

# Renouveau Urbain — Marseille

GRAND MALPASSÉ



Concertation préalable  
à la requalification du  
site du centre  
commercial des Cèdres  
Bilan de concertation  
MALPASSE



ActionLogement<sup>AL</sup>



# SOMMAIRE DU BILAN

INTRODUCTION .....	3
LE PROJET ET SON CONTEXTE.....	5
Le projet de Renouvellement Urbain de Malpassé.....	5
Le projet mis en concertation .....	7
La déclaration d'utilité publique.....	8
Les grandes orientations .....	10
LA DÉMARCHE DE CONCERTATION.....	11
La communication.....	11
<b>L'avis de concertation préalable</b> .....	11
<b>L'affiche</b> .....	11
Les modalités de la concertation : .....	12
<b>L'exposition</b> .....	12
<b>Les registres</b> .....	13
<b>Les rencontres</b> .....	13
SYNTHESE DES ECHANGES ET DES AVIS EXPRIMÉS.....	15
Les perceptions du projet urbain et des besoins globaux .....	16
<b>Les améliorations constatées</b> .....	16
<b>Une impression de bétonisation</b> .....	16
<b>Un débat sur l'opportunité de logements supplémentaires</b> .....	17
<b>Des attentes fortes en espaces verts et aires de jeux</b> .....	18
<b>Convivialité et tranquillité publique</b> .....	19
<b>Des doutes sur les moyens</b> .....	20
Les attentes et propositions pour le site du centre commercial .....	22
<b>Equipements</b> .....	22
<b>Commerces et marché</b> .....	24
<b>Espaces publics</b> .....	26
Synthèse générale.....	27
LES SUITES.....	28
<b>Le vote en délibération</b> .....	28
<b>La poursuite du projet et de la concertation</b> .....	28

# INTRODUCTION

## Le projet de rénovation urbaine du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé

Le site du centre commercial des Cèdres se situe dans le quartier de Malpassé, sur le territoire du Grand Saint-Barthélémy Grand Malpassé, identifié parmi les quartiers d'intérêt national dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le Grand Saint-Barthélémy et le Grand Malpassé forment un vaste territoire de 500 ha, regroupant 50 000 habitants, situé sur les 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> arrondissements de Marseille, constituant l'ancienne ZUP N°1. Compte-tenu de leurs difficultés sociales, économiques et urbaines, ces quartiers sont classés dans les années 80 en zones prioritaires de la Politique de la Ville où d'importants projets de rénovation ont vu le jour. Lancés entre 2005 et 2011, les PRU des Flamants/Iris, du Vallon de Malpassé, de Saint-Paul et de Saint-Barthélémy-Picon-Busserine ont amorcé de vastes transformations (1 500 démolitions, 400 reconstructions de logements sur site, 2 000 réhabilitations) qui se traduisent par une multiplicité d'opérations dont certaines sont désormais visibles. En parallèle, le projet de la L2 a permis notamment d'envisager de nouvelles coutures entre les quartiers tout en souffrant d'une intégration urbaine non aboutie.

Ces investissements massifs ont permis d'améliorer ponctuellement le cadre de vie sur les secteurs concernés et d'engager un processus de diversification fonctionnelle et résidentielle. Le secteur reste cependant encore fortement marqué par une masse de logements sociaux ou copropriétés dégradées qui font l'objet d'une dépréciation lourde impactant l'ensemble des cités.

En 2018, dans le cadre du nouveau conventionnement avec l'ANRU, il s'est avéré nécessaire de développer une stratégie globale d'intervention en passant d'une multiplicité de projets éparpillés à un projet de territoire qui poursuit et rassemble les dynamiques en cours.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'ANRU et leurs partenaires ont ainsi signé le 24 janvier 2023 la Convention pluriannuelle du Grand Saint-Barthélémy Grand Malpassé pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain sur ce territoire.

Ce programme se développe sur 3 grands secteurs de projets opérationnels :

- Raimu : finalisation de la rénovation des quartiers Flamants et Sud Busserine ;
- Font-Vert/Cité SNCF : rénovation globale des quartiers Font-Vert et Cité SNCF ;
- Malpassé/Bellevue/Corot : finalisation de la rénovation de Malpassé Sud, liaison et désenclavement de Bellevue, rénovation globale de la copropriété dégradée de Corot.

## La finalisation de la rénovation du quartier de Malpassé : le projet clé de l'aménagement du site du centre commercial des Cèdres

Depuis 2014 le centre commercial des Cèdres est fragilisé et en déclin. Cet espace autrefois de rencontre fait face à de multiples problématiques :

- Un bâti et des espaces extérieurs très dégradés par le temps
- Un lieu isolé : l'aménagement de la rue Marathon et l'esplanade des Cèdres ont conduit à l'enclavement du centre commercial avec un accès unique par la résidence des Peupliers
- Une faible occupation : seuls 3 locaux restent ouverts dont une boulangerie, un cabinet d'infirmier, le local associatif des Farandoleurs

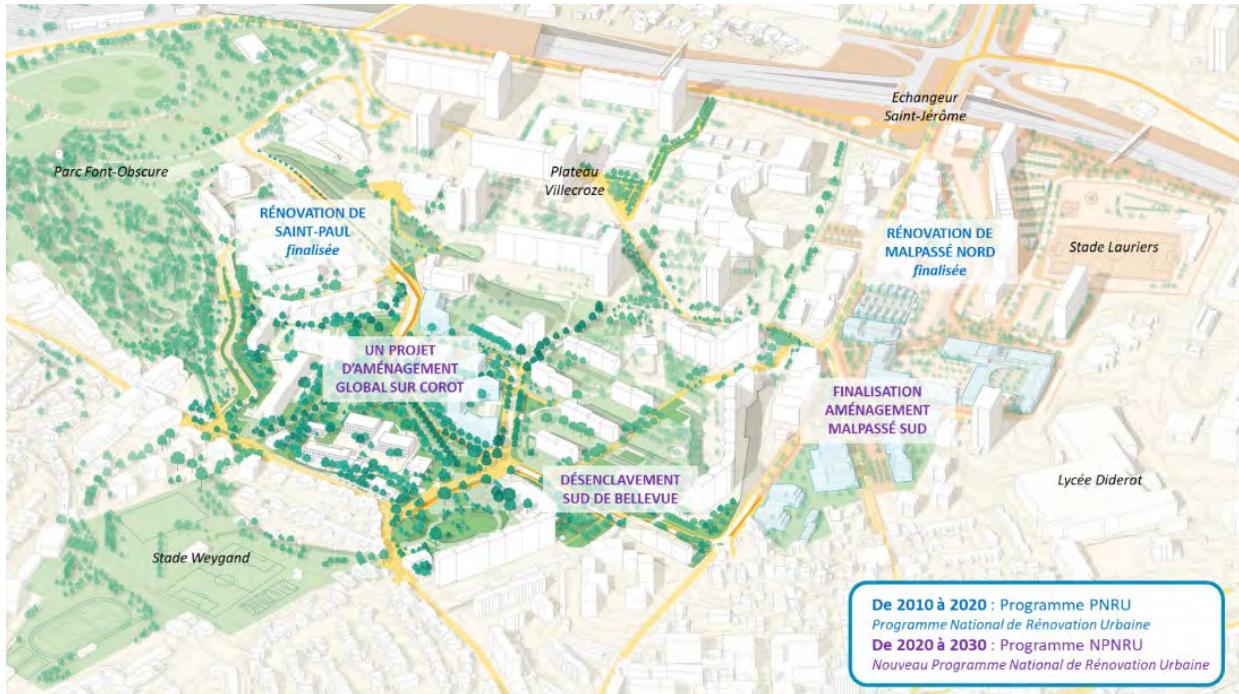
- Des problèmes de sécurité et d'entretien.

La présente concertation préalable à la déclaration d'utilité publique est la première étape qui doit permettre au concessionnaire de la Métropole, la SOLEAM, de finir d'acquérir les dernières cellules commerciales auprès des propriétaires privés qui ne les ont pas vendues. Cette concertation sera donc suivie d'une enquête d'utilité publique, en vue de la déclaration d'utilité publique. Cette concertation préalable est l'occasion de présenter le projet d'aménagement du terrain concerné, et de questionner les habitants et acteurs du territoire sur les intentions d'aménagement, sur les besoins et usages qu'il serait possible d'y développer, aussi bien au sein des futurs bâtiments, que sur les espaces publics qui seront réalisés au pied de ces bâtiments.

Cette concertation s'est déroulée du 3 novembre 2025 au 1<sup>er</sup> décembre 2025. Pendant un mois, la Métropole et la Ville de Marseille sont allées à la rencontre des habitants par une série de temps d'échanges : directement dans l'espace public ou devant les écoles, lors de deux permanences dans des équipements recevant du public, et lors de deux ateliers techniques dédiés avec les usagers des associations et du centre social de Malpassé. Ce bilan rend compte fidèlement de tous les arguments entendus au cours de ces échanges, des besoins et idées exprimées par les résidents et usagers de Malpassé.

# LE PROJET ET SON CONTEXTE

## Le projet de Renouvellement Urbain de Malpassé

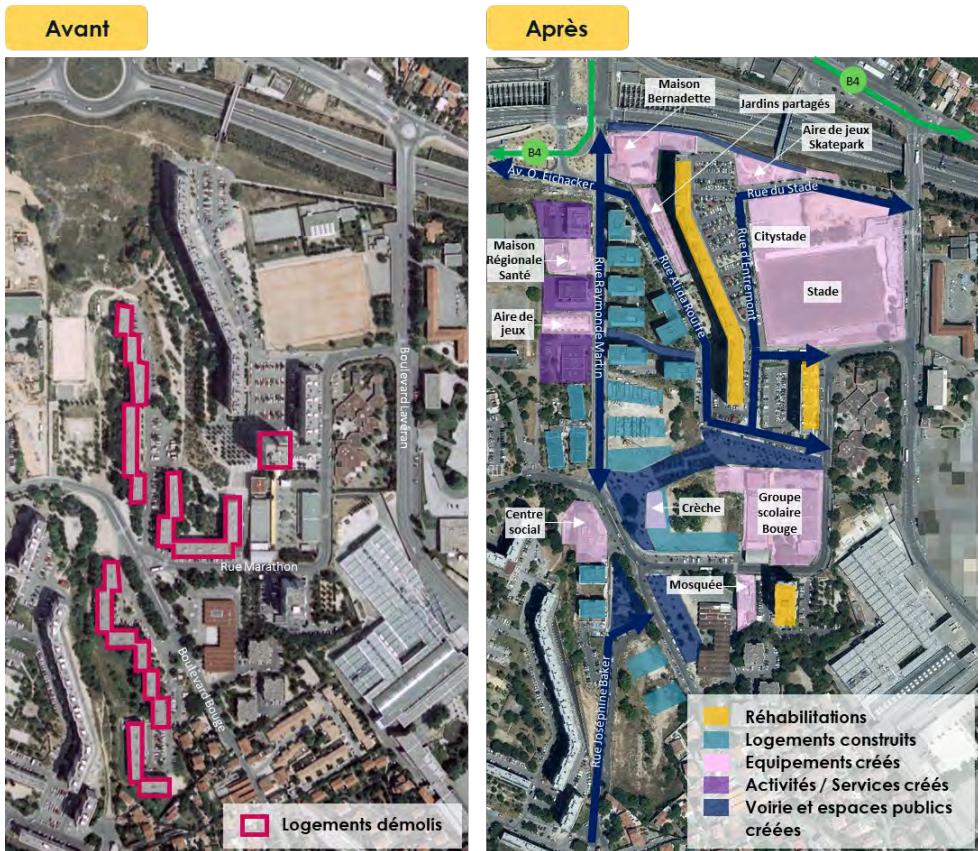


Le projet de renouvellement urbain de Malpassé répond à plusieurs objectifs :

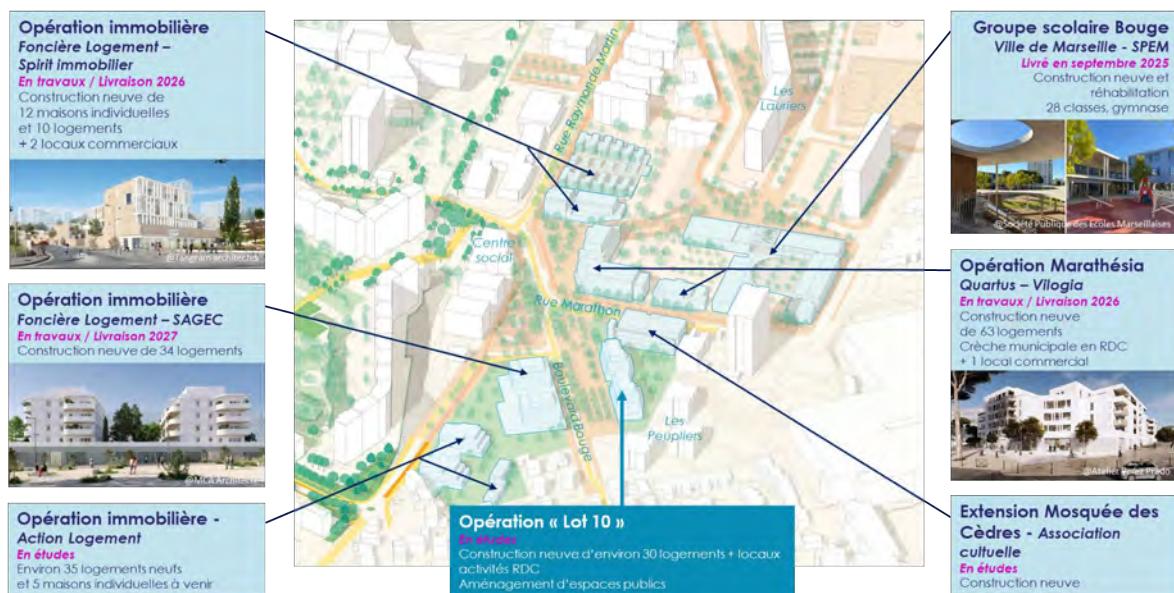
- Ouverture du quartier : en créant une liaison entre le plateau des Lauriers, le vallon des Cèdres et la connexion au Nord avec la L2
- Amélioration du cadre de vie avec la création et la réhabilitation de nombreux équipements, la création d'espaces publics
- Renouvellement de l'habitat : 1160 logements sociaux vieillissants en 2010, et en 2030 la totalité des logements du quartier rénovés ou neufs, soit 963 logements dont 82% de logements sociaux.

Le projet de rénovation urbaine a permis :

- 567 Logements sociaux démolis et 600 ménages relogés
- 594 Réhabilitation / résidentialisation de logements sociaux conservés
- 176 Logements sociaux neufs
  - 94 logements neufs en diversification
  - 10 équipements créés
- 4 250 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités et de services créées
- Espaces publics : 6 voiries créées, 2 escaliers et 4 places piétonnes



Les dernières opérations du projet de rénovation urbaine sur Malpassé sont :



## Le projet mis en concertation

Depuis 2014 le centre commercial est fragilisé et en déclin et cet espace autrefois de rencontre fait face à de multiples problématiques :

- Un bâti et des espaces extérieurs très dégradés par le temps
- Un lieu isolé : l'aménagement de la rue Marathon et l'esplanade des Cèdres ont conduit à l'enclavement du centre commercial avec un accès unique par la résidence des Peupliers
- Une faible occupation : seuls 3 locaux restent ouverts dont une boulangerie, un cabinet d'infirmier, le local associatif des Farandoleurs
- Des problèmes de sécurité et d'entretien.



Le projet de rénovation urbaine a permis de repositionner l'offre de commerces et de services au cœur du quartier, sur les axes et espaces publics créés et rénovés, dans des bâtiments neufs :

- La pharmacie et le cabinet de kinésithérapeutes le long de l'avenue Raymond Martin
- La boulangerie et le cabinet d'infirmiers au rez-de-chaussée des bâtiments en cours de construction de part et d'autre du grand escalier.

Activités déjà relocalisées le long de l'avenue Raymonde Martin :



Visuels des locaux d'activités prévus au RDC des bâtiments en cours de construction (en face du centre social) :



@Tangram Architecture

@Atelier Perez Prado

En 2015, la Métropole a missionné la SOLEAM, en tant que concessionnaire d'aménagement afin qu'elle puisse acquérir les lots du centre commercial en vue de sa démolition. Le bâtiment est en copropriété, constituée de 15 lots :

- 10 lots ont été acquis par voie amiable, la SOLEAM est désormais propriétaire de près de 70% du centre commercial
- 5 lots restent à acheter par la SOLEAM et nécessitent de recourir à une déclaration d'utilité publique (DUP)

## La déclaration d'utilité publique



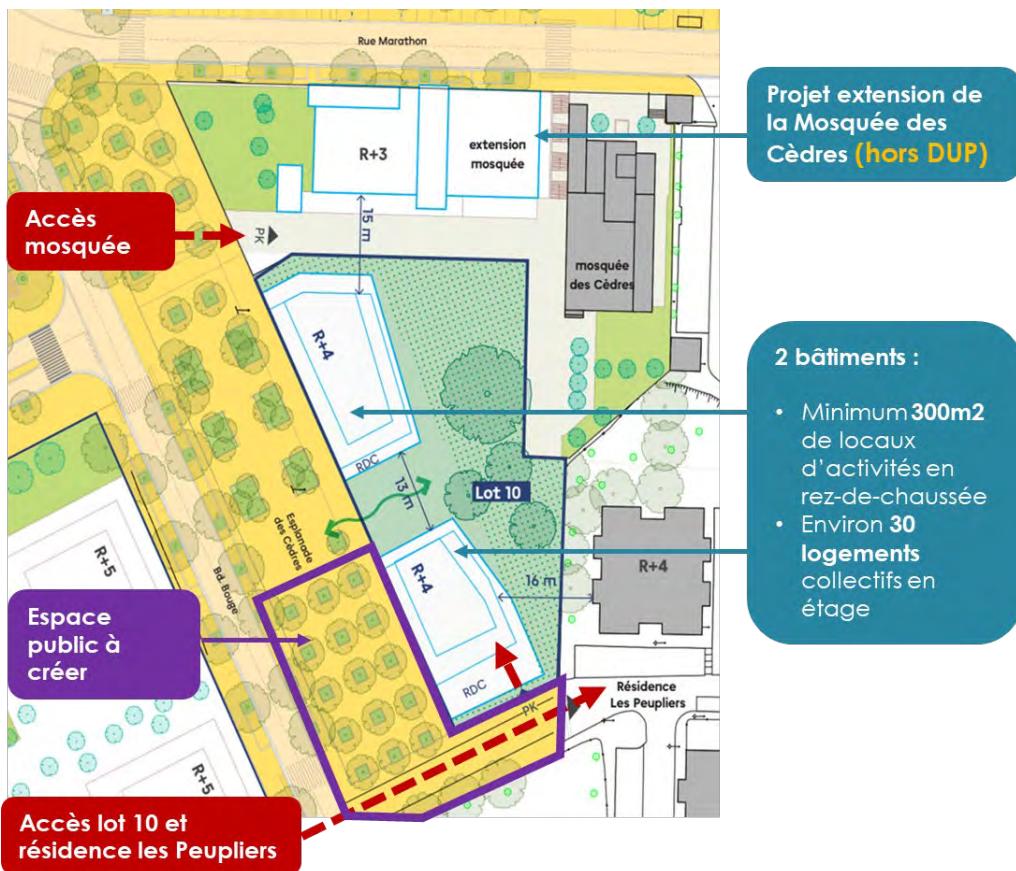
Le recours à cette DUP est indispensable afin d'acquérir les derniers lots et développer un nouveau projet pour ce lieu. Elle permettra l'acquisition des biens (expropriation) pour la mise en œuvre du projet nommée « lot 10 » sur le site du centre-commercial des Cèdres.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a délibéré le 6 octobre 2025 le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique liée aux travaux de finalisation du projet de rénovation urbaine sur le site du centre commercial des Cèdres pour permettre à la SOLEAM l'acquisition des 5 derniers lots n'ayant pu être acquis par voie amiable et les modalités de concertation publique préalable au lancement de cette DUP.

# Les grandes orientations

La démolition du centre commercial permettra :

- De construire une trentaine de logements en diversification répartis sur deux nouveaux bâtiments
- De développer de nouvelles activités en rez-de-chaussée : deux locaux d'activité d'environ 120 m<sup>2</sup> et 250 m<sup>2</sup>.
- De finaliser les espaces publics en cœur de quartier : la place des Farandoleurs
- De reconfigurer et dissocier les accès aux équipements (Mosquée) et aux résidences (Les Peupliers et la nouvelle construction)



# LA DÉMARCHE DE CONCERTATION

Conformément au cadre réglementaire, l'opération d'aménagement visant la Requalification du site du centre commercial des Cèdres qui nécessite le recours à une procédure d'utilité publique pour en avoir la maîtrise foncière et renforcer l'attractivité et la diversité immobilière et économique du quartier, a fait l'objet d'une concertation préalable au titre de l'alinéa 4 de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme. Par délibération du 6 octobre 2025, le conseil de la Métropole a approuvé les modalités de concertation publique préalable à l'opération d'aménagement.

La concertation s'est tenue sur une période d'un mois du lundi 3 novembre 2025 au lundi 1er décembre 2025 inclus;

Cette démarche avait pour objectifs :

- D'informer le public de la finalisation du projet de rénovation urbaine et de présenter les grandes orientations de l'opération d'aménagement sur le site du centre-commercial des Cèdres,
- De répondre aux questions du public sur le projet et sur la procédure d'utilité publique,
- De recueillir les avis du public et remarques sur l'ensemble du projet.

## La communication

Dans le cadre de la concertation préalable, la communication mise en place s'est articulée autour de différents dispositifs.

### L'avis de concertation préalable

La communication légale comprend l'annonce de la concertation via un avis de concertation préalable affiché et publié réglementairement. Cet avis de concertation a été publié sur les sites internet de la [Métropole Aix Marseille Provence](#) et affiché en mairie de secteur le 3 novembre 2025 et pendant toute la durée de la concertation préalable (voir en annexe).

### L'affiche

Une affiche annonçant la concertation a été réalisée et affichée au centre social, et transmise par mail à l'ensemble des acteurs du quartier.



# Les modalités de la concertation :

Deux expositions permanentes présentant le projet et la stratégie de Déclaration d'Utilité Publique ont été installées :

- au Centre social Malpassé (7 avenue de Saint-Paul 13013 Marseille)
- en Mairie de secteur des 13ème et 14ème arrondissement (Bastide Saint-Joseph 72 rue Paul Coxe 13014 Marseille)

Une page d'information dédiée au projet est consultable en ligne pour connaître les grandes lignes du projet : [Du vallon au Grand Malpassé - Marseille Change](#)

## L'exposition

Pierre angulaire du dispositif d'information et de présentation du projet, l'exposition composée de

- Quatre panneaux affichés au centre social Malpassé et en Mairie de secteur des 13ème et 14ème arrondissements (photo ci-contre), le temps de la concertation et a permis de retranscrire de manière visuelle et graphique.
- Les panneaux ont également été accompagnés de la mise à disposition du dossier de concertation



<p><b>Renouveau Urbain — Marseille GRAND MALPASSÉ</b></p> <p><b>Mon quartier change !!</b></p> <p><b>Les réalisations du projet de rénovation urbaine</b></p> <p>Les objectifs poursuivis :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Désenclavement du quartier Création de voiries, cheminement piéton, pistes cyclables et aménagement de la L2 et du BHNS B4</li><li>• Amélioration du cadre de vie Création et rénovation d'équipements et d'espaces publics, résidentialisation</li><li>• Renouvellement de l'habitat Démolitions, rénovations, constructions neuves, diversification</li></ul> <p>En chiffres :</p> <table border="1"><tr><td>567</td><td>Logements sociaux, abrégés et abus métrages rénovés</td></tr><tr><td>594</td><td>Logements locatifs réhabilités et résidentiels</td></tr><tr><td>176</td><td>Logements rénovés neufs</td></tr><tr><td>94</td><td>Logements neufs en résidentialisation</td></tr><tr><td>10</td><td>Equipements créés</td></tr><tr><td>4 250 m²</td><td>de surfaces d'activités et de terrains publics</td></tr><tr><td>Espaces publics</td><td>à voirie créée, 2 places et 4 places piétonnes</td></tr></table> <p><b>Avant</b></p> <p><b>Après</b></p> <p>SOURCES : GOUVERNEMENT, RÉGION PACA, MÉTROPOLE, VILLE DE MARSEILLE</p>	567	Logements sociaux, abrégés et abus métrages rénovés	594	Logements locatifs réhabilités et résidentiels	176	Logements rénovés neufs	94	Logements neufs en résidentialisation	10	Equipements créés	4 250 m²	de surfaces d'activités et de terrains publics	Espaces publics	à voirie créée, 2 places et 4 places piétonnes	<p><b>Renouveau Urbain — Marseille GRAND MALPASSÉ</b></p> <p><b>Mon quartier change !!</b></p> <p><b>Les dernières opérations du projet</b></p> <p><b>Opération immobilière Foncière Logement – Spirit Immobilier</b> En travaux / Livraison 2026 Construction neuve de 12 maisons individuelles et 10 logements + 2 locaux commerciaux</p> <p><b>Opération immobilière Foncière Logement – SAGEC</b> En travaux / Livraison 2027 Construction neuve de 34 logements</p> <p><b>Opération Marathésia Quartier – Vilégia</b> En travaux / Livraison 2026 Construction neuve de 63 logements Crèche municipale en RDC + 1 local commercial</p> <p><b>Opération « Lot 10 »</b> En études Construction neuve d'environ 30 logements + locaux activités RDC Aménagements d'espaces publics</p> <p><b>Extension Mosquée des Cèdres – Association culturelle</b> En études Construction neuve</p> <p>SOURCES : GOUVERNEMENT, RÉGION PACA, MÉTROPOLE, VILLE DE MARSEILLE</p>
567	Logements sociaux, abrégés et abus métrages rénovés														
594	Logements locatifs réhabilités et résidentiels														
176	Logements rénovés neufs														
94	Logements neufs en résidentialisation														
10	Equipements créés														
4 250 m²	de surfaces d'activités et de terrains publics														
Espaces publics	à voirie créée, 2 places et 4 places piétonnes														
Les réalisations du projet de renouvellement urbain	>Les dernières opérations du projet														

<p><b>Renouveau Urbain</b> — Marseille GRAND MALPASSÉ</p> <p><b>Mon quartier change!!</b></p> <p><b>Le centre-commercial des Cèdres – état des lieux –</b></p> <p>Un bâtiment en copropriété constitué de 15 lots :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 10 lots ont été acquis par voie amiable</li> <li>➤ 5 lots restent à acheter par la SOLEAM et nécessitent de recourir à une DUP (Déclaration d'Utilité Publique)</li> </ul> <p>En 2015, la Métropole a missionné la SOLEAM, en tant que concessionnaire d'aménagement afin qu'elle puisse acquérir les lots du centre commercial en vue de sa démolition.</p> <p><b>Localisation :</b> 78 Boulevard Bouge, 13013 Marseille <b>Parcelle :</b> 881 L0035</p>  <p>Depuis 2014 le centre commercial est fragilisé et en déclin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un bâti et des espaces extérieurs très dégradés</li> <li>• Un lieu solé</li> <li>• Une faible occupation</li> <li>• Des problèmes de sécurité et d'entretien.</li> </ul> <p><b>Une relocalisation</b> de la totalité de l'offre commerciale et de services déjà engagée et finalisée en 2026 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le long de l'avenue Raymond Martin</li> <li>• Au RDC des bâtiments en cours de construction de part et d'autre du grand escalier.</li> </ul>  <p><b>soleam</b></p> <p><b>Calendrier prévisionnel</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Phase finale de la démolition des derniers bâtiments</td> <td>Etude de faisabilité</td> <td>Etude construction bâtiment</td> <td>Travaux construction bâtiment</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dépôt dossier DUP</td> <td>Frais d'entrée DUP</td> <td></td> <td>Démolition du centre commercial des Cèdres</td> <td>Ouverture du Parc de la construction</td> <td>Location des nouveaux bâtiments</td> </tr> <tr> <td>MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE</td> <td>MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE</td> <td>MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE</td> <td>VILLE DE MARSEILLE</td> <td>VILLE DE MARSEILLE</td> <td>VILLE DE MARSEILLE</td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Phase finale de la démolition des derniers bâtiments	Etude de faisabilité	Etude construction bâtiment	Travaux construction bâtiment			Dépôt dossier DUP	Frais d'entrée DUP		Démolition du centre commercial des Cèdres	Ouverture du Parc de la construction	Location des nouveaux bâtiments	MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	VILLE DE MARSEILLE	VILLE DE MARSEILLE	VILLE DE MARSEILLE	<p><b>Renouveau Urbain</b> — Marseille GRAND MALPASSÉ</p> <p><b>Mon quartier change!!</b></p> <p><b>Les orientations de projet du « Lot 10 »</b></p>  <p><b>Quel futur pour le lot 10 ?</b></p> <p>La démolition du centre commercial permettra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La construction d'environ 30 logements en diversification répartis sur 2 nouveaux bâtiments</li> <li>➤ Le développement d'environ 300 m² de locaux d'activités en RDC</li> <li>➤ La finalisation de l'aménagement de la place des Farandoleurs</li> <li>➤ Des accès différenciés pour les équipements et les résidences</li> </ul> <p><b>Calendrier prévisionnel</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Phase finale de la démolition des derniers bâtiments</td> <td>Etude de faisabilité</td> <td>Etude construction bâtiment</td> <td>Travaux construction bâtiment</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dépôt dossier DUP</td> <td>Frais d'entrée DUP</td> <td></td> <td>Démolition du centre commercial des Cèdres</td> <td>Ouverture du Parc de la construction</td> <td>Location des nouveaux bâtiments</td> </tr> <tr> <td>MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE</td> <td>MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE</td> <td>MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE</td> <td>VILLE DE MARSEILLE</td> <td>VILLE DE MARSEILLE</td> <td>VILLE DE MARSEILLE</td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Phase finale de la démolition des derniers bâtiments	Etude de faisabilité	Etude construction bâtiment	Travaux construction bâtiment			Dépôt dossier DUP	Frais d'entrée DUP		Démolition du centre commercial des Cèdres	Ouverture du Parc de la construction	Location des nouveaux bâtiments	MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	VILLE DE MARSEILLE	VILLE DE MARSEILLE	VILLE DE MARSEILLE
2026	2027	2028	2029	2030	2031																																												
Phase finale de la démolition des derniers bâtiments	Etude de faisabilité	Etude construction bâtiment	Travaux construction bâtiment																																														
Dépôt dossier DUP	Frais d'entrée DUP		Démolition du centre commercial des Cèdres	Ouverture du Parc de la construction	Location des nouveaux bâtiments																																												
MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	VILLE DE MARSEILLE	VILLE DE MARSEILLE	VILLE DE MARSEILLE																																												
2026	2027	2028	2029	2030	2031																																												
Phase finale de la démolition des derniers bâtiments	Etude de faisabilité	Etude construction bâtiment	Travaux construction bâtiment																																														
Dépôt dossier DUP	Frais d'entrée DUP		Démolition du centre commercial des Cèdres	Ouverture du Parc de la construction	Location des nouveaux bâtiments																																												
MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	VILLE DE MARSEILLE	VILLE DE MARSEILLE	VILLE DE MARSEILLE																																												
<p><b>Le centre-commercial des Cèdres – état des lieux</b></p>	<p><b>Les orientations de projet du « Lot 10 »</b></p>																																																

## Les registres

Un registre papier a été mis à disposition au centre social Malpassé - 9 contributions recueillies.

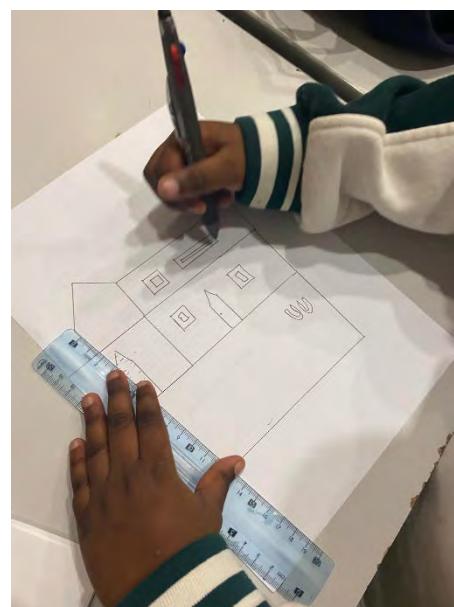
Un registre papier a été mis à disposition en Mairie de secteur des 13e/14e arrondissements - aucune contribution recueillie.

## Les rencontres

### Les échanges dans l'espace public

Afin de venir à la rencontre des habitants et de répondre à leurs questions et avis, une présence a été assurée dans l'espace public, avec la participation des techniciens de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la ville de Marseille (Renouvellement urbain) le jeudi 6 novembre de 8h15 à 11h45 sur la place des Ecoles (entrée du groupe scolaire Bouge), sur la place des Farandoleurs/ esplanade des Cèdres (devant le centre-commercial) et aux arrêts de bus devant le centre social Malpassé.

Au total, soixante et une personnes, habitants et usagers du centre commercial et du centre social ont été informées et ont pu faire part de leurs réactions, besoins et idées pour l'aménagement du site du centre commercial des Cèdres, et plus globalement pour le quartier de Malpassé.



## Les permanences dans les équipements de proximité

Deux permanences ont été assurées au sein des équipements publics du secteur, à savoir :

- le mercredi 12 novembre de 14h à 17h à la mairie de secteur du 13ème et 14ème arrondissement (Bastide Saint-Joseph 72 rue Paul Coxe 13014 Marseille)
- le jeudi 13 novembre de 14h à 17h30 au Centre social Malpassé (7 avenue de Saint-Paul 13013 Marseille)

Au total, une quinzaine de personnes ont été rencontrées dans ce cadre



## Les ateliers

Deux ateliers techniques ont été organisés auprès de publics cibles avec les partenaires :

- le lundi 17 novembre de 9h à 11h30 au centre social Malpassé (7 avenue de Saint-Paul 13013 Marseille) avec les usagers du centre social - 10 personnes rencontrées
- le lundi 17 novembre de 18h30 à 20h au centre social Malpassé en partenariat avec l'association des Farandoleurs et avec les jeunes inscrits aux activités de soutien scolaire (photos ci-dessous) - 15 personnes rencontrées



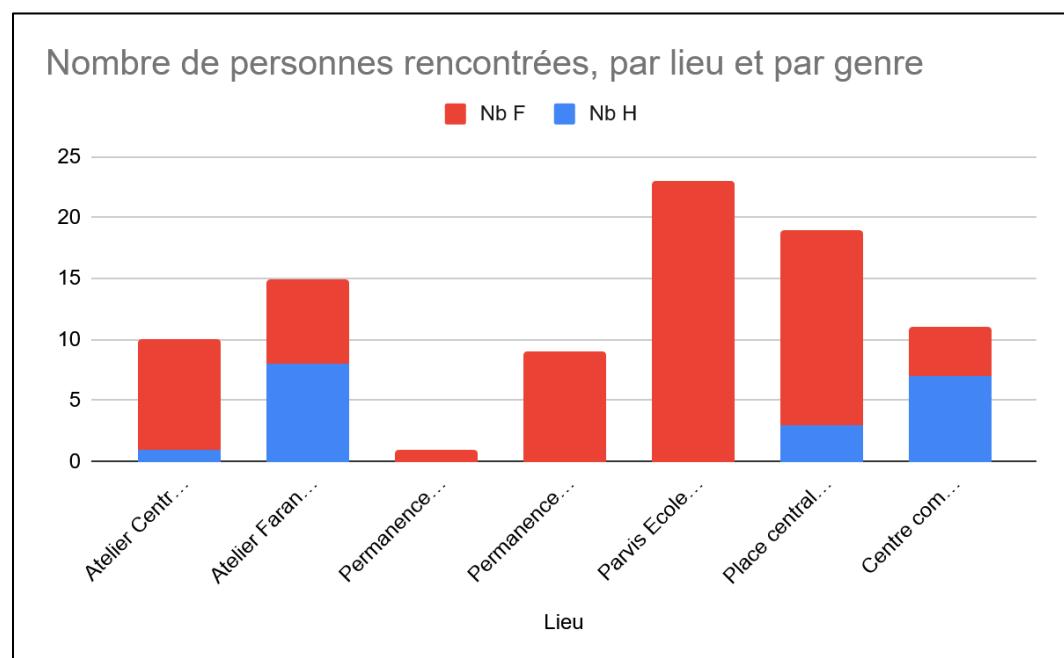
Le bilan de la concertation préalable retrace l'ensemble des questions et contributions recueillies. Il a vocation à être approuvé en Conseil de la Métropole et sera versé au dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

# SYNTHESE DES ECHANGES ET DES AVIS EXPRIMÉS

Au total 88 personnes ont été rencontrées au cours des différents temps et espaces de concertation animés tout au long de la démarche. D'autres personnes ont pris connaissance des panneaux d'information, et neuf personnes ont écrit des avis sur les registres.

Répartition des personnes rencontrées :

Date	Lieu	Hommes	Femmes	Total
<b>Ateliers</b>				
17/11	Atelier Centre social Malpassé	1	9	10
17/11	Atelier Farandoleurs	8	7	15
<b>Permanences</b>				
12/11	Permanence Mairie de secteur	0	1	1
13/11	Permanence centre social	0	9	9
<b>Espaces publics</b>				
6/11	Parvis Ecole Bouge	0	23	23
6/11	Place centrale / arrêts de bus	3	16	19
6/11	Centre commercial des Cèdres	7	4	11
<b>TOTAL</b>		<b>19</b>	<b>69</b>	<b>88</b>



# Les perceptions du projet urbain et des besoins globaux

## Les améliorations constatées

Malpassé a bénéficié d'un premier projet de renouvellement urbain ayant permis l'installation de services de proximité : centre médical notamment, Maison des solidarités, réhabilitation du centre social. Le quartier bénéficie par ailleurs de la présence de groupes scolaires (3), d'un collège, d'un lycée et de l'hôpital Lavéran, et de la Mosquée des Cèdres avec un projet d'extension. Les destructions de bâtiments ont permis la construction de nouveaux logements, plus adaptés, tout autant de repenser les cheminements dans le quartier à travers notamment la création ou requalification des espaces publics: places, aires de jeux et skate parc au pied de la résidence des Lauriers. Le stade de foot a également fait l'objet d'une rénovation. Enfin très récemment, le groupe scolaire Malpassé Les Oliviers et le groupe scolaire Bouge ont été livrés.

Les habitants apprécient globalement ces changements, et relèvent que le quartier est relativement bien desservi avec le B4 qui permet notamment un accès au Merlan, à la nouvelle Plaine des Sports de la Busserine ou encore au Parc de Font Obscure. Le bus 38 relie quant à lui Malpassé aux stations de métro Malpassé et Bougainville. Enfin, le 32 permet un accès au centre-ville.

Le tissu associatif présent sur le quartier est très engagé dans la vie du quartier et semble travailler en complémentarité et articulation à l'image des Farandoleurs, du FCLM, de la Mosquée, de la Maison Bernadette et du centre social. De nombreux habitants rencontrés disent globalement apprécier vivre dans ce quartier.

- « *C'est bien de vouloir faire des choses, mais déjà à Mapassé ça a changé. On a quand même beaucoup de choses et la proximité avec le métro, les bus* ». XX
- « *Sinon on a tout, il y a un centre c'est parfait.* » Deux jeunes adultes rencontrés devant le centre social.
- « *Le meilleur arrondissement c'est le 13ème ! Le voisinage est bien, et on est une grande famille. Sauf le réseau bien sûr. ça compte la sécurité; à la Rose, il y a la police et les CRS tout le temps, on n'a pas peur le soir.* » Une habitante pendant la permanence au centre social.
- « *Mon fils est allé aux projections de cinéma pendant l'été, avec un pique nique, et sur un écran géant, c'était fabuleux.* » Parents d'élèves Ecole Bouge
- « *C'est un bon quartier ; on a tout* » Atelier centre social

Plusieurs habitants évoquent un esprit de quartier et de village à Malpassé, en comparaison avec d'autres quartiers où le lien social est moins facile. Un jeune collégien exprime à sa façon ces différentes qualités, en voulant garder une forme d'anonymat pour le quartier, « *sinon tout le monde va venir pour vivre ici et on aura plus assez de place pour nous* » (atelier Farandoleurs).

## Une impression de bétonisation

Pour autant, il existe plusieurs sujets d'insatisfaction. Un fort sentiment de « bétonisation » est exprimé, avec peu de place laissée à la végétalisation dans les espaces livrés ces dernières

années. Les places sont jugées très minérales, les arbres plantés n'offrent à ce jour que très peu d'espace ombragé. Les habitants estiment que les espaces publics sont « inaboutis », et ne répondent pas aux espoirs qu'ils avaient suscités. Ainsi le parvis de l'école Bouge est dépourvu d'espaces de jeux pour enfants, et les parents d'élèves rencontrés dénoncent l'absence des jeux promis.

Des dysfonctionnements sur la gestion des nouveaux espaces publics réalisés sont exprimés, comme sur la place Maria Borelly et les espaces en cœur de quartier : grilles des gouttières détériorées, ou gaines électriques apparentes et non sécurisées.

Ce sentiment est d'autant plus exacerbé que les espaces paraissent peu entretenus, avec notamment un ramassage des déchets peu effectif :

- « *On a tout bétonisé, c'est sale, pas nettoyé, sauf au moment de l'inauguration...* » Parent d'élèves de l'école Bouge.
- « *Le quartier a changé, c'est mieux, on a moins de délinquance et on voit les changements même si on a l'impression qu'on nous a mis des cailloux et que du béton.* » Un parent d'élève de l'école Bouge
- « *On nous a dit qu'il y aurait une aire de jeux sur le parvis de l'école et on l'attend toujours, au lieu de ça, on a de la "caillasse"* » (référence aux blocs béton qui servent d'assises). Parent d'élève
- « *On a déjà l'impression qu'il y a trop de béton* ». Atelier centre social

## Un débat sur l'opportunité de logements supplémentaires

Du point de vue d'une grande partie des habitants rencontrés, il y a déjà trop de logements, et la construction de nouveaux logements est perçue comme une attitude qui ne prend pas en compte les besoins des habitants actuels du quartier. Ce n'est donc pas une opposition de principe au logement, mais le sentiment qu'il faudrait consacrer les terrains disponibles à d'autres priorités, et que les aménagements publics qui devraient compléter le logement ne sont pas considérés sérieusement, et passent toujours au second plan.

Les habitants questionnent donc l'enjeu de diversification avec la crainte d'un nouvel « enfermement » dans le quartier. L'arrivée de nouvelles populations questionne par ailleurs l'adaptation des équipements publics : écoles, espace d'accueil pour la jeunesse (équipements et aires de jeux).

- « *Les logements, ça suffit ! Les espaces sont trop condensés. On est très perplexes, parce que c'est toujours du logement... On ne fait que des bâtiments... non !* » Parents d'élèves de l'école Bouge
- « *Il ne faut pas trop de logements* » Atelier centre social

Les impacts négatifs de la construction de logements sont envisagés en termes de cadre de vie : « on ne va plus avoir de la vue alors que maintenant c'est dégagé, c'est moins oppressant », mais aussi en termes de tension sur les équipements présents sur le quartier : « si on rajoute des habitants, il ne va plus y avoir de place, par exemple pour les activités du centre social » (Atelier centre social) Dès lors, concernant le projet présenté à la concertation, plusieurs personnes remettent en cause le projet même de création de logements sur cette emprise.

Quelques personnes ont exprimé un avis différent sur la question des logements. Ils reconnaissent la nécessité de fournir du logement, mais pointent le fait que les logements doivent être adaptés aux publics visés. Certains souhaiteraient par exemple que les logements soient destinés en priorité aux seniors ou aux personnes handicapées, qui ont des difficultés pour l'accessibilité au parc historique de logement.

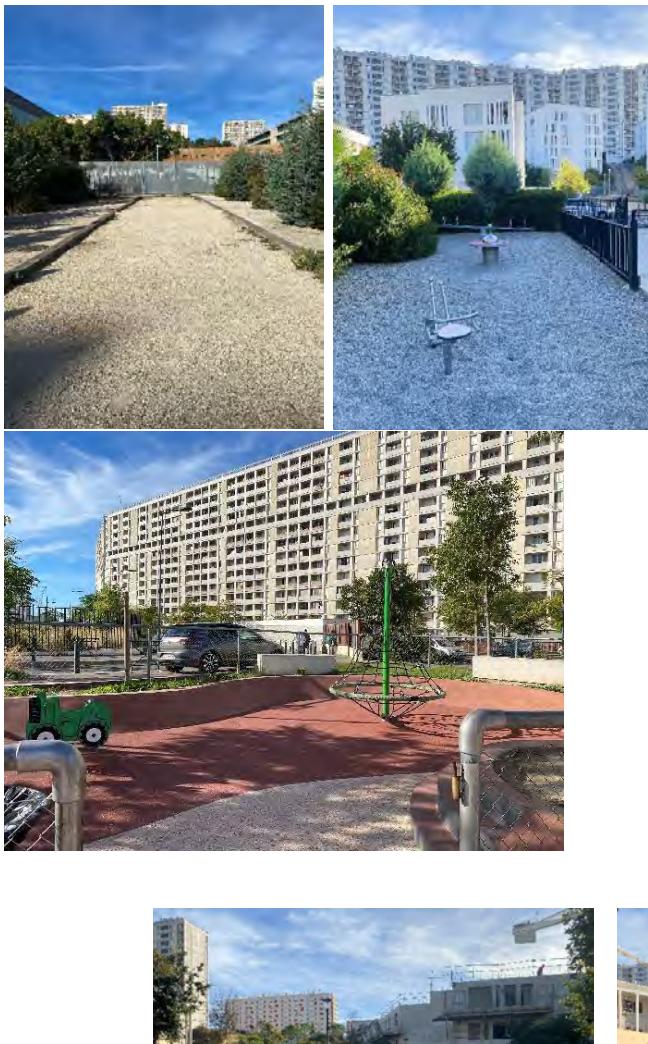
- « *Les logements sociaux, il y en a vraiment besoin, les gens n'arrivent pas à se loger* » Parent d'élève de l'école Bouge.

## Des attentes fortes en espaces verts et aires de jeux

Globalement, la question de la place de la végétalisation et des espaces verts de proximité est posée. Le constat est qu'il n'y a pas d'offre de proximité au regard de la population concernée. Le parc de Font Obscure est connu par les habitants mais en réalité peu fréquenté par les personnes habitant Malpassé : la distance à pied est trop longue avec des enfants, surtout s'ils sont petits, et les familles n'y vont pas au quotidien, par exemple à la sortie de l'école. Le manque d'éclairage du parc peut être également un frein aux usages, ainsi que son équipement mobilier : les jeunes participant à l'atelier des Farandoleurs estiment qu'il faudrait plus largement améliorer le parc : plus de chaises, plus de tables ; plus de jeux :

- « *A Font Obscure, c'est très compliqué d'y aller avec des petits, on n'y va pas. Ou alors en voiture, mais dans ce cas, on va plutôt au parc Athéna ou à Borély. Quand on y va, on met les vélos dans la voiture, on dirait qu'on va faire une sortie d'une journée, donc dans ce cas on va dans des lieux plus beaux et plus loin.*- « *Ça manque d'espaces verts pour se poser, manger* ». Lycéens au centre commercial des Cèdres.
- « *Ils devaient faire les jeux, et finalement ils n'ont rien fait. Comme à l'agora vous avez vu ? C'est génial à l'agora* ». Habitante des Cyprès rencontrée lors de la permanence au centre social Malpassé.
- « *On veut des espaces verts : sur la place en bas il n'y a aucun espace vert, il y avait des jeux prévus en bas, mais il n'y a rien. il y a des rats, et les grilles qui ont été enlevées. Il faut des lieux où les enfants peuvent apprendre à planter dans la terre* ». Parents d'élèves de l'école Bouge.
- « *Trop de logement, trop de voitures, un parc et des jeux à la place* ». Une jeune femme rencontrée sur la place centrale.
- « *On n'a pas assez d'aires de jeux* » Atelier centre social

Le point relevé par les habitants est que les aménagements livrés ces dernières années avaient prévu ce type d'espace, mais que l'offre reste anecdotique, à l'image du square sur l'avenue Raymond Martin, où un seul enfant dit jouer, mais pas avec les jeux installés... Le nombre global de jeux est donc jugé insuffisant. Enfin les jeunes résidents du côté des Lauriers mentionnent le skate parc qui y a été implanté comme un espace de jeux et de rencontre pour les jeunes du quartier. La plaine des sports de la Busserine est largement appréciée par les jeunes pour les jeux de qualité et son accessibilité en bus. C'est donc bien l'offre d'espaces verts et de jeux dans le quartier qui est questionnée.



## Convivialité et tranquillité publique

Mentionnée en filigrane de nombreux échanges, la sécurité est une préoccupation centrale des habitants et habitantes. Si “*le quartier a vraiment changé*”, les habitants et habitantes, tout comme les acteurs du quartier demeurent très attentifs à cette dimension. De fait, les aménagements proposés pour le lot 10 (voir partie suivante) sont d'ores et déjà pensés dans l'optique de préserver et renforcer la tranquillité publique :

- un espace jeune à visée préventive pour mieux accompagner la jeunesse
- un espace culturel/ un musée qui amènera plus de sécurité
- L'adaptation de la stratégie commerciale et l'implantation d'un salon de thé en gestion par des femmes pour limiter les occupations de l'espace par des mésusages
- un espace vert

Dans une moindre mesure, deux personnes ont proposé l'installation d'un commissariat, et une personne a consigné dans le registre la demande d'une police de proximité.

## Des doutes sur les moyens

Si les grandes lignes sont partagées par les habitants et habitantes du quartier sur les besoins en matière d'aménagement, la question des moyens, ou plutôt du manque de moyens, de gestion, d'animation est quasi systématiquement mentionnée par les personnes rencontrées;

- « *Bien sûr qu'il y a des besoins, mais il n'y a plus d'argent. On va mettre un beau local et on aura personne pour animer, entretenir ? A quoi ça va servir ?* » Habitant des Cyprès lors de la permanence
- « *Des trucs qui marchent et solides, qu'on ne peut pas casser, qui ne rouille pas, qui résistent au vent et à l'érosion* », Collégien lors de l'atelier avec les Farandoleurs
- « *Oui, un parc c'est bien, mais qui va l'entretenir, quand on voit qu'ils ne ramassent déjà pas, qu'ils ne nettoient pas, que les feux ne sont pas réparés ?* » habitante de Malpassé

Plus largement, c'est donc l'ambition des partenaires qui est réinterrogée :

- « *Si on veut vraiment faire les choses bien, il faut se donner les moyens. De quoi a t'on vraiment envie? Combien de fois on nous a écouté et on n'a rien vu venir? Pourtant on peut faire des choses. tu connais l'Ideetheque aux Pennes (Les Pennes Mirabeau), Si tu as l'occasion va voir l'Ideetheque et tu comprendras ce qu'on pourrait faire ici* » - échange avec un acteur du quartier
- « *Bien sûr qu'il y a toujours des besoins mais franchement, plus personne ne finance les équipements publics. Et même s'il faudrait plus de choses pour les jeunes, qui va financer les équipements, les salaires ? Il n'y a plus d'argent. Ils ne ramassent déjà pas les poubelles. Alors oui un équipement pour la jeunesse, mais avec des vrais moyens...* » Un couple rencontré au centre commercial des Cèdres

## Synthèse : Usages actuels des différents espaces du quartier

**LA PLACE MARIA BORELLY** – un espace de rencontre et une future polarité commerciale/services

Un espace créé lors du PRU et aménagé en espace de rencontre (bancs, tables, transat), minéral et dégradé à certains endroits

Un usage régulier et mixte de la place (collégiens, lycéens, adultes, parents) appelé à être renforcé à la livraison des deux îlots de logements avec

- La réimplantation de la boulangerie en bas de l'immeuble (et amélioration de son offre de service avec petite restauration et projet de terrasse)
- La réimplantation du cabinet d'infirmiers.ières actuellement présents sur le lot 10
- La création d'une micro-crèche



### LA PLACE DU PARTAGE

Utilisé par les collégiens mais eu d'usages constatés

### DEUX ESPACES DE JEUX

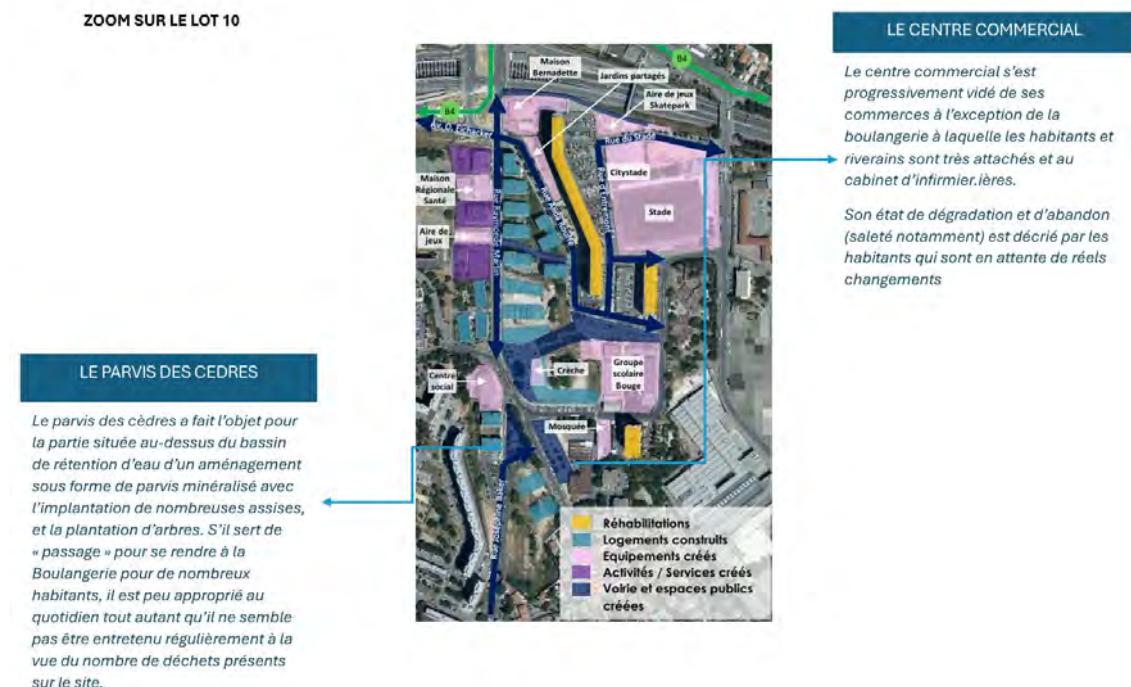
Lors du PRU, deux espaces de jeux ont été créés dans les quartiers. Les Lauriers bénéficient de deux aires de jeux adaptées à deux catégories d'âges ainsi que d'un skate parc. Alors qu'un « square » a été aménagé avenue Raymond Martin. Ces espaces sont appropriés et appréciés des habitants bien que jugés insuffisants à l'échelle du quartier.

### LE PARVIS DE L'ECOLE BOUGE

Un espace récemment livré (Ecole Bouge), utilisé par les habitants (notamment les parents avec les enfants mais aussi par des mésusages (consommation d'alcool et de produit stupéfiants). Un espace très minéral avec la présence appréciée d'assises (bien que l'effet « cailloux » soit souligné négativement), et avec une absence très regrettée d'espace de jeux pour enfants

# Les attentes et propositions pour le site du centre commercial

## Etat des lieux des usages actuels



## Un projet attendu

Les habitants rencontrés sont très en attente du projet d'aménagement de l'emprise du centre commercial avec une attente forte en matière d'implantation de services et équipements de proximité : équipement pour la jeunesse, équipement culturel, commerces de proximités, espaces publics de proximité (square, aires de jeux pour enfants).

## Equipements

### Une forte demande exprimée en faveur de l'implantation d'un/ des équipements publics

Si le quartier bénéficie de deux équipements accueillant du public : le centre social et la Maison Bernadette une forte demande est exprimée en vue de renforcer l'offre d'animation sociale et culturelle du quartier Malpassé le centre social a connu ces derniers mois, de lourdes difficultés ayant entraîné une perte de dynamisme, voire une perte de confiance de la part des habitants à son égard. Le turn over des directions et équipes a également impacté le fonctionnement du centre social et notamment du secteur jeune. Le renouvellement d'une partie de l'équipe et l'arrivée d'une nouvelle direction est alors accueillie positivement et avec beaucoup d'attentes. Aussi, les habitants mentionnent le manque de place « *il n'y a pas assez de place pour les enfants au centre de loisirs et pas non plus à l'aide aux devoirs* » *Habitante dans le quartier depuis 8 ans rencontrée lors de la permanence devant l'école Bouge* .

Rapportée à l'augmentation du nombre de logements sur le quartier de Malpassé lié aux nouvelles constructions et à l'accueil de familles, les habitants craignent que le taux d'équipements et l'offre ne soient pas adaptés aux besoins actuels et futurs.

### **Un espace dédié à la jeunesse**

La jeunesse est une préoccupation forte des personnes rencontrées tout au long de la concertation réglementaire. La part de la jeunesse dans le quartier est d'ores et déjà importante et de nombreux enjeux sont évoqués par les habitants : « *prévenir que nos jeunes tombent dans le deal, dans la drogue ou dans l'alcool* » *acteur du territoire* « *accompagner les enfants à réussir à l'école pour qu'ils puissent faire des études* » *habitant de Malpassé depuis 20 ans lors de la permanence devant le centre commercial* « *permettre aux jeunes d'être occupés, accompagnés par des professionnels de qualité* » *habitante*.

Un équipement leur étant destiné est de fait fortement plébiscité. Son implantation est notamment envisagée en rez-de-chaussée et/ou à l'étage des nouvelles constructions prévues. Il offrirait un espace ouvert permettant l'organisation d'activités socio-éducative et la diversification de l'offre actuellement disponible, de type :

- Salles réservées aux élèves et étudiants pour leur scolarité : « *Un espace étudiant pour réviser entre nous et où les profs viennent se reposer* », « *des salles des travail en accès libre* » , « *un endroit pour réviser* » - *Idées collectées sur les Postits lors de l'atelier avec les élèves*
- Des espaces ce jeux de type médiathèque avec notamment des jeux vidéo, jeux de société
- Un espace bibliothèque et un accès à la lecture (*propos récoltés dans chacun des temps d'échanges*)
- Des espaces modulables pouvant accueillir des activités de type danse, musique, etc.

Cette dernière dimension renvoie par ailleurs à une forte demande en matière d'accès à la culture. Par ailleurs, des acteurs associatifs présents dans le quartier (Farandoleurs, FCLM) sont notamment en demande de locaux pour permettre de développer et intensifier leurs projets associatifs et répondre aux besoins exprimés par leurs usagers.

### **La création d'un espace culturel**

Les professionnels de quartier et les habitants ont régulièrement fait mention lors des différents temps d'échange de la volonté de voir s'implanter un équipement culturel aux vocation diverses : accueil de représentations théâtrales, de concert, représentation de cinéma, studio d'enregistrement, d'exposition.

- « *Il y a pleins de touristes à Marseille, si on crée un musée dans le quartier, ça les fera venir, ça changera l'image du quartier et ça amènera de la sécurité. S'il y a des américains, ils mettront des policiers* » - habitant de Malpassé depuis 20 ans lors de la permanence au centre commercial des Cèdres
- « *Il y a le ZEF pas si loin, mais personne n'y va et pourtant ça serait bien pour les habitants. Mais la programmation n'est peut-être pas trop adaptée. Oui, on pourrait avoir un équipement culturel ici, ça pourrait être adapté aux habitants et faire venir d'autres habitants dans le quartier* », Habitante de Villecroze rencontrée lors de la permanence au centre social

Cette demande répondrait :

- à la fois aux besoins des structures du quartier, à l'image de l'école des Cèdres, qui ne bénéficient pas d'espaces suffisants et appropriés pour développer des activités de ce

type, alors même que les opportunités le lui permettraient (exemple de la cité éducative)

- Aux besoins exprimés des habitants d'un accès à la culture en se rapprochant du modèle du centre culturel de la Busserine
- De façon analogue à la création d'une centralité commerciale, l'implantation de cet équipement permettrait de leur point de vue, d'ouvrir le quartier sur la ville et de prolonger le travail

### **Une maison des familles, maison des associations**

Eu égard à la fermeture de la maison de quartier située aux Oliviers, persiste une forte demande de lieux mis à disposition des familles, des associations pour y développer leurs activités - pour les séniors, pour les mamans (et cf. en amont, pour les jeunes). Véritable lieu de vie “*des habitants, pour et par les habitants où on pourrait avoir facilement accès sans voir forcément besoin du centre social pour organiser des événements, accueillir les fêtes pour les habitants du quartier, comme on faisait avant*”, habitante du quartier depuis 20 ans, lors de l'atelier au centre social.

Cette demande répond au manque de locaux pour les associations mais aussi au besoin des habitants de bénéficier de lieu en “autogestion”

### **Professions de santé**

Si l'offre de santé est saluée pour les adultes (kinésithérapeuthe, balnéo, medecins, centre d'infirmiers), il est exprimé, notamment du point de vue des professionnels ou bénévoles encadrant les enfants du quartier, le besoin d'implanter des spécialistes de l'enfance et de la santé mentale.

- « *Un espace santé et d'accueil pour les jeunes dans le besoin : assistante sociale, psychologue, aide à l'orientation* », Bénévole de l'association les Farandoleurs lors de l'atelier avec les jeunes
- « *Les personnes vont loin pour consulter en santé mentale : CMP et CMPP, ils vont à Pyhtéas. ça arrangerait les familles d'aller moins loin* », personnel du collège Rostand
- « *suite à notre entretien de ce matin m'est revenu à l'esprit l'idée d'espace(s) pour les professionnels de santé liés à l'école (type orthophonistes/ pedopsy/psychomotricien) dont la présence manque cruellement* », Directeur EEPU Malpassé les Lauriers

## **Commerces et marché**

La question du commerce a été centrale dans le cadre de la concertation réglementaire. Évoqué avec nostalgie par les plus anciens, le centre commercial était reconnu pour sa fonction sociale dans le quartier, lieu de rencontre, d'échange tout autant que pour sa fonction commerciale apportant des services de proximité. Cette vision dépasse par ailleurs le seul cadre des résidents du parc de logement de Malpassé. Elle est partagée par les habitants du quartier au sens large (Bellevue, Habitants de la zone pavillonnaire, etc.). La preuve en est la zone de chalandise élargie du seul commerce restant, la Boulangerie.

Aussi, pour ces habitants tout comme pour les résidents les plus récemment installés dans le quartier, la fonction commerciale est un enjeu fort pour incarner le dynamisme de Malpassé tout autant que l'accès à des services de proximité.

Deux types d'idées sont exprimées pour être implantées en rez-de-chaussé actifs des deux immeubles prévus à la construction sur le lot 10 : celle d'un commerce de type agroalimentaire et celle d'un espace de restauration.

Ainsi, si les habitants mentionnent les centres commerciaux (le Merlan) et les supermarchés discount situés à proximité de Malpassé (Aldi, Lidl), une demande est fortement exprimée pour l'implantation d'un commerce agroalimentaire, allant du supermarché (Aldi est notamment mentionné) à la supérette de proximité.

- « *Il y a une alimentation aux oliviers A, mais elle est loin et chère* ». Habitante du quartier depuis 9 ans rencontrée lors de la permanence sur le Parvis de l'école Bouge.
- « *Il manque des Lidl ici, les plus proches ce sont les Flamants ou St Just. On a besoin de commerces.* » Habitantes du quartier lors de la Permanence au centre social (propos entendus dans chacun des temps d'échanges)
- « *Pour faire les courses, le carrefour du Merlan est un peu loin. On va aussi souvent au Aldi du 14ème.* » - Parent d'élève rencontrée sur le Parvis de l'école Bouge
- « *Il ne faut pas enlever la boulangerie et il faudrait peut-être rajouter des petits commerce* », Habitante de Bellevue, rencontrée au centre commercial.

Cette demande est notamment renforcée pour les personnes âgées, ou les personnes non véhiculées, avec notamment des enfants en bas âge pour qui le bus est une solution mais qui peut s'avérer complexe.

L'implantation d'un marché hebdomadaire est également envisagée comme une alternative à cette demande de proximité. Si son implantation demeure complexe sur le parvis des cèdres et qu'une autre fonction est identifiée pour l'aménagement final de cette esplanade, d'autres emplacements sont ciblés notamment à proximité du centre social – Place Maria Borrely ou Place du Partage.

Cette volonté de renforcer la fonction commerciale est également exprimée par les habitants du "village de Malpassé" : « *on vient ici à la boulangerie même si on habite en bas dans le village de Malpassé ; là-bas il n'y a aucun commerce. Et la boulangerie est bonne et abordable* », quatre femmes usagères du Centre social de 40 à 60 ans lors de la permanence au centre social.

#### Synthèse : une forte demande de commerce de proximité de type agroalimentaire à des prix accessibles pour les habitants

**D'autre part, des idées de « lieu de restauration, de rencontres » sont également évoquées par les habitants.**

La population la plus jeune suggère l'implantation d'un snack ; Cette idée évoquée par les adultes laisse néanmoins craindre la création d'un point de rassemblement, notamment propice au développement du deal, dont la diminution est constatée et appréciée par l'ensemble des habitants « on vit mieux maintenant ».

Les adultes et notamment les femmes, ont quant à elles évoqué l'implantation d'un salon de thé, plus propice selon elles à créer un cadre sécurisé. « *L'hiver on reste enfermées chez nous. On a besoin d'un lieu pour se retrouver et passer du bon temps. Un salon de thé avec la présence de femmes et tenu par des femmes, contrairement à un "snack" n'attirait pas les dealers* ». Habitantes du quartier rencontrées lors de la permanence sur le Parvis de l'école Bouge.

« *Un lieu de rencontre, pour échanger des idées, avec les femmes, être tous ensemble. Cela pourrait être une cafétéria, un salon de thé, pour boire un café* ».. 4 femmes usagères du Centre social de 40 à 60 ans lors de la permanence au centre social

La réimplantation de la Boulangerie sur la place Borelly est saluée par les habitants qui craignaient de voir disparaître ce commerce reconnu pour sa qualité tout autant que pour ses

prix attractifs. Le projet d'extension du commerce avec une offre renouvelée de petite restauration et d'une terrasse présentée par le Boulanger au cours des échanges lors de la concertation répondent de fait à un besoin.

#### Synthèse : l'implantation d'un commerce de type restauration doit être évaluée au regard des enjeux de tranquillité publique

A la marge, d'autres suggestions sont soumises par les participants à la concertation : laverie, librairie, arcade de jeu, laser game, salle de sport (type keepcool).

Notons enfin, que cette centralité commerciale, à l'image de la centralité de l'offre médico-sociale, pourrait bénéficier plus largement aux habitants du secteur de Malpassé et de son centre villageois.

## Espaces publics

Les personnes étaient invitées à réfléchir aux usages des espaces publics libérés par le centre commercial, dans le prolongement de la place réalisée sur le bassin de rétention. Leurs attentes pour l'aménagement des espaces publics ont été assez consensuelles, et tournent autour de trois éléments clés : des espaces pour se rencontrer, des espaces pour jouer et des espaces de nature.

### La convivialité

Les habitants rencontrés apprécient globalement la possibilité de se retrouver dans l'espace public, et les aménagements réalisés sur la place centrale commencent à trouver leurs usages. Beaucoup de personnes souhaitent que cette approche soit poursuivie et accentuée, avec du mobilier, des bancs et des tables pour pouvoir s'arrêter et s'asseoir, et qui permettent de redonner vie à l'espace public.

- « *Il faut des endroits pour les jeunes qui déjeunent ! Pour qu'ils puissent se poser tranquillement. Des bancs en pierre, en continuité avec les places qui ont déjà été faites. »*
- « *Il faut que les gens puissent se poser, et qu'il y ait des jeunes filles, de la mixité. »*

Un participant propose la présence de l'eau qui pourrait qualifier l'espace : « *il manque d'eau sur le quartier. On pourrait imaginer un espace de fontaine comme à la Busserine ou à Aubagne* ». Enfin l'attention aux différents publics est bien présente : les équipements et espaces doivent aussi être pensés pour les hommes âgés : « *Ils sont où nos ainés ? on ne les voit jamais dans l'espace public* ».

### Des espaces vraiment verts !

Les espaces verts de proximité sont une demande peut-être plus récurrente que les autres : de nombreuses personnes le mentionnent pour les espaces publics autour du lot 10, le plus souvent en parlant de parc ou de square. La volonté est exprimée de créer « un vrai espace vert » avec de l'herbe, des plantes, des fleurs (et pas des cailloux) ,avec des espaces ombragés, une fontaine et des jeux pour enfants.

- « *Mettez ce que vous souhaitez faire sur le parvis de l'école sur le prolongement du parvis des cèdres, il n'y a aucun espace vert là-bas ni de jeux pour enfants ».*
- « *sur le centre commercial, je ne sais pas trop, peut-être plus de verdure, et des espaces pour les enfants. »* Homme rencontré au centre commercial
- « *Devant le centre commercial, il faut faire un square. C'était prévu au moment de la place qui est sur le bassin de rétention, ils avaient présenté un projet de square, et à*

*la fin ils font autre chose. C'était il y a 7 ou 8 ans en arrière. »* Parent d'élèves école Bouge

- « *Parc pour enfant sol et espaces verts pas de béton et métal, fermé pour les enfants même si c'est petit ; quelque chose de bien avec des couleurs* » Parent d'élèves école Bouge

Au regard de l'espace du centre commercial, la plupart des participants estiment que le projet d'espaces verts pourrait se déployer aussi et en complément sur les autres fonciers disponibles du quartier, notamment en face du lot 10 le long du Boulevard Bouge. Les places à côté ou en face du centre social sont également mentionnées, comme pouvant être "verdies".

### Des jeux pour les enfants

Le plus souvent associés aux espaces verts évoqués plus haut, les jeux pour enfants sont une demande récurrente liée aux constats d'une offre insuffisante.

- « *Peut-être plus d'espaces de jeux pour les enfants car il n'y a pas grand-chose sur le quartier* ». Une habitante et sa fille rencontrées au centre commercial

Lors de l'atelier avec les Farandoleurs, quelques propositions plus précises sont exprimées : un jeu d'échec géant, un trampoline, un jardin (plantation) et des espaces verts, « un endroit vert », un mur d'escalade, des fontaines d'eau. Et les participants de préciser : « des trucs qui marchent et solides, qu'on ne peut pas casser, qui ne rouille pas, qui résistent au vent et à l'érosion ».

## Synthèse générale

En résumé, les contributions écrites et orales et les sujets abordés lors des temps d'échanges portent principalement sur :

- **Les perceptions du projet urbain et des besoins globaux :**
  - Une amélioration liée à la requalification du quartier ces dernières années et du positionnement central du quartier de Malpassé : la présence d'équipements, de services et la bonne desserte du quartier.
  - Un sentiment de « bétonisation » notamment par la création de place minérale au détriment de parc et d'espaces verts
  - Des craintes liées à la construction de nouveaux logements en plus de ceux déjà produits et des projets en cours (saturation des équipements, densification du quartier)
  - Une attente forte sur la création d'espaces verts et d'aires de jeux pour enfant notamment dans le bas du vallon de Malpassé.
  - Une envie de retrouver des espaces de convivialité et de maintenir un fort niveau de tranquillité publique dans le temps
  - Des inquiétudes et des constats de problème de gestion sur des espaces livrés
- **Les attentes et propositions pour le site du centre commercial :**
  - Une forte demande exprimée en faveur de l'implantation d'un/ des équipements publics : un espace dédié à la jeunesse, la création d'un espace culturel, une maison des familles, maison des associations
  - Des besoins en matière de professionnels de santé spécialisés dans la jeunesse, la santé mentale...
  - Une demande d'implanter des commerces de proximité type agroalimentaire, d'un espace de restauration et/ou d'un marché
  - Un espace public vert, convivial avec des jeux pour enfants

**Le futur projet d'aménagement sur le terrain du centre-commercial des Cèdres pourra répondre à ces attentes notamment dans la programmation du rez-de-chaussée actif de la nouvelle construction prévue, ainsi que dans la finalisation de l'espace public de la place des Farandoleurs.**

## LES SUITES

### Le vote en délibération

Ce présent bilan sera soumis à l'approbation du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence et versé au dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. Il sera également publié sur les différents sites de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

### La poursuite du projet et de la concertation

Selon la décision du Conseil de la Métropole, la prochaine étape du projet pourrait être le dépôt du dossier d'utilité publique, qui sera fait par la SOLEAM. Une enquête publique sera alors organisée sous l'égide d'un commissaire enquêteur, qui pourra déboucher sur une déclaration d'utilité publique. C'est alors que les acquisitions des dernières cellules commerciales pourront être faites. Les bâtiments et les espaces publics pourraient être livrés en 2030 / 2031.



# ANNEXES

1. Avis de concertation préalable
2. Tableau des arguments
3. Synthèses des ateliers

# AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE

En application des articles L.103.2 et suivants du code de l'urbanisme

**Déclaration d'Utilité Publique de l'opération d'aménagement visant la finalisation du projet de renouvellement urbain du Vallon de Malpassé à Marseille 13013**  
**- Requalification du site du centre commercial des Cèdres -**

## Objet de la concertation préalable

Le quartier de Malpassé a fait l'objet d'un Projet de Renouvellement Urbain dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain entre 2010 et 2022 et fait partie du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine du Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé dont la convention pluriannuelle de mise en œuvre a été signée le 24 janvier 2023 par l'ANRU, la Ville de Marseille, la Métropole Aix Marseille Provence et les partenaires locaux.

Ce second programme a pour objectif sur Malpassé de finaliser la rénovation du quartier, dont la requalification du site du centre-commercial des Cèdres qui nécessite le recours à une procédure d'utilité publique préalable pour en avoir la maîtrise foncière et renforcer l'attractivité et la diversité immobilière et économique du quartier.

Au visa de l'alinéa 4 de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, une telle opération est soumise à une phase de concertation préalable.

Ainsi et par délibération du 6 octobre 2025, le conseil de la Métropole a approuvé les modalités de concertation publique préalable à l'opération d'aménagement visant la finalisation du projet de renouvellement urbain du Vallon de Malpassé à Marseille 13013 / Requalification du site du centre commercial des Cèdres.

Cette concertation sera l'opportunité :

- D'informer le public de la finalisation du projet de rénovation urbaine et de présenter les grandes orientations de l'opération d'aménagement sur le site du centre-commercial des Cèdres,
- De répondre aux questions du public sur le projet et sur la procédure d'utilité publique,
- De recueillir les avis du public et remarques sur l'ensemble du projet.

## Cadre de la concertation

La Métropole Aix-Marseille-Provence, porteur du projet de rénovation urbaine et la SOLEAM, concessionnaire d'aménagement de la Métropole Aix-Marseille-Provence, portent cette concertation réglementaire préalable à la Déclaration d'Utilité Publique au titre de l'article L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## Durée de la concertation préalable

La concertation publique sera ouverte sur une période d'un mois, du lundi 3 novembre 2025 au lundi 1<sup>er</sup> décembre 2025 inclus.

## Les modalités de la concertation préalable

### Documents nécessaires à l'information publique

Deux expositions permanentes présentant le projet et la stratégie globale de renouvellement urbain et d'autre part, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique :

- **au Centre social Malpassé** (7 avenue de Saint-Paul 13013 Marseille)
- **en Mairie de secteur du 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> arrondissement** (Bastide Saint-Joseph 72 rue Paul Coxe 13014 Marseille)

### Expression publique

Deux registres papier où le public pourra également déposer ses observations et soumettre ses propositions disponibles :

- **au Centre social Malpassé** (7 avenue de Saint-Paul 13013 Marseille)
- **en Mairie de secteur du 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> arrondissement** (Bastide Saint-Joseph 72 rue Paul Coxe 13014 Marseille)

### Temps d'échanges

Des permanences techniques et échanges organisés :

- **le jeudi 6 novembre de 8h15 à 11h45 sur la place des Ecoles** (entrée du groupe scolaire Bouge) **et place des Farandoleurs** (devant le centre-commercial)
- **le mercredi 12 novembre de 14h à 17h à la mairie de secteur du 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> arrondissement** (Bastide Saint-Joseph 72 rue Paul Coxe 13014 Marseille)
- **le jeudi 13 novembre de 14h à 17h30 au Centre social Malpassé** (7 avenue de Saint-Paul 13013 Marseille)

### Les suites de la concertation

A l'issue de cette concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Une synthèse du bilan de la concertation, apportant les réponses aux questions soulevées sera accessible en ligne. Le bilan de cette concertation publique préalable devra être approuvé pour la mise en œuvre de la procédure d'utilité publique et la constitution du dossier d'enquête publique.

## ANNEXE 2 - TABLEAU DES ARGUMENTS RECUÉILLIS EN PERMANENCE ET DANS L'ESPACE PUBLIC

Personne / groupe interviewé.e	Nb	H/F	Age moyen	Lieu	Date	Arguments généraux	Arguments sur le lot 10
Parent de l'école, habitants de bâtiment E depuis 3 ans	1	F	35	Parvis de l'école Bouge	6/11/2025	Demande de commerce de type "grand magasin" - référence à Aldi, Lidl notamment pour les personnes peu mobiles	
Parents de l'école, habitantes de bâtiment H depuis 9 ans et bâtiment B depuis 8 ans	2	F	30	Parvis de l'école Bouge	6/11/2025	Il n'y a pas assez de jeux pour enfants dans le quartier, notamment d'espaces extérieurs. Le parvis de l'école n'a pas été aménagé avec une aire de jeux et c'est un vrai manque.	Il est également fait mention du manque de place au centre social pour l'accueil des enfants (12, 8 et 6 ans), un autre équipement d'animation serait utile pour le quartier
Parents de l'école, habitante de bâtiment D depuis 1 an	1	F	30	Parvis de l'école Bouge	6/11/2025		La présence d'un " petit commerce" alimentaire serait utile. Il y a l'alimentation aux Oliviers A mais il est cher. Un marché pourrait aussi être utile. Habituellement, Carrefour et Aldi sont les commerces dans lesquels nous allons, mais il faut être véhiculés, tout le monde ne l'est pas. Il y a le bus mais quand on est chargé avec les enfants ce n'est pas évident
Parent d'école, Habitant du Bâtiment H depuis 3 ans	1	F	30	Parvis de l'école Bouge	6/11/2025		Il manque clairement d'espaces de jeux pour les enfants, on est obligé de prendre la voiture pour aller à la Valentine. Même pour aller à Font Obscur, quand on veut prendre le vélo, pour aller avec les enfants, ça peut être compliqué. L'été on va la Buisseine, c'est un bel espace.
Parent d'école, habitante depuis 25 ans dans le quartier	1	F	35	Parvis de l'école Bouge	6/11/2025	Le quartier a changé, c'est mieux, on a moins de délinquance et on voit les changements même si on a l'impression qu'on nous a mis des cailloux et que du béton. On nous a dit qu'il y aurait une aire de jeux sur le parvis de l'école et on l'attend toujours, au lieu de ça, on a de la "caillasse" (référence aux blocs béton qui servent d'assises).	Il nous faudrait un commerce de proximité car la seule alimentation de proximité et celle des Oliviers A, on doit prendre la passerelle pour y aller, c'est toute une mission quand on est besoin de quelque chose. Il faudrait aussi avoir plus d'aires de jeux, car avec les nouvelles constructions, il va y avoir encore plus de monde alors même que les aires actuelles ne sont pas suffisantes.
Parent d'école, habitante depuis 7 ans dans le quartier	1	F	30	Parvis de l'école Bouge	6/11/2025		L'installation d'un salon de thé pour les femmes pourrait être une bonne solution pour dynamiser le quartier et apporter un espace aux femmes notamment l'hiver, quand il fait trop froid pour se réunir comme nous le faisons lété sur les "cailloux" - cf. Assises devant l'école Bouge notamment. L'hiver on reste enfermée chez nous. De plus, un salon de thé avec la présence de femmes, contrairement à un "snack" n'attrira pas les dealers.
Parent d'école, habitante depuis 8 ans dans le quartier	1	F	35	Parvis de l'école Bouge	6/11/2025	Il faut dire que le quartier a changé et que l'on a beaucoup de choses dans le quartier (les médecins, l'hôpital, la maison des sollicités) mais on manque d'équipements pour les jeunes. Nous attendons des réaménagements de la place de l'école. On a tout bétonisé, c'est sale, pas nettoyé, sauf au moment de l'inauguration. Il manque d'eau sur le quartier. On pourra imaginer un espace de fontaine comme à la Buisseine ou à Aubagne.	Il n'y a pas assez de place au centre social et les mouvements réguliers des équipes ne mettent plus les parents en confiance, il faudrait un espace qualitatif de loisirs et d'aide aux devoirs. Sur ce point là aussi, il n'y a pas assez de place dans les structures du quartier.
Habitante du quartier, propriétaire résidence des peupliers depuis 3 ans	1	F	35	Centre commercial des Cèdres	6/11/2025	Dans la résidence des peupliers on a des espaces verts où les enfants peuvent jouer et on est en sécurité. Il faut maintenir des commerces comme la Boulangerie qui est indispensable au quartier.	L'implantation d'un commissariat pourrait être une bonne chose pour le quartier, pour plus de sécurité, il faudrait aussi penser aux logements pour les jeunes, pourquoi ne pas mettre du logement étudiant par exemple
Habitants du quartier, Cypres, depuis 20 ans	2	F et H	50	Centre commercial des Cèdres	6/11/2025	C'est bien de vouloir faire des choses, mais déjà à Marpassé ça a changé. On a quand même beaucoup de choses et la proximité avec le métro, les bus. Bien sur qu'il y a toujours des besoins mais franchement, plus personne ne finance les équipements publics. Et même s'il faudrait plus des choses pour les jeunes, qui va financer les équipements, les salaires? Il n'y a plus d'argent. Ils ne ramassent déjà pas les poubelles. Alors oui un équipement pour la jeunesse, mais avec des vrais moyens.	
Habitant du quartier	1	H	60	Centre commercial des Cèdres	6/11/2025	On a besoin de garder des commerces dans le quartier, pour tout le monde. Après il faut dire le travail qui est fait par les ateliers du quartier, comme les farandoleurs. Ils ont aidé mes enfants pendant leur scolarité et ma fille maintenant elle est en fac de droit! Il faut soutenir ces acteurs et leur donner les moyens pour accompagner la jeunesse dans nos quartiers.	On pourrait faire un espace pour les jeunes et pour les associations du quartier qui n'ont pas de locaux. Mais aussi, pourquoi ne pas bénéficier de la présence des touristes à Marseille pour notre quartier. On pourrait faire un musée ou quelque chose comme ça pour attirer les gens. "Si on fait venir des américains, ils nous mettront des policiers et on aura plus de sécurité."
Habitant du quartier, Lauriers depuis 25 ans	1	H	25	Centre commercial des Cèdres	6/11/2025	Ca manque franchement d'espace pour les jeunes, pour se rencontrer, plutôt que de squatter dehors. Nous quand ont été gamins, on jouait à la play(station) dans les halls des immeubles où on se branchait sur les ascenseurs. Ca manque d'espace où les jeunes peuvent se retrouver pour jouer aux jeux vidéos par exemple, être occupé	
Habitants des maisons de Malpassé	1	H	65	Centre commercial des Cèdres	6/11/2025	Il ne faut pas enlever la boulangerie car c'est très bon et moins cher.	Après sur le centre commercial, je ne sais pas trop, peut être plus de verdure, et des espaces pour les enfants. En tout cas, plus de propriété car c'est vraiment sale.
Habitannte de Bellevue depuis 25 ans	1	F	65	Centre commercial des Cèdres	6/11/2025	Il ne faut pas enlever la boulangerie et il faudrait peut être rajouter des petits commerces. Surtout il faut améliorer le logement! Je vi à Bellevue depuis plus de 25 ans, les appartements sont pourris de l'intérieur et ils (13H) ne font rien du tout. C'est une honte.	S'il y a des logements, il faut que ce soit en priorité pour les habitants du quartier
Lycéens	2	H	17	Centre commercial des Cèdres	6/11/2025	Ca manque d'espaces verts pour se poser, manger.	Mettre un petit parc avec des arbres, des bancs, des tables pour venir se poser.
Habitante et sa petite fille	2	F	65 et 11	Centre commercial des Cèdres	6/11/2025		Peut être plus d'espaces de jeux pour les enfants car il n'y a pas grand chose sur le quartier
Groupe de femmes avec enfants	4	F		Parvis de l'école Bouge	6/11/2025	Quartier bien desservi avec bus bcp de médecin + la place avec les tables c'est bien pour se poser pour les collégiens lycéens; Dans le petit parc rue Raymonde Martin rien pour les enfants parfois des occupants bizarre	Parc pour enfant sol et espaces verts pas de béton et métal fermé pour les enfants même si c'est petit quelque chose de bien avec des couleurs; Superette / petit super marché
Jeunes adultes/ ado	2	H		Devant le centre social	6/11/2025	Sinon on a tout il y a un centre c'est parfait	Librairie / bibliothèque ; Alimentation
Collégiens			12		6/11/2025		Besoin de rien
Habitant du quartier	1		69	Devant le centre social	6/11/2025	Jardin pour enfant / espaces verts ; Pas de logements il y en a déjà beaucoup	
Habitant du quartier	1	F	58	Devant le centre social	6/11/2025		Salle de sport
Habitante de saint Just, Usagère du centre social	1	F	52	Devant le centre social	6/11/2025		Lidl / aldi ; Salle de sport
Habitante bâtiment à côté du centre social avec enfant en bas age	1	F	25	Devant le centre social	6/11/2025		Activité danse classique pour les enfants
Groupe de femmes usagères du centre social		F		Devant le centre social	6/11/2025	C'est bien les activités en face du centre social	Un espace pour les familles faire des barbecues et se retrouver; Espaces pour les enfants avec table, Piscine, Sport type karaté pour les enfants, Jardin partagé pour activités avec le centre social
Habitante de Villecroze - Associations des locataires	1	F	50	Centre social Malpassé	13/11/2025	Emet de sérieux doutes et craintes quant à l'aménagement du parvis devant l'école Oliviers-Malpassé. On a besoin des stationnement mais surtout, enlève le "dépose minute" gêne des embouteillages les moments d'entrées et sorties des écoles et donc des tensions.	Mettez ce que vous souhaitez faire sur le parvis de l'école sur le prolongement du parvis des cèdres, il n'y a aucun espace certes là bas ni de jeu pour enfants. développer un espace culturel (théâtre, concert, danse) avec à la fois une place pour les associations (développement de cours) et avec des représentations pour permettre d'ouvrir les habitants du quartier à la culture et faire venir d'autres habitants dans notre quartier; C'est vrai qu'il y a le Merlan par exemple mais les habitants ne se sentent pas concernés par la programmation.
Habitante des Cypres - association des locataires	1	F	45	Centre social Malpassé	13/11/2025	En vérité sur le quartier on a tout on a le laboratoire... mais "pour la jeunesse il y a vraiment rien, les jeunes ils restent à la maison, la jeunesse ils s'ennuient ". Heureusement qu'il y maison Bernadette aussi c'est bien les ateliers ; Ils devaient faire les jeux finalement ils ont rien fait. "Comme à l'agora vous avez vu ? C'est génial à l'agora "	Il faudrait un espace pour les jeunes et les familles
Parents d'élèves école Bouge	5	F	30-45	Parvis école Bouge	06/11/25	les logements, ça suffit ! Les espaces sont trop condenses. On est très perplexes, parce que c'est toujours du logement... On ne fait que des bâtiments non ! Pour les logements en bas du quartier, il n'y a pas de parking. On veut des espacesverts : sur la place en bas il n'y a aucun espace vert, il y avait des jeux prévus en bas, mais il n'y a rien. il y a des rats, et les grillles qui ont été enlevées. Il faut des lieux où les enfants peuvent apprendre à planter dans la terre. Ils avaient fait une concertation pour le stade, mais à la fin ils enlèvent tout ce qui était bien pour nous. On avait une piscine super ici, et la seule chose bien, ils l'ont enlevée. Pour l'entretien, c'est différent ici des autres quartiers. Pour la venue du Marais, là ils sont venus nettoyer avant... A Font Obscur, c'est très compliqué d'y aller avec des petits, on n'y va pas. Ici alors en voiture, mais dans ce cas, on va plutôt au patric Athéna ou à Borély. Quand on y va, on met les vélos dans la voiture, on dirait qu'on va faire une sorte d'une journée, donc dans ce cas on va dans des lieux plus beaux et plus loin.	Devant le centre commercial, il faut faire un square. C'était prévu au moment de la place qui est sur le bassin de rétention, ils avaient présenté un projet de square, et à la fin ils font autre chose. C'était il y a 7 ou 8 ans en arrière. Les commerces, ça va générer du stationnement aussi, ce sera comme le vendredi pour la prière, mais tous les jours...
Maman école Bouge	1	F	25	Parvis école Bouge	06/11/25	Pour faire les courses, le carrefour du Merlan est un peu loin. On va aussi souvent à Aldi du 14ème.	Besoin de commerces
Maman école Bouge	1	F	45	Parvis école Bouge	06/11/25	On a deux pharmacies, ça va. Je n'ai pas de besoin particulier, parce que j'ai la voiture. Je suis une habitante du centre ville au départ, donc j'ai l'habitude de bouger beaucoup.	

Femmes usagères centre social	4	F	40 à 60	Centre social Malpassé	13/11/2025	On a besoin de faire du sport, de se dérouler ! Il manque des Lidl ici, les plus proches ce sont les Flamants ou St Just. On a besoin de commerces.	Un lieu de rencontre, pour échanger des idées, avec les femmes, être tous ensemble. Cela pourrait être une cafétéria, un salon de thé, pour boire un café.
Femmes usagères centre social	3	F	40 à 50	Centre social Malpassé	13/11/2025	A la Rose on a tous les commerces, tout ce qu'il faut. Le meilleur arrondissement c'est le 13ème ! Le voisinage est bien, et on est une grande famille. Sauf le réseau bien sûr. ça compte la sécurité, à la Rose, il y a la police et les CRS tout le temps, on n'a pas peur le soir.	Des commerces : on vient ici à la boulangerie même si on habite en bas dans le village de Malpassé ; là bas il n'y a aucun commerce. Et la boulangerie est bonne et abordable.
Principale Collège Rostand	1	F	50	réunion HCM	04/11/25		Les personnes vont loin pour consulter en santé mentale : CMP et CMPP, ils vont à Pythéas, ça arrangeait les familles d'aller moins loin
parent élève	1	F	40	Parvis école Bouge	06/11/25	Le centre social, c'est un taudis, on n'y met plus les enfants... Quid des commerces existants si on installe des nouveaux commerces ?	Il faut des endroits pour les jeunes qui déjeunent ! Pour qu'ils puissent se poser tranquillement. Des bancs en pierre, en continuité avec les place qui ont déjà été faites.
parent élève	1	F	35	Parvis école Bouge	06/11/25	Les logements sociaux, il y en a vraiment besoin, les gens n'arrivent pas à se loger	Il faut que les gens puissent se poser, et qu'il y ait des jeunes filles, de la mixité.
salariee centre social	1	F	40	place centrale	06/11/25	travaille au centre social et réside aux peupliers. Quid des commerces existants, questions sur le calendrier.	
habitant	1	H	60	place centrale	06/11/25	pas intéressé car déménage le mois prochain	
	1	F	50	place centrale	06/11/25	n'habite pas le quartier. Besoin de parking	Jardin pour enfants
	1	H	40	place centrale	06/11/25		besoin d'un parc
	1	F	60	place centrale	06/11/25	habite Bellevue. Manque de terrain pour les petits et les jeunes. Manque d'un terrain de jeux, terrain de sport. C'est bien les logements mais il manque tout ça. Font Obscure est trop loin.	
	1	F	30	place centrale	06/11/25	Trop de logement, trop de voitures, un parc et des jeux à la place	parc et jeux
	1	F	60	place centrale	06/11/25	habite plus haut, à Bellevue. Ne vient pas là.	
	1	F	58	place centrale	06/11/25	habitat aux Cyprès mais n'y vit plus.	Supermarché, c'est un vrai besoin
	3	enfants	12	place centrale	06/11/25	besoin de city stade, d'un parc	
	2	F	14	place centrale	06/11/25	Deux collégiennes. Habient aux Hirondelles. Besoin d'espaces pour se poser entre les cours (aujourd'hui très peu d'assises - au niveau de l'arrêt du bus seulement - pour attendre entre 2 cours ou le midi)	Un parc
				Registre		Mettre des jeux pour enfants, des plantes, de la pelouse, des espaces verts; il y a trop de béton, de bâtiments partout. On voudrait des jeux, des balançoires, toboggans, des bancs, des arbres.	
				Registre		Sur la prévention et hygiène, résoudre les problèmes des ordures. Mettre plusieurs poubelles dans les lieux publics, plus de verdure et de lumières.	
				Registre		Surtout des toilettes publiques, une dizaine (il n'y en a aucune aujourd'hui), gratuits de préférence	
				registre		Parking vert écologique, sans bétonner	

## ANNEXE 3 - SYNTHESE DES ATELIERS



Participation  
& transformations

•••

Métropole AMP

Concertation Réglementaire

17/11/2025

Synthèse atelier centre social

Date : le 17 novembre 2025 de 9h à 11h30

Public : 10 adultes (9 femmes et 1 Homme membre de l'association des locataires)

Partenaire : centre social

Intervenants : Claire Fonquernie (Métropole) et Pauline Dzikowski (Passages)

### Déroulé de l'atelier :

- Présentation des grandes lignes du projet urbain
- Identification des différents espaces utilisés par les habitants du quartier
- Expression des besoins et idées pour l'aménagement du lot 10

### 1. Aujourd'hui je vais....

#### Pour faire mes courses/ services

Balnéo

Boulangerie

Carrefour

Lidl « mais à Saint Just après 30 minutes tu paies le Parking »

Aldi

#### Espaces verts – repos – se balader

Font Obscur

Sur la place Maria Borrely – mais problème de nuisances sonores l'été avec des chants de l'église protestante

#### Jouer

Font Obscur

Square dans la rue Raymonde Martin mais peu d'espaces de jeux et une occupation parfois complexe avec une accaparation d'une partie de la population

#### Equipements publics – se rencontrer

Chez nous – par exemple pour l'association des « mimas en action »

Le centre social

Un peu la maison Bernadette « mais il y a peu maintenant d'espace pour nous »

L'association des locataires

Expressions :

« C'est un bon quartier » - « on a tout »

« On n'a pas assez d'aires de jeux »

« Il ne faut pas trop de logements »

« On a déjà l'impression qu'il y a trop de béton »

Avant :

« Avant on avait le centre commercial et c'était bien, c'était vivant »

« Avant on avait la maison de quartier aux Oliviers ; on pouvait s'y regrouper, faire des activités, fêter les événements, maintenant c'est utilisé par une association qui n'est même pas du quartier et on ne voit pas leurs activités »

## 2 . Demain...en 2032

«2032... c'est long ! »

### - Des commerces

Il faut garder la boulangerie dans le quartier

Un supermarché comme Aldi

Un primeur

Un magasin Agroalimentaire « de dépannage » à la fois pour les personnes âgées et les personnes avec des enfants en bas âge mais peu véhiculées

Ou un samedi, implanter un marché hebdomadaire.

Si cette solution est difficilement envisageable sur le prolongement de l'esplanade des Cèdres, les places à côté ou en face du centre social peuvent être utilisées à cet effet.

### - La construction des logements et leurs impacts pressentis

Du point de vue des habitants présents, il y a déjà trop de logements.

Les impacts négatifs sont déjà envisagés en termes de cadre de vie : « on ne va plus avoir de la vue alors que maintenant c'est dégagé, c'est moins oppressant », mais aussi en termes de tension sur les équipements présents sur le quartier : « si on rajoute des habitants, il ne va plus y avoir de place, par exemple pour les activités du centre social ».

### - La création des équipements

- Le projet d'implantation de la crèche municipale est jugé positivement par les habitants
- Les jeunes doivent aussi être une priorité pour le quartier car « se sont l'avenir du quartier ». Il pourrait alors être envisagé de leur dédier un espace avec notamment des ateliers créatifs : danse, musique, bibliothèque. Il est important pour cela de s'accorder avec le centre social qui à présent développe et anime : le centre aéré les mercredis et les vacances scolaires pour les enfants et un espace jeune et des actions de prévention jeunesse pour cette dernière.

- Le besoin de locaux pour les associations pour y développer des activités pour les séniors
- Un espace dédié aux familles comme l'ancienne maison de quartier pour organiser des festivités, espace cuisine.

« Il est nécessaire que les habitants s'approprient les lieux pour qu'ils y fassent attention »

- **La création d'espace vert dans le prolongement de l'espace des cèdres,**

La volonté est exprimé de créer « un vrai espace vert » avec de l'herbe, des plantes, des fleurs (et pas des cailloux) ,avec des espaces ombragés, une fontaine et des jeux pour enfants

ET / ou améliorer le square existant avec de vrais jeux pour enfants, des assises, de la sécurité, un revêtement de qualité et une fontaine.

Il convient néanmoins dans la création de ces espaces de prendre en compte les questions de tranquillité : comment faire pour que le soir se soit sécurisé et que ça ne produise pas de nuisance.

Les équipements et espaces doivent aussi être pensés pour les hommes âgés. « Ils sont où nos ainés, on ne les voit jamais dans l'espace public ».

# PAS SAG ES

Participation  
& transformations

•••

Métropole AMP

Concertation Réglementaire

17/11/2025

Synthèse atelier Farandoleurs

Date : le 17 novembre 2025 de 18h30 à 20h

Public : jeunes de 8 à 25 ans

Partenaire : les Farandoleurs

Intervenants : Claire Fonquerne (Métropole) et Pauline Dzikowski (Passages)

## Déroulé de l'atelier :

- Présentation des grandes lignes du projet urbain
- Identification des espaces de jeux, de rencontres et d'animation des jeunes
- Expression des besoins et idées pour la jeunesse du quartier dans 7 ans

### 1. Identification des espaces de jeux, de rencontres et d'animation des jeunes

Le stade de Malpassé et le city stade sont les lieux les plus fréquentés par les jeunes rencontrés, que ce soient les garçons ou les filles.

Les plus âgées identifient également la place Maria Borrely, située en face du centre social et aménagée avec des tables et des bancs comme lieu de rencontre.

Dans une moindre mesure, le square rue Raymonde Martin est utilisé par les plus petits, mais avec un nombre de jeux jugés insuffisant.

Seuls les jeunes résidents du côté des Lauriers mentionnent le skate parc qui y a été implanté comme un espace de jeux et de rencontre pour les jeunes du quartier.

Des espaces à proximité du quartier sont également mentionnés à l'image du Parc de Carrefour (Font Obscur) pour faire du vélo ou s'y retrouver avec les parents l'été. Néanmoins le manque d'éclairage du parc n'incite pas à pouvoir y rester. Il faudrait plus largement améliorer le parc : + de chaises, + de tables ; + de jeux et « peut-être un parking plus grand » et des horaires adaptées l'été.

« L'Agora » (la plaine des sports) est largement appréciée par les jeunes pour les jeux de qualité et sa proximité (bus)

## 2. Expression des besoins et idées pour la jeunesse du quartier dans 7 ans

### Une forte demande d'espace à destination des jeunes :

- Un espace qui leur est dédié :
  - o Espace de jeux vidéo,
  - o « Un espace étudiant pour réviser entre nous et où les profs viennent se reposer », « des salles des travail en accès libre », « un endroit pour réviser »
  - o Une table de ping-pong
  - o Un espace bibliothèque
  - o Un espace avec des jeux de sociétés
- « Un espace santé et d'accueil pour les jeunes dans le besoin : assistante sociale, psychologue, aide à l'orientation »

### La mise à disposition de locaux :

- Des locaux pour les associations,
- Un espace de location pour les fêtes/ réunions de quartier

**Des aménagements extérieurs** : un jeu d'échec géant, un trampoline, un jardin (plantation) et des espaces verts, « un endroit vert », un mur d'escalade, des fontaines d'eau

- ➔ Une attention particulière : « des trucs qui marchent et solides, qu'on ne peut pas casser, qui ne rouille pas, qui résistent au vent et à l'érosion »

### Une forte demande de commerces/ services :

- une boulangerie,
- un snack,
- boutique indépendante,
- un petit supermarché,
- une laverie,
- une imprimerie

### Des équipements à vocation plus large :

- Un musée (« musée des os »)
- Un lazer game
- Une arcade de jeux
- Une piscine (avec des créneaux pour les filles)

### Des logements :

- Logements étudiants
- Logements pour les sans abris

Notons que deux jeunes filles (collégiennes) ont insisté sur le fait qu'il y avait déjà beaucoup de choses dans le quartier et que ce n'était pas nécessaire d'en rajouter. Il y a aussi beaucoup de chose à proximité et facilement accessibles, notamment vers la Buisserine et le Merlan. Un autre jeune garçon (collège) exprimait le fait qu'il fallait aussi garder une forme d'anonymat du quartier, « sinon tout le monde va venir pour vivre ici et on aura plus assez de place pour nous ».