi pointé collectivement que la requalification seule de ces espaces ne permettra pas d'améliorer le cadre de vie et qu'il est indispensable d'engager des actions d'amélioration de la gestion. La démarche a largement bénéficié de l'appui de l'AMO confiée à Chorus (cf. ci-après : « les Outils »), qui a accompagné une « re-focalisation » sur les sujets de GUP.

Un exemple emblématique : le **plateau sportif Kléber**. Après sa livraison en 2018, le plateau sportif Kléber est resté fermé pendant plusieurs mois. En effet, au vu des problématiques rencontrées sur d'autres plateaux (conflits d'usages qui découragent l'utilisation du plateau par les réels destinataires ; conflits avec les voisins ; dégradation de l'équipement) il a été décidé de ne pas ouvrir l'équipement au public sans gardiennage et sans la mise en place de formes d'animations spécifiques. Toutefois, comme révélée par le diagnostic GUP, la **possibilité d'occupation et d'animation du plateau de la part d'acteurs locaux** (MPT, ADDAPI3, associations) s'est révélée être faible sans le **déploiement des financements spécifiques**. Par conséquent, suite aux demandes des habitants et à la mobilisation de la Mairie de secteur d'un **gardien assermenté qui en assure l'ouverture et la fermeture**, le plateau a été ouvert en gestion libre en automne 2018. La mairie de secteur a contractualisé avec l'ADDAP pour un chantier d'insertion. Le plateau est ainsi actuellement ouvert tous les jours en utilisation libre par les habitants de 8 heures à 19 heures. Aujourd'hui, le constat est posé (mission d'AMO Chorus) que « l'utilisation de l'équipement semble se caractériser par l'absence de conflits d'usage. La répartition des espaces et des temps d'utilisation semble s'être faite naturellement. En outre, les usagers semblent avoir mis en place des formes d'autogestion efficaces », et que « la fréquentation du plateau est satisfaisante », l'équipement répondant à un réel besoin du secteur qui souffrait d'un fort déficit de ce type d'équipements. Pour autant, la mission de suivi assurée par Chorus met en évidence nombre de dysfonctionnement qui perdurent : dégradations, déficit d'entretien et de propreté...

Concernant le chantier d'extension de la Maison Pour Tous Kléber, le constat est partagé d'une bonne gestion : chantier bien délimité et sécurisé, bonne communication, propreté satisfaisante, etc.

Un secteur ayant donné lieu à la mise en place ou la mobilisation d'outils adaptés

L'AMO GUP confiée à Chorus

La démarche sur Centre Nord (et sur St-Mauront) a pris appui, à partir de 2018, sur une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pilotée par MRU, et fortement mobilisée par la Politique de la Ville. Il est intéressant de constater que « **l'intégration** » du processus de projet (Renouvellement Urbain / GUP / Politique de la Ville) vient être incarnée par une assistance à maîtrise d'ouvrage.

Cette mission d'AMO a largement contribué à réactiver et opérationnaliser la démarche de GUP, dans un contexte où les restructurations institutionnelles (dissolution du GIP Politique de la Ville et intégration dans la Métropole avec réorganisation et perte de moyens humains, mouvements au sein de MRU...) avaient fragilisé le partenariat. À la lecture des documents produits par Chorus, on peut dire que leur mission va au-delà d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, pour aller vers une forme de « maîtrise d'œuvre » de la GUP : ingénierie, diagnostic,

organisation et mobilisation des partenaires et acteurs, production de notes d'expertises spécifiques (ex. sur le jalonnement à Velten), mise en place d'outils de suivi... L'animation de la démarche leur est en quelque sorte déléguée.

La dimension de la mission et l'investissement de l'équipe de Chorus ont permis des avancées, ne serait-ce qu'en termes de **mobilisation** des partenaires, mais également en termes de **résultats**, avec une logique de veille régulière en capacité à déclencher les interventions. Une question interroge : les acteurs et partenaires seront-ils en capacité à se passer de cet appui externalisé, ou masque-t-il un déficit en moyen humain sur la veille et la coordination ?

Répertoire des espaces ouverts

L'ensemble des diagnostics sur le territoire, y compris remontant à une « histoire ancienne » (premier Contrat de Ville 2000-2006, CUCS, nouveau Contrat de Ville...) pointait un double sujet : le manque d'espaces publics, et l'existence d'espaces ouverts publics non gérés, de délaissés.

L'équipe opérationnelle Grand-Centre-Ville s'est par conséquent « auto-saisie » (2014) pour réaliser une étude sur ces espaces, réalisée en interne. Partant du constat que les espaces publics ouverts d'un quartier participent au bien être global de ses habitants (ombre, convivialité, fraîcheur, réduction des nuisances sonores...) et à l'attractivité d'un quartier, mais également préoccupé par le fait que remontent des besoins (insuffisance, qualité, défaut de gestion) dans le cadre des démarches de GUP (remontées de terrain par les habitants, acteurs associatifs, tours de site...), cette étude avait pour enjeu de **proposer une stratégie pour optimiser le peu d'espaces présents en Centre Ville en les rendant accessibles, agréables et disponibles au public.**

Il en découle un outil qui recense :

- Aires de jeux (espace composé de jeux pour enfants)
- Espaces verts (toutes plantations en pleine terre en dehors des arbres d'alignement)
- Terrains de proximité (différent de la typologie d'aires de jeux s'agissant de terrains sportifs)
- Passages/parvis (avec une notion de passage piéton, lieu où l'on ne se pose pas forcément)
- Places et esplanades (avec une notion de confort urbain)
- Boulodromes

Pour chacun, il propose :

- Présentation de l'espace (nom, typologie principale, surface, adresse, services gestionnaires)
- Une analyse quantitative (inventaire des éléments présents: éclairage arbres, bancs, clôture, revêtement...)
- Une partie plus qualitative (état général, fonctionnement)
- Une partie sur les usages, fréquentations...
- Des photographies, plan de situation, plan cadastral

La réalisation de ce répertoire est saluée par tous les acteurs, en ce qu'elle a permis de créer un « plaidoyer » pour des espaces publics de qualité dans le centre-ville. C'est un outil qui a réellement servi à **mobiliser aussi bien sur la programmation** d'espaces (à aménager ou à créer), que sur la **gestion** des espaces existants. Le travail précis et très technique a ainsi pu mettre en évidence les besoins en matière de types d'engins nécessaires pour la propreté, les outils existants, en fonction des types de voiries, de revêtement de sol, d'aménagements, etc.

Les limites : cet outil n'est pas mis à jour (même si la situation « bouge peu ») et l'on identifie aujourd'hui l'enjeu d'y intégrer les espaces livrés par Euroméditerranée et par la Soléam.

Une tentative d'élargissement de l'outil a été engagée sur le secteur du 13-14, mais sans que ce ne soit suivi et exploité sur d'autres sites, faute de temps.

Base de données « contacts » GUP

L'équipe a mis en place sur le territoire un **répertoire partagé**, agrégeant tous les contacts nécessaires à la bonne conduite des démarches de GUP. Cet outil est resté dédié au Centre Ville, malgré une tentative d'élargissement qui n'a pas abouti, chacun se créant son propre outil.

Deux limites :

- cet outil reste très lié à l'ADPU qui l'a mis en place, et le risque qu'il disparaisse en cas de départ est fort.
- le second est lié aux grandes difficultés d'actualisation de cet outil, lors des mouvements de personnels dans les services gestionnaires.

L'enjeu serait donc de le **formaliser**, et de **l'automatiser** en fonction des évolutions dans les organigrammes.

La mobilisation d'outils de droit commun : engagés au quotidien, Allô Mairie, base « Osis »

Les équipes se sont également saisies des outils de droit commun, et ont engagé un travail de sensibilisation / formation des acteurs associatifs de proximité sur ces outils.

Ils ont donc accompagné ces opérateurs à bien identifier « quoi signaler avec quel outil » en fonction des compétences Ville (allô Mairie) et Métropole (Appli « Engagé au quotidien »). Il serait intéressant de disposer d'une analyse de l'évolution des signalements sur ce secteur pour en mesurer l'impact.

Autre outil, la base Osis, sorte d'appli « engagé au quotidien » professionnelle, est aujourd'hui utilisée par certains des Chargés de Développement Projet Urbain. Elle permet d'opérer des signalements directement aux bons services.

Convention de gestion multi-sites

L'expérience du Square Kléber a conduit à faire évoluer le process. Pour rappel, la livraison du square a entraîné des problèmes autant d'usages que de gestion, ce qui a conduit la mairie de secteur à demander à Euroméditerranée de fermer l'espace. L'incongruité d'un espace public fermé et inaccessible dans un secteur qui en fait cruellement défaut a obligé à rechercher des solutions. Ceci a abouti à la rédaction d'une convention de gestion, avec un gardien assermenté rattaché à la mairie de secteur qui ouvre et ferme le lieu. Cette expérience a été (devait-elle ?) élargie à d'autres espaces du secteur, notamment le jardin Ruffi, dans le cadre d'une convention de gestion multi-sites. Ceci est particulièrement intéressant dans la perspective d'amélioration de la gestion des espaces du centre-ville.

4/ LES ACQUIS

Une démarche opérationnelle qui a permis de développer des outils et de mobiliser les services gestionnaires

Une GUP mobilisatrice

Le premier acquis que l'on peut noter est la capacité de la démarche à mobiliser les partenaires gestionnaires. L'outil « tour de sites » a sans doute joué, étant perçu comme quelque chose de très opérationnel par les techniciens des services de droit commun. Comme nous l'avons vu, c'est également un secteur sur lequel les mairies de secteurs ont été impliquées, parfois en capacité à faire levier pour déclencher des interventions.

Une démarche qui a pris appui sur les projets urbains, tout en proposant un vrai regard socio-urbain... au risque de se perdre

Le temps de rédaction de la charte a été vécu comme fédérateur : il a pris appui sur un diagnostic socio-urbain complet, conduit « main dans la main » par l'équipe Politique de la Ville et Marseille Rénovation Urbaine, diagnostic global qui avait peut-être fait défaut dans le cadre du PRU du fait de la singularité d'opérations assez isolées les unes des autres.

Partant des opérations ANRU, la démarche de GUP a ainsi conduit à « élargir » la focale, tout en posant la question des « conditions » nécessaires à la mise en œuvre des opérations : intégration des usages, anticipation des conditions de gestion, communication... pour autant, l'analyse met en évidence certains sujets dont il a été plus difficile à se saisir (accueil des nouveaux habitants, enjeux de programmation d'équipements...), tant ils s'éloignaient des fondamentaux de la GUP.

Des outils opérationnels

On l'a vu à travers le long chapitre consacré aux outils, ils sont ici nombreux, avec un double intérêt :

- une capacité à « innover », et à mettre la focale sur les espaces publics, comme par exemple avec le répertoire des espaces ouverts
- une capacité à se saisir des outils de droit commun (« Engagé au quotidien », base Osis, Allô Mairie)

Ces outils ont contribué à crédibiliser la GUP vis-à-vis des services gestionnaires, mettant en avant une dimension technique intégrée dans leur référentiel métier.

Un enseignement majeur : anticiper les moyens et les coûts de gestion

C'est sur ce site, avec des sujets qui ont cristallisé les points durs comme le square Kléber, qu'est apparu très nettement l'enjeu d'anticipation des moyens et des coûts de gestion. C'est aujourd'hui un acquis : ces moyens et ces coûts doivent être intégrés en amont de la conception, pour être engagés dès la livraison. **Ils ne se limitent pas à la gestion « technique »** (propreté, entretien), mais doivent intégrer **l'animation, la surveillance, l'ouverture et la fermeture**, etc., à partir d'une mesure de la sociologie ambiante.

L'expérience de Velten : répartir la charge de la gestion

L'expérience de Velten est intéressante en ce que c'est un espace qui concentre plusieurs équipements (Centre Social, CMA...) et des espaces publics. Le travail partenarial engagé sur la « prise en gestion » a pris le parti de la « répartition », entre le centre social (jardin partagé), la mairie de secteur et la mairie centrale, le tout étant bien clair et délimité. Ainsi, la charge de la gestion est répartie et partagée, ne donnant pas lieu aux situations vues trop souvent où personne ne veut assurer la gestion.

Vers des conventions de gestion multi-sites ?

L'expérience de Kléber met en évidence la nécessité d'assurer une gestion « renforcée » des micro-espaces publics (squares, jardins...) en centre-ville, dans des quartiers où la « pression » sur ces espaces est forte (part importante de la population jeune, rapport au logement qui incite à fréquenter les espaces publics, présence de personnes en très grande précarité : SDF, migrants...). Pour autant, chacun de ces espaces étant de taille réduite, l'enjeu est de mutualiser leur gestion. Soit en régie directe soit via une convention avec un opérateur, il est impératif de disposer d'un processus clair de gestion de ces espaces.

5/ LES LIMITES

Une démarche qui reste fragile, des résultats toujours mesurés

Une démarche qui repose encore beaucoup sur des questions de personnes

C'est un constat qui est revenu de manière récurrente lors de nos entretiens, beaucoup de choses reposent sur des personnes. Qu'il s'agisse des équipes directement en charge de la GUP, de leurs interlocuteurs dans les services de droit commun, la « bonne volonté », l'implication relèvent de la sensibilité de chacun. Ceci pose bien sûr l'enjeu de la « formalisation » (charte, outil), mais tous les acteurs conviennent qu'il **faut aller au-delà, en faisant évoluer tout le système organisationnel pour créer un lien étroit entre les acteurs qui disposent de l'analyse du fonctionnement socio-urbain et les services gestionnaires.**

La difficulté à atteindre des résultats tangibles en matière de propreté

Le sujet de la propreté reste sensible : malgré la mobilisation, les résultats restent toujours trop fragiles. Les changements, qu'ils soient organisationnels ou concernant les usages, sont **extrêmement longs**, ce qui produit du **découragement collectif**.

Une mobilisation des bailleurs sociaux laissée dans l'angle mort

Point particulier à la démarche en centre-ville, les bailleurs ne sont pas des « acteurs majeurs » comme c'est le cas dans les grands ensembles HLM. Néanmoins, ils ont leur « rôle à jouer », le sujet de **l'emboîtement entre la gestion de leurs résidences** (par exemple sur le Panier ou CDC Habitat (ex-NLP) est gestionnaires de plusieurs immeubles) et la **gestion de l'espace public** est crucial sur plusieurs sujets (OM notamment).

Pour autant, on fait le constat qu'ils ont été peu mobilisés / engagés dans la démarche.

Un acteur soulignait le fait qu'ils auraient également pu « servir » la démarche en interpellant. Par exemple, les escaliers de la Place Sadi-Carnot restent dans un état préoccupant (propreté, éclairage, sécurité) alors qu'ils desservent un ensemble de résidences. Les bailleurs auraient ici pu « pousser » pour que ces escaliers soient intégrés dans les opérations ANRU.

La douloureuse question du portage politique

En dernier point, la démarche reste fragilisée par la question du portage de la démarche. Pour beaucoup de partenaires, elle est considérée comme **fédératrice**, et produit des **avancées concrètes**, structurantes pour l'action publique. Toutefois, les avancées obtenues avec les techniciens « de terrain » sont perçues comme **jamais « sacralisées » par les chefs de services, et encore moins par les élus.**

Le rapport de la hiérarchie à la dimension « proximité » - sur un territoire aussi vaste et une institution aussi complexe que la métropole - pose ici la question de la territorialisation de l'organisation et de la chaîne de décision. C'est ici une des causes identifiées sur les difficultés à pérenniser aussi bien les acquis que la démarche en elle-même.

6/ EN SYNTHÈSE

Entre forces et fragilités, une démarche qui reste sur le fil

L'analyse réalisée sur la démarche de GUP sur le secteur de la ZUS Centre Nord met en évidence des acquis indéniables. D'une part, elle a été levier pour réaliser un « vrai » **diagnostic socio-urbain** qui n'avait pas été mené à l'échelle large du PRU Centre Nord, du fait que c'est un projet multi-sites. Les diagnostics avaient été ciblés sur les secteurs d'opérations, et la démarche de GUP, élaborée de manière collective, est apparue comme un « révélateur » sur certains sujets (dimensions programmatiques en matière d'équipements, d'espaces publics ; accueil des nouveaux arrivants et changement d'image...). **Ce doit ici être un exemple inspirant à l'aune de la mise en œuvre du PPA, qui devra nécessairement intégrer une notion d'échelles emboîtées, ne se limitant pas aux territoires des opérations.**

La stratégie, traduite dans la charte de GUP, est cohérente et articule bien 3 enjeux : celui du renouvellement urbain, avec le principe de la pérennisation ; celui des conditions plus globales et de la crédibilisation du projet, avec l'amélioration de la gestion à l'ensemble du quartier ; et celui des « compléments et des conditions », avec l'amélioration et la valorisation de l'existant (espaces publics, équipements, associations, vie sociale).

La démarche a été en capacité à mobiliser et animer un partenariat assez efficace au niveau technique, le cas échéant en faisant appel à l'assistance à maîtrise d'ouvrage de Chorus, et en mettant en place des **outils opérationnels**, même si la question de leur partage et de leur pérennité reste posée.

Surtout, elle donne à voir combien **la question de l'anticipation de la gestion - au sens large, pas uniquement technique ou renvoyant aux sujets propreté - est cruciale**. C'est ainsi l'enjeu de l'animation, de la surveillance, de l'ouverture et de la fermeture des squares qui apparaît comme à traiter en amont, au moment de la conception. L'intégration des réflexions en coût global (conception-réalisation-gestion) et les perspectives de gestion mutualisée en multi-sites sont ici des perspectives bien mises en évidence, de manière plus sensible encore du fait que l'on est dans un secteur de centre ancien.

Enfin, cette expérience sur Centre-Nord met en évidence la nécessité d'une réflexion en « **équipe projet** » **intégrant l'ensemble des dimensions socio-urbaines, de conception et de gestion**, et ce y compris dans l'organisation hiérarchique et la prise de décision.

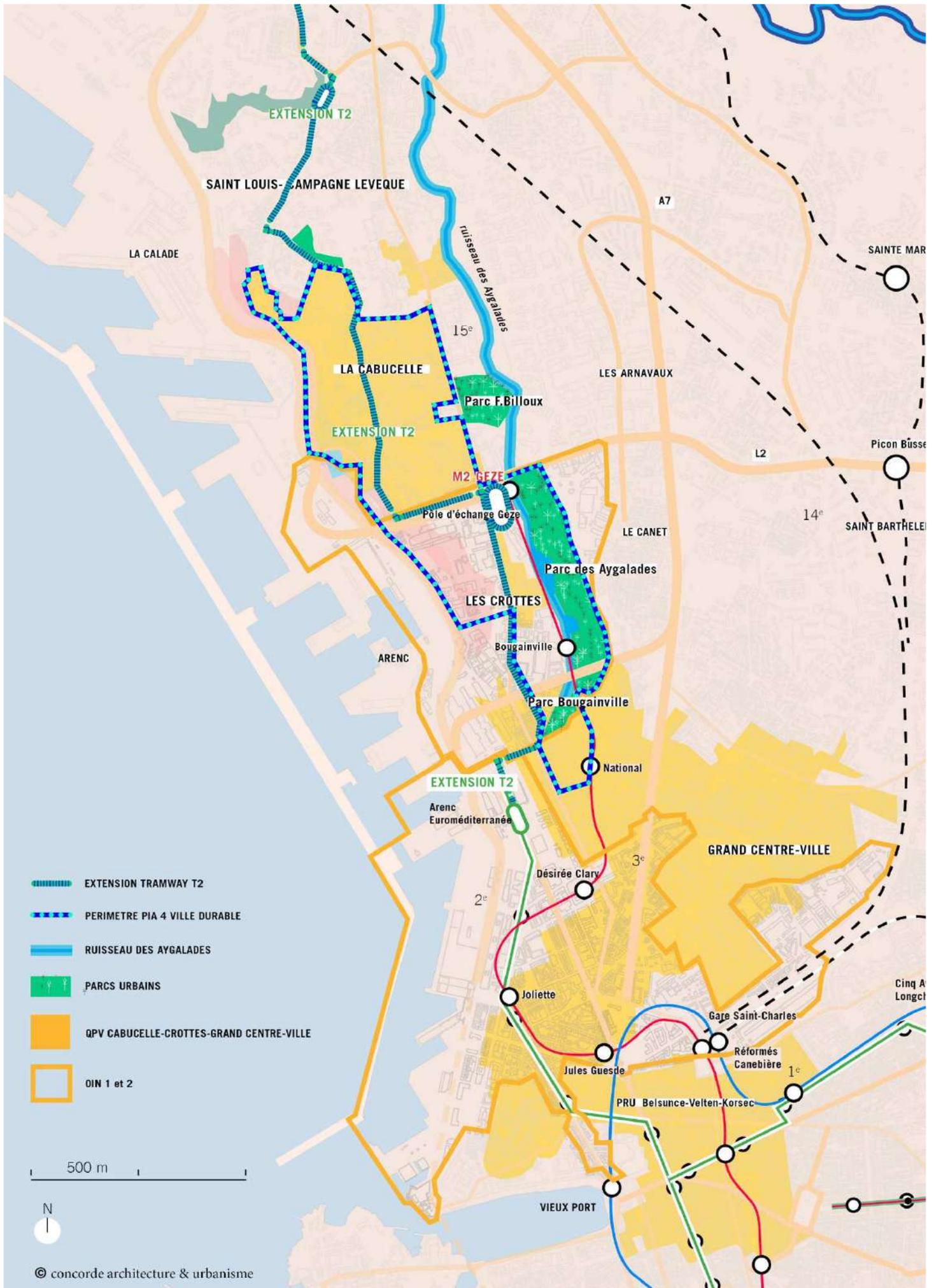
À RETENIR POUR LA STRATÉGIE GLOBALE :

- > Le besoin d'une « équipe projet » associant expertise du fonctionnement socio-urbain, conception-programmation, et gestion, inscrite dans la proximité.*
- > L'intégration des conditions et modalités de gestion en amont de la conception, au moment de la programmation : réflexion en coût global, analyse des possibles mutualisations (convention de gestion multi-sites), répartition des charges de la gestion, anticipation des moyens techniques et matériels.*
- > La mise en place d'outils opérationnels partagés, pérennes, « légitimés » par l'institution.*
- > L'élargissement du périmètre de la démarche au-delà des opérations urbaines du projet : la démarche de GUP comme liant et garant de cohérence.*

Annexe D7

Cartes PIA 4 Ville Durable (art.2.3)

Aix Marseille Provence - Convention pluriannuelle NPNRU du Centre-Ville de Marseille
Annexes au contrat – Annexe D7



Annexe D8

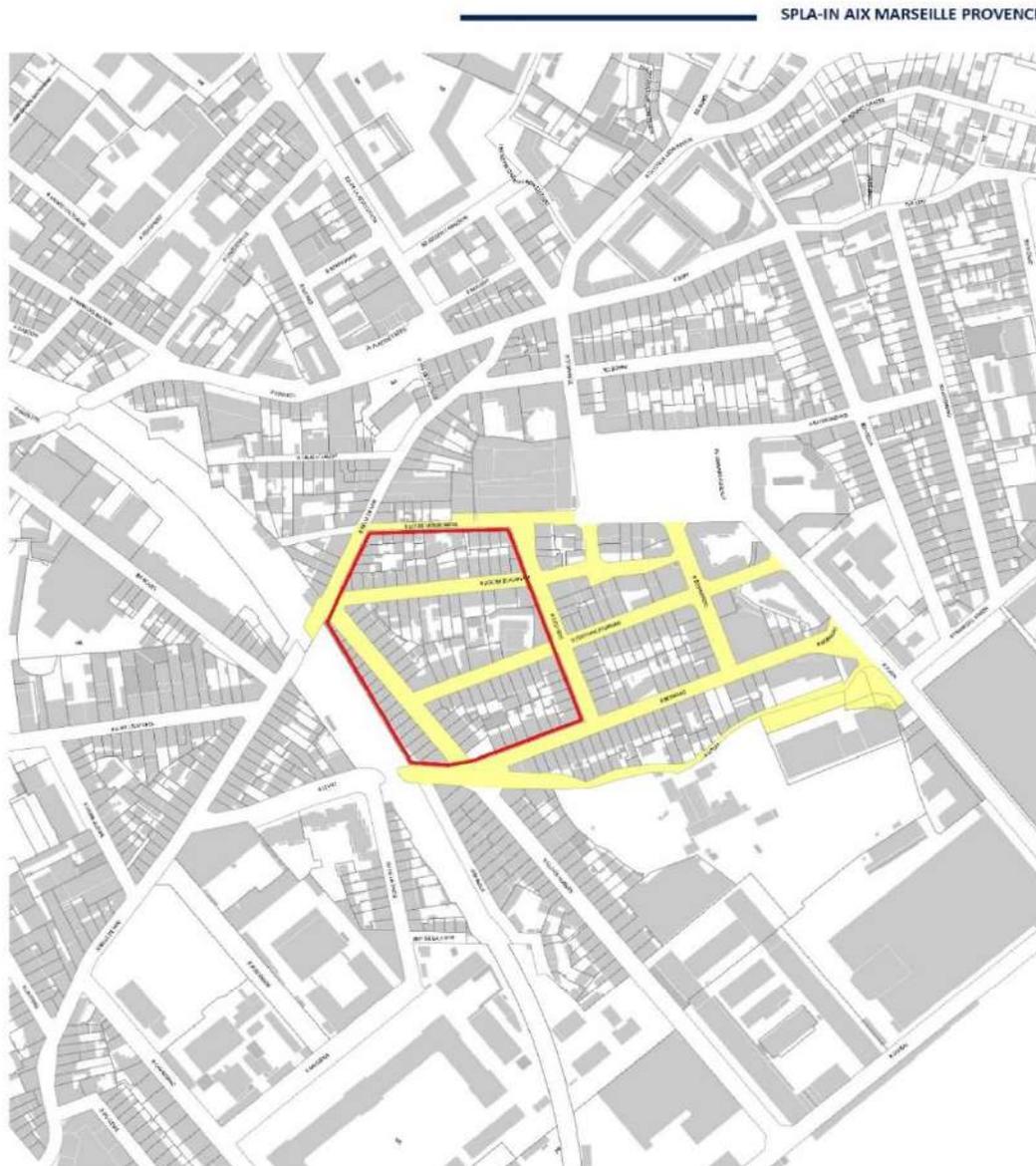
Cartes des périmètres SPLA-IN Aix Marseille Provence et des opérations d'aménagement

Aix Marseille Provence - Convention pluriannuelle NPNRU du Centre-Ville de Marseille
Annexes au contrat – Annexe D8

**Présentation des opérations de recyclage de
l'habitat ancien dégradé des 6 FAT 23 concernant
les 4 îlots prioritaires (Noailles, Belle de Mai et
Hoche Versailles) du centre-ville de Marseille**

Secteur prioritaire Belle de Mai

Les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé de Belle de Mai sont situées dans le périmètre de l'îlot prioritaire Cœur Belle de Mai. A titre ponctuel, des immeubles situés à proximité immédiate de l'îlot prioritaire Cœur Belle de Mai, dont le recyclage foncier contribue à la requalification du secteur prioritaire et sur validation du concédant de la SPLA-IN AMP, pourront être pris en compte dans le cadre de la présente opération.



Périmètre d'intervention sur les espaces publics - secteur Cœur Belle-de-Mai

Périmètre

Intervention sur les espaces publics

îlot prioritaire

Fond de plan

parcellaire

Bati

construction légère



Secteurs prioritaires Noailles

Les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé de Noailles sont situées dans les périmètres des deux îlots prioritaires Noailles-Delacroix et Noailles-Ventre. A titre ponctuel, des immeubles situés à proximité immédiate des îlots prioritaires Noailles-Delacroix et Noailles Ventre, dont le recyclage foncier contribue à la requalification des secteurs prioritaires et sur validation du concédant de la SPLA-IN AMP, pourront être pris en compte dans le cadre de la présente opération.



Périmètre d'intervention sur les espaces publics - secteur Noailles

Périmètre

 Intervention sur les espaces publics

 îlot prioritaire

Fond de plan

 parcellaire

 Bati

 construction légère

03/2023

échelle : 1/1900

0 100 200 m



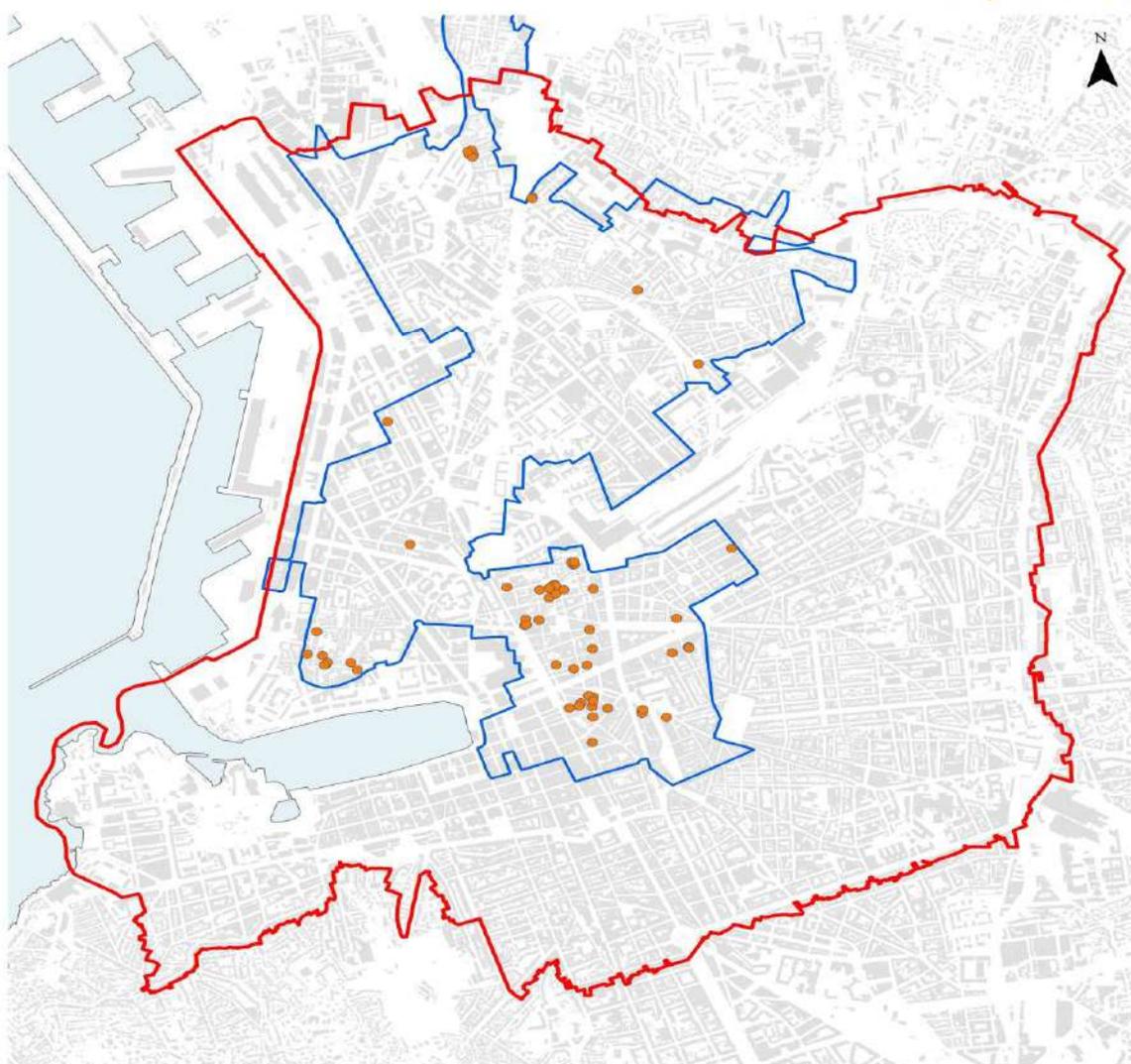
4

INTERVENTION MULTISITES POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RECYCLAGE/REHABILITATION D'IMMEUBLES DEGRADES

Programme prévisionnel de l'opération concédée

Le programme prévisionnel de l'opération porte sur un objectif prévisionnel de traitement de 69 adresses, dont 66 sont déjà identifiées et listées ci-après. Les 3 adresses non ciblées à la signature du traité de concession seront constituées d'adresses mitoyennes ou situées à proximité immédiate des 66 adresses. Ce programme prévisionnel de 69 adresses pourra être modifié à tout moment par voie d'avenant au traité de concession.

Intervention multisites - Localisation des adresses



- Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)
- Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) Grand Centre-Ville
- Parcelles incluses dans la concession « Intervention multisites »

Sources des données : Anct, Métropole Aix-Marseille-Provence
Fond cartographique : BD TOPO V3 2019 IGN, ADP cadastre 2022
Réalisation : SOVDS / DSCT / DGADUST / Métropole AMP - novembre 2022



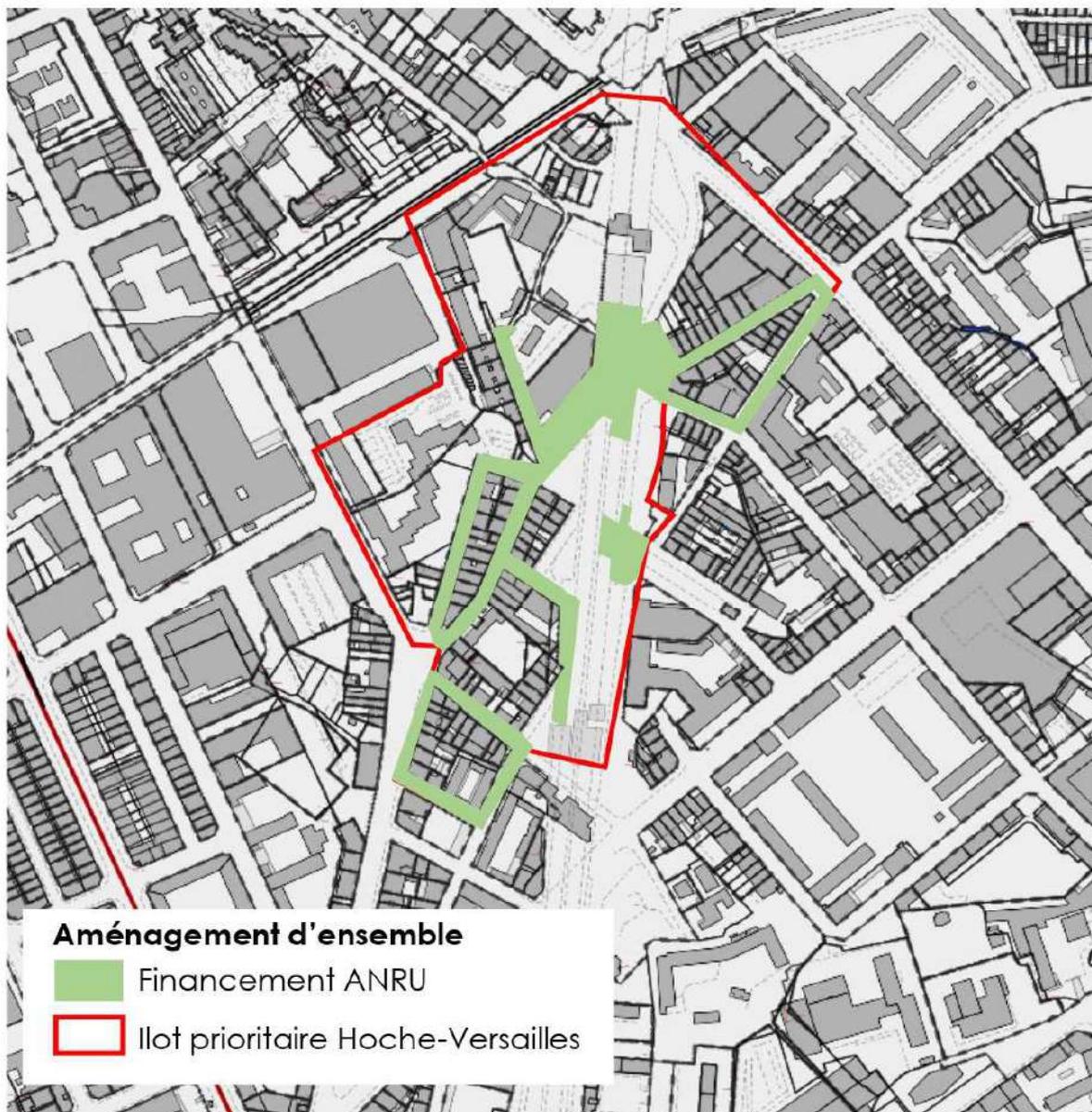
**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AMP ET LA SPLA-IN AMP
INTERVENTION MULTISITES POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RECYCLAGE/REHABILITATION
D'IMMEUBLES DEGRADES**

LISTE DES ADRESSES

| N° | RUE | ARR | QUARTIER | REFERENCE CADASTRALE | SDP (m²) | TYPE DE BÂTI |
|-------|------------------------|-------|--------------------|----------------------|----------|----------------|
| 9 | Académie | 13001 | NOAILLES | 1312018030A0311 | 360 | Immeuble R+3 |
| 5 | Accoules (montée) | 13002 | HOTEL-DE-VILLE | 1312028090A0246 | 153 | Immeuble R+5 |
| 28 | Accoules (montée) | 13002 | HOTEL-DE-VILLE | 1312028090A0333 | 228 | Immeuble R+3 |
| 49 | Albrand (Pierre) | 13002 | JOLIETTE | 1312028100B0119 | 492 | Immeuble R+5 |
| 6 | Aubagne | 13001 | NOAILLES | 1312018030A0079 | 494 | Immeuble R+5 |
| 13 | Aubagne | 13001 | NOAILLES | 1312018030A0089 | 450 | Immeuble R+4 |
| 8 | Barbini (François) | 13003 | ST-MAURONT | 1312038130E0117 | 220 | Immeuble R+2 |
| 7 | Battala (bd) | 13003 | ST-MAURONT | 1312038130D0060 | 130 | Immeuble R+2 |
| 9 | Battala (bd) | 13003 | ST-MAURONT | 1312038130D0061 | 100 | Immeuble R+1 |
| 13 | Curial | 13001 | THIERS | 1312018060A0155 | 340 | Immeuble R+4 |
| 15 | Curial | 13001 | THIERS | 1312018060A0156 | 300 | Immeuble R+3 |
| 29 | Dominicaines | 13001 | BELSUNCE | 1312018010A0107 | 368 | Immeuble R+4 |
| 57 | Dominicaines | 13001 | BELSUNCE | 1312018010B0089 | 0 | Ruines/démolis |
| 8 | Fare | 13001 | BELSUNCE | 1312018010B0121 | 375 | Immeuble R+4 |
| 17 | Fare | 13001 | BELSUNCE | 1312018010A0099 | 0 | Ruines/démolis |
| 15 | Fare | 13001 | BELSUNCE | 1312018010A0100 | 0 | Ruines/démolis |
| 20 | Petites Maries | 13001 | BELSUNCE | 1312018010A0101 | 424 | Immeuble R+4 |
| 3 | Feraud (bd) | 13003 | ST-MAURONT | 1312038130C0067 | 165 | Immeuble R+2 |
| 5 | Feraud (bd) | 13003 | ST-MAURONT | 1312038130C0064 | 405 | Immeuble R+2 |
| 10 | Gouzian | 13003 | ST-MAURONT | 1312038130C0040 | 224 | Immeuble R+2 |
| 166 | Pyat (Félix) | 13003 | ST-MAURONT | 1312038130C0065 | 160 | Immeuble RDC |
| 168 | Pyat (Félix) | 13003 | ST-MAURONT | 1312038130C0039 | 165 | Immeuble RDC |
| 170 | Pyat (Félix) | 13003 | ST-MAURONT | 1312038130C0038 | 220 | Immeuble R+1 |
| 11 | Fontaine de Caylus | 13002 | HOTEL-DE-VILLE | 1312028090A0373 | 125 | Immeuble R+4 |
| 55 | Gambetta (all. Léon) | 13001 | CHAPITRE | 1312018020C0151 | 300 | Immeuble R+6 |
| 49 | Hugues (Clovis) | 13003 | BELLE-DE-MAI | 1312038110H0023 | 365 | Immeuble R+4 |
| 50/52 | Joliette | 13002 | LES-GRANDS-CARMES | 1312028080B0190 | 635 | Immeuble R+3 |
| 12bis | Lagrange (Léon) | 13014 | LE-CANET | 1312148920A0067 | 270 | Maison |
| 9 | Longue des Capucins | 13001 | NOAILLES | 1312018030A0095 | 560 | Immeuble R+3 |
| 70 | Longue des Capucins | 13001 | BELSUNCE | 1312018010B0112 | 387 | Immeuble R+4 |
| 25 | Musée | 13001 | NOAILLES | 1312018030A0189 | 380 | Immeuble R+5 |
| 29 | Musée | 13001 | NOAILLES | 1312018030A0187 | 225 | Immeuble R+2 |
| 30 | Musée | 13001 | NOAILLES | 1312018030A0196 | 300 | Immeuble R+4 |
| 4 | Nationale | 13001 | BELSUNCE | 1312018010C0232 | 350 | Immeuble R+4 |
| 6 | Nationale | 13001 | BELSUNCE | 1312018010C0211 | 441 | Immeuble R+4 |
| 7 | Nationale | 13001 | BELSUNCE | 1312018010C0016 | 580 | Immeuble R+4 |
| 25 | National (bd) | 13001 | CHAPITRE | 1312018020B0090 | 574 | Immeuble R+5 |
| 20 | Nationale/29A Baignoir | 13001 | BELSUNCE | 1312018010C0205 | 325 | Immeuble R+4 |
| 23 | Palud | 13001 | NOAILLES | 1312018030B0049 | 161 | Immeuble R+3 |
| 1 | Poirier | 13002 | HOTEL-DE-VILLE | 1312028090A0239 | 100 | Immeuble R+2 |
| 7 | Pollak (Rodolphe) | 13001 | NOAILLES | 1312018030A0203 | 259 | Immeuble R+4 |
| 57 | Petites Maries | 13001 | BELSUNCE | 1312018010B0057 | 168 | Immeuble R+4 |
| 59 | Petites Maries | 13001 | BELSUNCE | 1312018010B0058 | 125 | Immeuble R+3 |
| 78 | Dubois (Bernard) | 13001 | BELSUNCE | 1312018010B0047 | 220 | Immeuble R+3 |
| 80 | Dubois (Bernard) | 13001 | BELSUNCE | 1312018010B0046 | 300 | Immeuble R+3 |
| 82 | Dubois (Bernard) | 13001 | BELSUNCE | 1312018010B0045 | 350 | Immeuble R+3 |
| 52 | Petit Saint Jean | 13001 | BELSUNCE | 1312018010D0081 | 135 | Immeuble R+4 |
| 23 | Petites Maries | 13001 | BELSUNCE | 1312018010A0142 | 433 | Immeuble R+4 |
| 20A | Petites Maries | 13001 | BELSUNCE | 1312018010B0127 | NC | Terrain nu |
| 69 | Longue des Capucins | 13001 | BELSUNCE | 1312018010B0126 | 908 | Immeuble R+3 |
| 2 | Pollak (Rodolphe) | 13001 | NOAILLES | 1312018030A0216 | 440 | Immeuble R+5 |
| 5 | Pressensé (Francis) | 13001 | BELSUNCE | 1312018010A0075 | 490 | Immeuble R+3 |
| 1 | Puits Baussenque | 13002 | HOTEL-DE-VILLE | 1312028090A0335 | 98 | Immeuble R+3 |
| 2 | Puits Baussenque | 13002 | HOTEL-DE-VILLE | 1312028090A0338 | 104 | Immeuble R+3 |
| 19 | Sainte Françoise | 13002 | HOTEL-DE-VILLE | 1312028090A0457 | 191 | Immeuble R+4 |
| 48 | Sainte Françoise | 13002 | HOTEL-DE-VILLE | 1312028090A0022 | 240 | Immeuble R+4 |
| 23 | Scotto (Vincent) | 13001 | BELSUNCE | 1312018010D0239 | 425 | Immeuble R+4 |
| 35 | Scotto (Vincent) | 13001 | BELSUNCE | 1312018010D0128 | 482 | Immeuble R+4 |
| 11 | Sénac | 13001 | THIERS | 1312018060A0086 | 420 | Immeuble R+5 |
| 37 | Thubaneau | 13001 | BELSUNCE | 1312018010D0140 | 330 | Immeuble R+4 |
| 10 | Thubaneau | 13001 | BELSUNCE | 1312018010D0199 | 272 | Immeuble R+4 |
| 8 | Trois Mages | 13006 | NOTRE-DAME-DE-MONT | 1312068250A0007 | 180 | Immeuble R+4 |
| 34 | Roque (Jean) | 13006 | NOTRE-DAME-DE-MONT | 1312068250A0299 | 338 | Immeuble R+4 |
| 36 | Roque (Jean) | 13006 | NOTRE-DAME-DE-MONT | 1312068250A0298 | 257 | Immeuble R+4 |

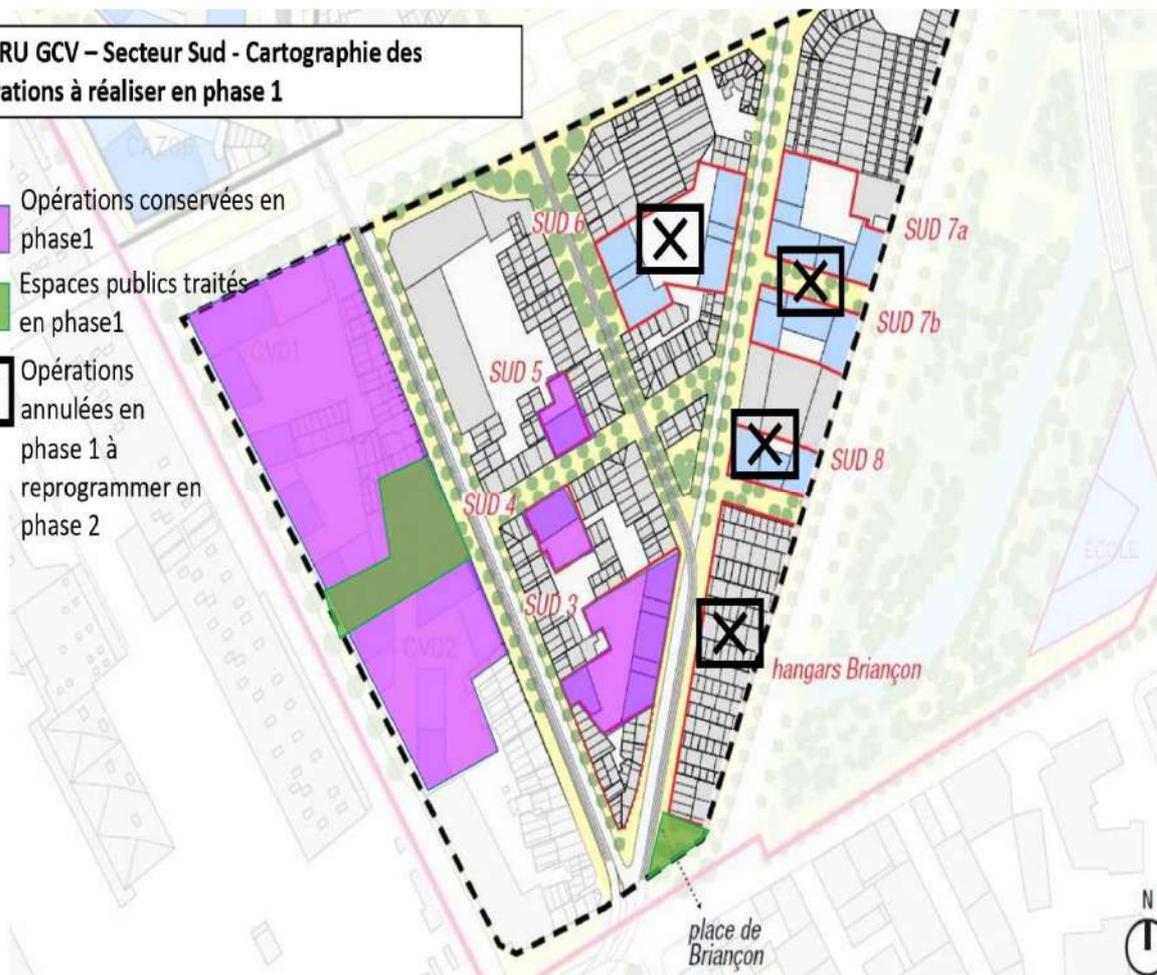
**Périmètres des opérations d'aménagement (FAT 24) :
Hoche Versailles et Secteur Sud Château Vert**

Carte de synthèse des opérations d'aménagement 2 - Porte d'Aix - Grands Carmes



NPNRU GCV – Secteur Sud - Cartographie des opérations à réaliser en phase 1

-  Opérations conservées en phase 1
-  Espaces publics traités en phase 1
-  Opérations annulées en phase 1 à reprogrammer en phase 2



Annexe D9

Opérations et articles de la convention
susceptibles d'être modifiés et de faire l'objet
d'un futur examen par les partenaires de l'ANRU

**Liste indicative des articles et annexes ou des opérations susceptibles d'être modifiés
(programmation finalisée, changement de maîtrise d'ouvrage, actualisation...)**

Les articles ou annexes :

- Mise à jour des contreparties Foncière Logement
- Mise à jour du Plan de Financement avec : répartition de l'aide départementale, diverses participations Etat

Les opérations :

- Opération Eugène Pottier MO Logis Méditerranée: mise à jour du nombre de logements démolis (famille 21) et réhabilités (famille 33)
- Démolition Bt Bellevue (famille 22)
- Aménagement Château Vert / Briançon – MO EPAEM (famille 24)
- « Coco Velten » : mise à jour programmation et changement de famille d'opération (de 37 Equipement de proximité à 38 Immobilier à vocation économique)
- Comptoir de la Victorine : évolution de l'opération

- Eventuellement, changement de MO pour certains Groupes scolaires, et pour le CMA Providence
- Mise à jour des co-financements des opérations (ex. Fabrique Loubon)
- Possibilité, pour la SPLA-IN AMP, de créer des logements temporaires dans le secteur des Ilots Prioritaires, sous certaines conditions