



Euroméditerranée, un laboratoire urbain

Commission Aménagement, Attractivité, Cadre de Vie du Conseil de Provence

Rapporteur : Rémi Costantino

Rédacteur :

- Conseil de Provence : **Rémi Costantino**
- Délégation du Conseil de Provence : **Victoria Lemettre** (préconisations de la Commission)

Membres de la Commission :

Dominique ABADIE, Pierre ALLARY, Charlie BARLA, Georges BERAUD, Valérie CARBONNE, Michel CORDIER, Rémi COSTANTINO, Maxime DUCOULOMBIER, André DURBEC, Patrick FANCELLO, Gregorio FUSCHILLO, Jean-Pierre GAUDIN, Serge LERDA, Roger MONGEREAU, Nicolas MURISASCO, Caroline OROFINO, Jacky PELISSIER, Sylvie PLUNIAN, Jean ROATTA, Jean-Paul ROCH, Frédéric BOSSARD, Eric BRASSARD, Jean-Pierre GROSSO, Pierre HOCQUET, Patrick SIRI, Fathia TIR, Clarisse BAINVEL, Eric BERTON, Sandrine BORDIN, Michel BOUBILA, Mustapha BOUHAYATI, Béatrice CHABANNES, Vincent COLONNA D'ISTRIA, Gilles COLLOMB, Frédéric DAGNET, Hervé ESTAMPES, Valérie FEDELE, Nathalie FENOUIL, Pascal FRIQUET, Vincent GAY, Stéphane GHIO, Robin HAMADI, Bruno HUSS, Aude LANTENOIS, Christine LA ROCCA, Hervé MARTEL, Pierre MAZELLA, Daniel NAHON, Roland RIZOULIERES, Tony SESSINE, Thomas TAGNATI, Marc VENAUT, Philippe YZOMBARD



SOMMAIRE

ELEMENTS DE CONTEXTE.....	5
GENESE D’EUROMEDITERRANEE	5
EUROMEDITERRANEE, ACTEUR DE LA TRANSFORMATION DE MARSEILLE ET DE LA METROPOLE DEPUIS 26 ANS	6
DERNIERES REALISATIONS A VENIR SUR LE PERIMETRE HISTORIQUE	6
CAP VERS LE NORD	7
• Le rééquipement d’un quartier.....	7
• Une action résolument engagée.....	8
• L’association des publics	8
LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DES REFLEXIONS	9
• Thalassothermie	10
• Nature en ville et eau	10
• Economie circulaire	10
• Urbanisme transitoire.....	11
• Suivi de la qualité des opérations immobilières.....	12
CONCLUSION : EUROMEDITERRANEE, LABORATOIRE URBAIN.....	13
PRECONISATIONS DU CONSEIL DE PROVENCE	14



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Marseille est une ville atypique. En effet, ses 111 villes et villages, ses 2 600 ans d'histoire et son port en cœur de ville, n'ont pas d'équivalents. Cernée par les collines et la mer, la ville est un vaste territoire de 24 000 ha dont seulement 13 800 urbanisés, et marquée par le développement d'un commerce maritime florissant durant la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle.

Au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, la ville absorbe une immigration massive alors que disparaissent peu à peu les établissements industriels transformant les matières premières importées. Les grandes infrastructures qui ont accompagné ce développement (hangars, entrepôts, friches industrielles) ont produit des coupures urbaines très fortes qui isolent souvent les quartiers entre eux, façonnant la ville autour de la seule activité industrialo-portuaire.

L'installation des activités portuaires au Nord de la ville a fortement déterminé sa morphologie sociale et spatiale. Au Sud se concentrent les quartiers privilégiés avec accès direct à la mer, alors qu'au Nord se multiplient les quartiers des primo-arrivants et les quartiers les plus populaires. Ils sont coupés du large front de mer, depuis le fort Saint-Jean jusqu'au Cap Pinède, en raison des vastes emprises portuaires fermées et des réseaux routiers et ferrés qui les longent.

Marseille est 2,5 fois plus grande que Paris intra-muros et 4 fois plus grande que Lyon. Dans le sens Nord/Sud, la ville s'étend sur 14 kilomètres sans pouvoir déborder de son cadre naturel déterminé par sa façade maritime et les collines environnantes.



GENESE D'EUROMEDITERRANEE

Au fil des siècles, la ville a prospéré, résisté, décliné jusque dans les années 1990 où la situation économique devint alarmante. En 1995, au plus fort de la crise, Marseille avait perdu en 20 ans près de 50 000 emplois, 150 000 habitants et affichait un taux de chômage de 22 % soit le double de la moyenne nationale. Les bassins Est du port de Marseille tournent alors à l'arrêt et le départ des activités industrielles a laissé, de la Joliette à Arenç, un espace dégradé, pollué, déserté. Un électrochoc est nécessaire pour relancer l'économie en panne. C'est la naissance d'Euroméditerranée.

La ville et l'Etat s'associent pour lancer une Opération d'Intérêt National, à laquelle s'applique un régime juridique particulier adapté de celui des villes nouvelles. En raison de son intérêt national, l'Etat conserve dans ces zones la maîtrise de la politique d'urbanisme et pilote cette opération de "sauvetage". L'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (l'EPAEM), est créé le 13 octobre 1995. Un premier périmètre de 310 hectares est assigné à l'opération qui inclut la façade littorale, le quartier de la Joliette, la Porte d'Aix et le quartier de la Belle-de-Mai, la Rue de la République.

En 2007, ce périmètre initial est étendu de 170 hectares supplémentaires, incluant les quartiers situés au Nord, encore davantage mis à distance du littoral par la topographie et par les infrastructures autoroutières, ferroviaires et portuaires qui marquent la zone située entre le môle d'Arenç et Cap Pinède. Le tissu urbain préexistant sur ce secteur est marqué par cette situation et par d'autres infrastructures qui le ceignent (boulevards Gèze, Lesseps et Casanova) et le cloisonnent (faisceau du Canet, siège de La Provence, voies aériennes du métro).

Suite aux vagues de désindustrialisation, il a été réinvesti par des activités à forte composante logistique (marché aux Puces, garde-meubles, magasins de matériaux, sociétés d'import-export, entrepôts divers). Corrélativement, ce périmètre renferme peu d'habitants (environ 3 000), concentrés dans le quartier des Crottes et une poche résiduelle du quartier d'Arenç, tous deux fortement contraints par les fractures urbaines causées par les infrastructures déjà citées.



EUROMEDITERRANEE, ACTEUR DE LA TRANSFORMATION DE MARSEILLE ET DE LA METROPOLE DEPUIS 26 ANS

La transformation urbaine opérée dans les quartiers de la Gare Saint-Charles et de la Joliettea radicalement changé l'image de Marseille et du cœur de la Métropole, en agissant notamment sur les infrastructures autoroutières (A55, A7). Des Terrasses du Port au Mucem, en prolongement de la piétonisation du Vieux-Port, la création d'une ouverture de la ville vers les bassins du Port et le large a créé un nouveau lieu emblématique et attractif du local à l'international.

L'action conjointe des partenaires autour de l'EPA a permis l'investissement de 6,8 milliards (1,5 milliard d'euros publics et 5,3 milliards d'euros privés) d'euros sur le périmètre historique et a eu un effet d'entraînement certain sur l'attractivité globale de l'ensemble du territoire.

Des innovations urbaines majeures, comme la boucle à eau de mer (Thassalia), ont accompagné développement et positionné le territoire comme le fer de lance de la ville méditerranéenne durable.

Le quartier Joliette-Arenc constitue le premier pôle d'affaires du territoire métropolitain (720 000 m² de bureaux) et le 2^{ème} quartier d'affaires en Régions après la Part-Dieu à Lyon. Elle réunit 45 000 emplois, dont 37 000 emplois privés et a entraîné la création de près de 20 000 emplois. L'offre tertiaire très majoritairement récente respecte les standards internationaux "prime" et connaît de ce fait une très faible vacance (< 4,5 %).

Le quartier d'affaires est étroitement connecté avec des quartiers mixtes développés conjointement, rassemblant une offre commerciale (Terrasses du Port, Voûtes de la Major, Village des Docks), culturelle (MuCEM, ABD, FRAC, SILO, Théâtre Joliette-Minoterie, Multiplex), sanitaire (Hôpital Européen), éducative et de formation (Pôle étudiant à la Porte d'Aix, Cité Scolaire internationale).

Par ailleurs, Euroméditerranée a accueilli la production de 10 000 logements neufs, dont plus de 30 % sociaux et l'accueil de plus de 20 000 habitants. L'opération a aussi accompagné la réhabilitation de 5 000 logements anciens dans les quartiers Saint-Charles et Joliette.

Euroméditerranée joue également le rôle d'opérateur de la rénovation urbaine, sous le pilotage de la Métropole, rôle qui est aujourd'hui prolongé par sa participation au nom de l'Etat dans la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence.



DERNIERES REALISATIONS A VENIR SUR LE PERIMETRE HISTORIQUE

L'action de l'aménageur porte désormais très majoritairement sur la partie étendue de l'OIN, engagée opérationnellement depuis 2016. Dans le même temps cependant, Euroméditerranée s'achève avec l'aboutissement de projets structurants sur son périmètre initial :

- En 2024, la Cité Scolaire Internationale Jacques-Chirac, équipement scolaire public majeur qui accueillera 2 200 élèves, du primaire aux classes préparatoires, avec 8 langues proposées ;
- Les espaces publics du Parc Habité, quartier d'habitation mixte renfermant désormais 2 600 logements ;
- L'achèvement de la transformation du quartier Saint-Charles Porte d'Aix en pôle universitaire, avec l'ouverture prochaine d'une offre privée de formation et de l'Institut méditerranéen de la Ville et des Territoires côté gare, accompagnées d'équipements et de services dédiés à ce public.

Enfin, longeant le viaduc de l'autoroute A7, reliant les ZAC Saint-Charles, Joliette et Cité de la Méditerranée, Euroméditerranée aborde la fin des opérations de rénovation urbaine entreprises à la fin des années 2010 dans le cadre du PNRU dans le secteur des rues Pottier, Hoche, du Caire, des Fiacres, Bon-Pasteur, Montolieu, etc.

La plus large de ces opérations, dite « Hoche-Versailles » vient d'être concédée par l'EPA à la Société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) créée en 2020 pour intervenir sur les quartiers dégradés du centre-ville de Marseille, et dont l'EPA est actionnaire au nom de l'Etat, aux côtés de la Métropole et de la Ville.



CAP VERS LE NORD

➤ Le rééquipement d'un quartier

Complémentaire de l'action historique, l'extension décidée en 2007 vers le Nord a été développée par l'architecte-urbaniste François Leclercq, créateur de son plan-guide d'aménagement, comme un pont entre le centre-ville et les quartiers au Nord de Marseille.

Les principes urbains qui y sont développés vont en faire dans les prochaines années un morceau de ville attractif, productif, confortable, bien desservi, bien équipé, où se croiseront des populations diversifiées. La desserte par le Tramway (2025) et l'accessibilité mixte (piétons, mobilités douces, transport en commun) offrent à ce nouvel espace de vie une desserte digne des quartiers les plus centraux, tandis que les principes d'aménagement des futurs îlots assurent une forte limitation de la place de la voiture au cœur des secteurs habités.



Ce secteur a un potentiel résidentiel très important, supérieur à 10 000 logements neufs supplémentaires, dont une part significative de logements sociaux, respectant des principes ambitieux de qualité et de mixité. Il offre aussi l'opportunité de compléter l'offre économique du territoire, non seulement tertiaire pour viser 25 000 emplois supplémentaires dont 8 000 créés, mais aussi par l'intégration d'une offre adaptée à l'économie productive et à la formation, filières sur lesquelles la demande est aujourd'hui en forte croissance. A ce titre, les rives des grands axes routiers (Lyon, Lesseps, Gèze, Madrague-Ville/Viaduc A55) se prêteront à accueillir l'offre tertiaire, tandis que les rez-de-chaussée et les cœurs d'îlots seront dédiés aux activités productives et à une offre commerciale de proximité.

Comme sur la première partie de l'OIN, l'action sur les infrastructures et les grands équipements sera déterminante pour doter ce secteur d'aménités urbaines. Depuis l'été 2022, la requalification du boulevard Gèze-Cap Pinède, dont l'EPA s'est vu confier les travaux par la Métropole, a commencé. De même, le terrassement du futur Parc Bougainville (4 ha), situé au pied de la cité Félix-Pyat, est engagé cette année pour une livraison en 2024.

Celui-ci constitue la première étape d'un grand espace végétalisé de plus de 20 ha, qui s'étendra du Nord au Sud sur plus d'un kilomètre, le long du lit renaturé du ruisseau des Aygaldes.

➤ Une action résolument engagée

Les premiers développements immobiliers sortent de terre depuis 2016 sur la grande ZAC Littorale (53 ha), qui occupe toute la partie Ouest de l'extension. L'EcoQuartier 112, porté par l'EPA sur la partie Nord, la plus avancée, recouvre le démonstrateur immobilier Smartseille, désormais entièrement livré par Eiffage Immobilier et le futur quartier des Fabriques, porté dans le cadre d'une convention-cadre par le groupe Bouygues, dont les premières livraisons de logements interviendront début 2023.

Plus au Sud, les abords des boulevards Vintimille et Cazemajou s'apprêtent à accueillir plusieurs opérations importantes : le collège privé Loyola, deux immeubles résidentiels à haute ambition environnementale et architecturale et le projet La Plateforme, lieu mixte dédié à la formation dans les métiers du numérique.

En parallèle, des opérations ponctuelles sont programmées ou réalisées dans les dents creuses du village des Crottes : relocalisation du foyer ADOMA, projet Moncada-La Tulipe autour de la place centrale du village. Pour le bâti résidentiel de ce quartier, le choix a été fait de mettre en place, dans le cadre de l'ANRU, un dispositif spécifique d'accompagnement à la rénovation auprès des propriétaires en place.

➤ L'association des publics

En termes de méthode, l'association des habitants, des riverains et des usagers actuels du territoire, mais aussi futurs présente des enjeux particuliers, du fait l'ampleur de la transformation à l'œuvre. C'est pourquoi Euroméditerranée développe à travers différents types d'actions un dialogue continu et de proximité avec les habitants du périmètre de projet et à proximité. Ce dialogue se met en œuvre selon des objectifs de natures différentes : l'information, la pédagogie, la médiation, la concertation, la co-construction....

Depuis de nombreuses années, Euroméditerranée propose un volet pédagogique en direction de différents publics. Des ateliers d'urbanisme sont déployés à destination des enfants et des étudiants via les écoles et les universités, et à destination des adultes lors de ballades urbaines. Ces ateliers permettent une découverte du projet d'Euroméditerranée ainsi qu'une sensibilisation aux enjeux d'urbanisme sur des thèmes comme « l'innovation dans les espaces publics », « la nature en ville », etc.

Certains projets d'espaces publics font l'objet d'une concertation étroite avec les habitants grâce à des permanences dans l'espace publics, des réunions, des diagnostics en marchant, etc. D'autres actions visent une communication de proximité sur les projets : permanences, journal de projet, participation aux événements de quartier, etc. Une démarche de co-construction avec les habitants va également être expérimentée prochainement.

Sur des sujets thématiques transversaux aux différents projets, des ateliers d'échanges sont organisés pour recueillir les attentes des habitants en termes de programmation. Un premier atelier s'est par exemple tenu sur la question des services de proximité ; un prochain portera sur les questions de mobilité.

Un travail de fond d’aller vers et de participation aux évènements de proximité permet à l’aménageur d’être inséré dans le réseau de partenaires locaux, les associations et autres structures du territoires (centres sociaux, maison des services aux publics, associations...). Ce partenariat facilite les échanges autour des projets, l’explication des enjeux urbains poursuivis par Euroméditerranée et le montage de projets participatifs (jardins partagés, par exemple).

Enfin, un outil d’enquête en ligne et un portail internet participatif complètent ces démarches à distance et ont, notamment, permis l’évaluation ex ante d’un référentiel de qualité de la production des logements via une enquête par questionnaire.



LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DES REFLEXIONS

Dès l’origine, avec la labélisation d’EcoCité accordée par l’Etat, il a été décidé de faire d’Euroméditerranée 2 une des opérations fer de lance de la ville méditerranéenne durable. L’ampleur des projets immobiliers, la nécessité de requalifier et même de créer de nombreuses rues et espaces publics pour reconfigurer la trame urbaine, les contraintes liées aux friches (pollution sous-équipement), ont conduit à rechercher des solutions nouvelles dans de nombreux domaines (énergie, nature en ville, mobilité, matériaux, services urbains), y compris certaines nécessitant d’adopter une démarche expérimentale.



L’objectif est que les solutions validées sur Euroméditerranée soient progressivement généralisées, y compris sous d’autres maîtrises d’ouvrage et dans d’autres opérations dès lors qu’elles sont validées par les partenaires publics qui portent les enjeux correspondants.

➤ Thalassothermie

Les boucles à eau de mer Massileo et Thassalia sont aujourd'hui raccordées à plus de 600 000 m² de constructions sur l'OIN. Cette technologie valorise d'une part les transferts d'énergie entre les utilisateurs pour limiter le gaspillage énergétique et d'autre part l'énergie contenue dans la mer pour apporter le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le rafraîchissement des projets immobiliers. A terme, ces deux centrales situées sur les terres-plains du Port pourront raccorder 1,5 million de mètres carrés de bâti.

➤ Nature en ville et eau

Ainsi, un « Jardin d'expérimentation » a été créé en 2020 sur une emprise disponible des Fabriques, espace de 2 200 m² dédié à l'innovation avec pour vocation de réaliser in situ de la recherche en situation sur les revêtements de sols, la récréation de terres fertiles et les associations végétales.

En effet, dans un contexte de dérèglement climatique, la nature en ville est facteur d'équilibre en zone méditerranéenne dense. Elle joue un rôle dans la préservation de la biodiversité, l'amélioration de la qualité de vie des usagers, la lutte contre les îlots de chaleur tout en contribuant au principe de la « ville-éponge ».

L'objectif premier est de reperméabiliser les sols que l'urbanisation habituelle rend presque entièrement étanches. Sur les 4 hectares d'espaces publics de l'éco-quartier, la conception retenue permet d'atteindre 60 % perméables contre 5 % aujourd'hui. Un tiers constituera des espaces verts de pleine terre. Les deux tiers seront des revêtements perméables circulés comme les trottoirs et les pistes cyclables.

En outre, pour éviter la pratique actuelle consistant à planter la végétation urbaine dans de la terre végétale rapportée des espaces naturels ou agricoles, l'EPA a décidé de mener une recherche avec le CNRS pour utiliser les limons extraits du sous-sol des opérations elles-mêmes qui, mélangés à du compost, peuvent retrouver leur fertilité. Ainsi, 36 planches d'essais sont déployées pour tester plusieurs configurations de terre, d'arrosage et de cortège végétaux.

Enfin, plusieurs techniques d'arrosage sont expérimentées : par irrigation (caniveau), par submersion (regards), arrosage manuel, l'objectif étant d'identifier les systèmes alternatifs au goutte à goutte qui favorisent un meilleur développement racinaire des plantes, assurant leur résistance à la sécheresse, tout en restant économes en eau.

Le futur parc urbain, par les opportunités d'expérimentation que sa taille permettra, constituera un formidable terrain de jeu pour éprouver des solutions adaptées au contexte méditerranéen. Il s'organisera autour du cours d'eau des Ayalades qui verra son lit mis à découvert et renaturé sur toute la longueur de l'actuelle gare du Canet.

Replantée dans un secteur où les arbres sont rares, la végétation au sein du parc, mais aussi des espaces publics créés va jouer un rôle de régulateur thermique, participant à la lutte contre les îlots de chaleur. En outre, le parc sera conçu de telle sorte que le ruisseau des Ayalades et son principal affluent, le ruisseau des Lions, pourra s'épandre au sein du parc, réduisant significativement le risque inondation pesant sur les quartiers existants et les constructions nouvelles.

➤ Economie circulaire

Le recyclage et le réemploi de matériaux constituent des opportunités majeures de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés à l'aménagement. C'est pourquoi, l'EPA a mis en place une stratégie en la matière, portant à la fois sur les sols et les matériaux de construction. L'opération prévoit en effet le déblai et le remblai d'environ 1 000 000 m³ de terre. Si tous les sols extraits n'ont pas des caractéristiques permettant de les réemployer dans l'opération (pollution, propriétés mécaniques), l'EPA cherche à réduire au minimum l'export en décharge et l'import de terre fertile.

Ainsi, des dispositifs de dépollution sur site, notamment pour les hydrocarbures, ont été mis en place avec succès sur deux chantiers. En outre, la mobilisation d'un foncier suffisamment grand devrait permettre à terme d'optimiser les mouvements de terres en assurant le criblage, le stockage et le réemploi à l'échelle de l'OIN.

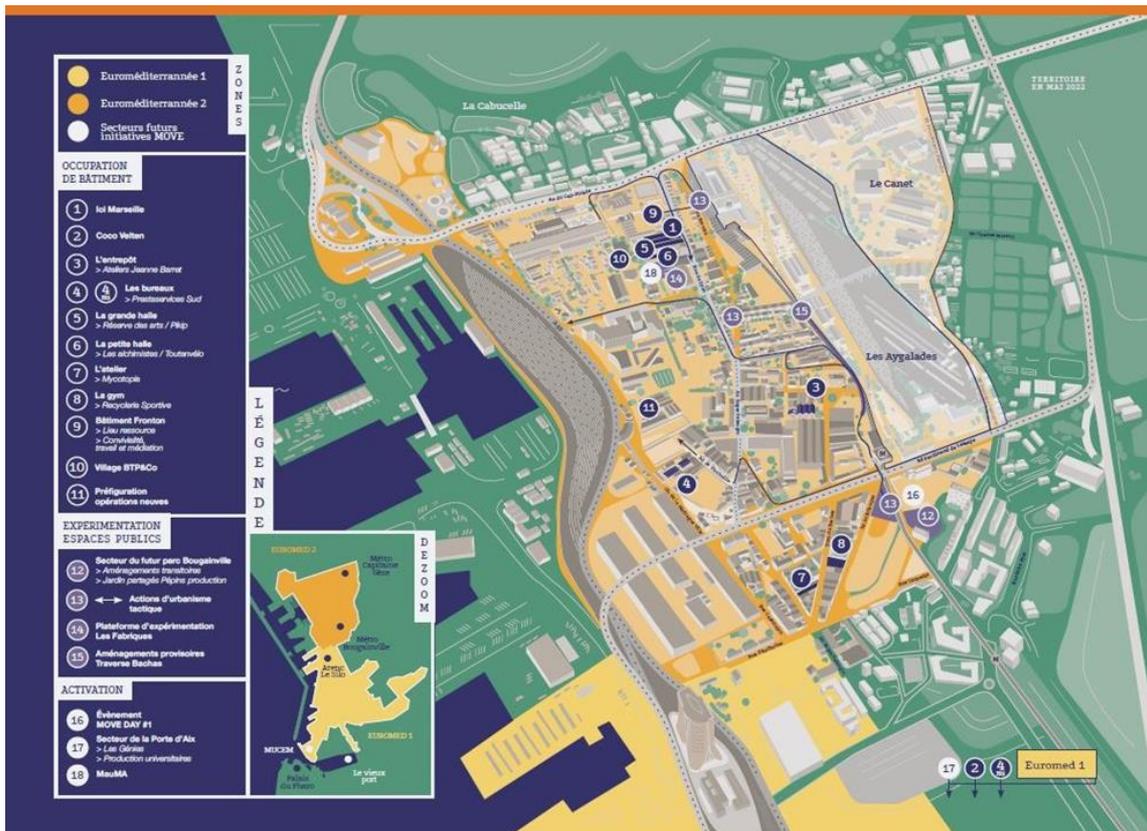
Concernant les matériaux de construction dans l'espace public, la généralisation des pratiques vertueuses en matière d'économie circulaire est en marche. Ainsi, ce sont contractuellement plus de 70 % des déchets de chantiers (y compris bétons) qui sont aujourd'hui réemployés ou revalorisés. Emblématiques de cette démarche, plus de 11 000 m² de pavés déposés des anciennes voies sont aujourd'hui conservés et réutilisés dans les nouveaux espaces créés ou requalifiés.

Enfin, les bâtiments font aussi l'objet d'une attention particulière, car les fonciers acquis par l'aménageur sont le plus souvent bâtis, parfois selon des modes constructifs intéressants (moellons de pierre). Les matériaux et éléments de second œuvre sont aujourd'hui systématiquement recensés préalablement à la déconstruction et donnés ou vendus à des bénéficiaires qui s'occupent de la dépose. Quant aux éléments bâtis, diverses initiatives ont été mises en œuvre, malgré la complexité du passage à l'échelle, concernant notamment des tomettes en terre cuite, des éléments en béton préfabriqué, des tuiles ou encore des poutres en bois.

Urbanisme transitoire

Un dernier enjeu d'usage pris très au sérieux par Euroméditerranée est la capacité à apporter de la valeur à un territoire en transformation en implantant dans les locaux disponibles des activités qui vont activer les espaces pendant la durée du projet.

Lancée en 2018, la démarche « MOVE » désigne l'ensemble des actions de l'EPA et de ses partenaires qui s'inscrivent dans le temps court et s'adressent directement à l'usager, qu'il soit habitant, salarié, entrepreneur ou visiteur du territoire. MOVE, ce ne sont donc pas que des actions d'aménagement des futurs quartiers mais bien des actions qui doivent concourir à ce que sera cet aménagement, en replaçant les usages au cœur du projet urbain. Cette expérimentation vise à préfigurer des aménités urbaines, à incuber de nouvelles fonctions, contribue à tisser du lien et à créer de l'emploi, le tout dans une perspective durable.



Elle recouvre 4 grandes fonctions urbaines susceptibles de s'implanter provisoirement dans les fonciers acquis et non encore mobilisables pour le projet définitif : l'environnement et la résilience, le développement économique, l'inclusion et la culture. Contre un loyer modique, l'EPA met à disposition au travers d'un bail précaire des locaux hors d'eau-hors d'air à des structures (associations ou entreprises), concourant à ces fonctions.

La manufacture collaborative ICI Marseille, implantée avec l'aide de Bouygues dans un ancien hangar des Fabriques, a servi de tête de pont à cette démarche. Actuellement, 8 structures, sélectionnées au travers d'un AMI, sont logées dans le dispositif MOVE (Prestaservices Sud, Ateliers Jeanne-Barret, La Réserve des Arts, Pikip, Les Alchimistes, Tout en Vélo, Mycotopia, La Recyclerie sportive).

Souvent orientées autour de l'économie circulaire et de l'économie sociale et solidaire, ces structures apportent bien plus aux quartiers que les emplois et les services qu'elles engendrent. Malgré les difficultés techniques et juridiques liées à la cohabitation spatiotemporelle entre ces implantations provisoires et le projet d'aménagement, l'EPA s'organise et s'investit pour systématiser la création d'opportunités d'occupation intercalaire dans ses pratiques foncières.

De fait, l'occupation des bâtiments et des terrains non immédiatement utilisables constitue une réponse positive aux nombreux risques de mésusage qui pèsent sur eux (squats, dégradations, décharges sauvages) et qui, dans le secteur, constituent aujourd'hui des facteurs très importants de complexification et de renchérissement de l'opération.

➤ Suivi de la qualité des opérations immobilières

Dans le cadre des opérations immobilières en développement sur l'OIN, l'EPA porte une démarche qualité fondée sur :

- ♦ une vision et un cadre d'ambitions partagées (et partageables) pour le projet de ville durable et désirable méditerranéenne regroupant l'ensemble de ses principes fondateurs (principes transversaux applicables tant à l'échelle de l'ensemble du territoire que pour ses déclinaisons localisées) ;
- ♦ des outils d'inspirations et de mise en œuvre partagés afin de garantir la prise en compte des ambitions tout au long du développement des projets (espaces publics et constructions) ;
- ♦ des outils de suivi, d'aide à la conception et d'évaluation, permettant d'assurer la qualité des projets, de décliner et vérifier le respect des principes "fondateurs" de l'EcoCité et de tirer profit des expériences menées afin d'améliorer sans cesse le projet (amélioration continue et innovation)

Le suivi de chaque opération s'appuie ainsi sur l'utilisation d'un référentiel rassemblant une cinquantaine d'indicateurs, eux-mêmes associés à des niveaux variables d'ambition. Les indicateurs tendent à garantir que les constructions respectent les enjeux de confort d'usage, d'insertion architecturale et urbaine et de performance environnement correspondant aux attentes actuelles et aux enjeux de la ville méditerranéenne durable.

Indicateurs Construction (logements)		Socle minimal	Ambitieux	Très ambitieux	
Une implantation adaptée au contexte	Variation volumétrique	1	La morphologie des îlots est variée grâce à un jeu de hauteurs et/ou de volumétries différentes	Développer des typologies de bâtiments intermédiaires sur certaines parties du projet (h max R+3/ R+4)	En lien avec une localisation ou une programmation atypique, développement de volumes originaux marqueurs du territoire
	îlots ouverts et protégés	2	Les cœurs d'îlots ou patios sont protégés du vent et largement plantés pour créer des îlots de fraîcheur.	Développement d'ouvertures sur le cœur d'îlot par des failles toute hauteur de 15m minimum de largeur	Développement d'interruption bâties supérieures à 15m de largeur/ Mise en place de système de pilotis en RDC
	Epaisseur mesurées des bâtiments	3	Limitée à 12m (hors extérieur) (x32m max) dans le cas de géométrie variable favorisant la multi-orientation des logements	Exemples	
	Diversité architecturale	4	A minima 1 architecte par tranche de 5000m2 de SDP assurant un suivi type mission complète et en introduisant de jeunes équipes	Mise en place de concours de MOE sur esquisse/ A minima 1 architecte par tranche de 2000m2 de SDP assurant un suivi type mission complète et en introduisant de jeunes équipes	
	Prise en compte et valorisation du patrimoine existant	5	Mise en valeur du patrimoine préservé (bâti, végétal, programmation...) afin de développer des programmes atypiques/ Intégration au patrimoine existant	Faire appel à un architecte du patrimoine	

Le « socle » de chaque indicateur doit être atteint par toutes les opérations, tandis que les niveaux d'ambition correspondent à des choix de conception vertueux qui méritent d'être mis en valeur.

A partir d'une base commune, les référentiels sont adaptés à chaque projet, suivant que sa programmation est résidentielle, tertiaire ou spécifique. Chaque année, les référentiels évoluent pour tenir compte des progressions techniques et normatives intervenues.

Ainsi, en 2022, le référentiel résidentiel a-t-il intégré les attendus de la nouvelle réglementation RE2020, mais aussi les conclusions du rapport Girometti-Leclercq. Afin de positionner ses propres attentes par rapport aux normes et aux avancées de la filière, l'EPA s'appuie sur une convention passée avec le CEREMA.



CONCLUSION : EUROMEDITERRANEE, LABORATOIRE URBAIN

Après 26 ans d'existence, Euroméditerranée peut mettre à son actif une transformation effective et emblématique des quartiers de Saint-Charles, de la Joliette et d'Arenc. Celle-ci, aujourd'hui quasiment achevée, a notamment permis le développement du premier quartier d'affaires métropolitain et la mise ou la remise sur le marché de 15 000 logements. Plus fondamentalement, l'opération a été l'amorce d'un changement d'image fort pour Marseille.

Le développement de l'extension décidée en 2007, et qui concentre aujourd'hui les efforts de l'aménageur, s'inscrit dans un contexte différent. Moins centraux mais tout aussi marqués par les infrastructures et des occupations successives peu qualitatives, depuis la désindustrialisation, ces secteurs présentent un défi : celui d'inventer d'un cadre de vie attractif et agréable, conforme aux attentes des citoyens du XXI^e siècle. Sans exhaustivité, quelques enjeux sont au cœur des transitions actuelles et guident au quotidien l'action de l'aménageur.

Le premier, qui dépasse largement le périmètre aménagé, suppose de renverser le paradigme de l'omniprésence de la voiture en lui offrant, qu'elle circule ou stationne, une place congrue.

Le second est de réintroduire massivement des éléments naturels, et notamment végétaux, dans un espace fortement urbanisé et artificialisé. Cette approche est étroitement liée à la réflexion menée sur l'eau dans la ville, au moment où la gestion de cette ressource face au changement climatique doit être entièrement repensée.

Le troisième enjeu est d'économiser les ressources et de soigner l'identité des nouveaux lieux créés en conservant et en utilisant plus rationnellement les constructions déjà présentes. Les bâtiments préexistants sont une ressource, soit patrimoniale, soit pour les matériaux qu'ils renferment.

Dans le même esprit, la démarche d'urbanisme transitoire s'appuie fortement sur les espaces existants pour, par une installation ciblée d'acteurs engagés et ancrés, rendre accessible de nouvelles dynamiques qui n'auront pas besoin du temps long de l'aménagement pour se faire jour.

Le quatrième est l'accompagnement et l'incitation des changements attendus dans la filière du bâtiment pour utiliser des matériaux et des techniques plus sobres en carbone. Euroméditerranée recherche et encourage les solutions nouvelles : bétons bas carbone, bois, isolants biosourcés, tout en ayant à cœur de favoriser à la fois les matériaux locaux et les filières capables de répondre au défi quantitatif liés à l'ampleur de son opération.

Ce faisant, l'EPA Euroméditerranée souhaite travailler pour alimenter la réflexion sur la fabrique de la ville bien au-delà de ses limites administratives. C'est pourquoi il s'attache à partager ses études et ses retours d'expérience avec les quatre collectivités : Ville, Métropole, Département, Région et l'Etat, afin de faciliter leur réplique et contribuer ainsi à développer un modèle local et vertueux de ville durable.



PRECONISATIONS DU CONSEIL DE PROVENCE

- **ENGAGER** un travail de recherche transdisciplinaire permettant d'éclairer le décideur public, notamment via :
 - les éléments de contexte et enjeux de l'aménagement du territoire dans le Département ; ex : évaluation des politiques publiques d'aménagement du territoire dans le Département sur les dernières décennies, grands enjeux de l'aménagement pour les prochaines décennies (cadre réglementaire, enjeux socio-économiques, environnementaux, politiques,...), etc.
 - un benchmark des grands projets d'aménagement du territoire en France et à l'étranger (ex : Île de Nantes, Confluence à Lyon, Valencia en Espagne, Overhoeks à Amsterdam, Porta Nuova à Milan...);
 - un recensement des innovations techniques, technologiques ou encore stratégiques qui pourraient être appliquées localement dans les différentes dimensions de l'aménagement du territoire (commande publique, gouvernance, BTP,...);
- **RENFORCER** le soutien départemental aux projets d'aménagement du territoire : ex : projets liés au logement des étudiants en parallèle à la requalification du quartier Saint-Charles en pôle étudiant, ou encore à la formation et au service aux entreprises dans les zones essentiellement dédiées à l'activité économique (quartiers d'affaires, industriels...); projets permettant de relier les quartiers requalifiés dans le cadre des grands projets d'aménagement aux quartiers stratégiques (ex : jonction périmètre Euromed 2/centre-ville); projets liés aux secteurs d'activité à fort potentiel (numérique ; économie verte et bleue ;...);
- **INVESTIR** sur des nouvelles techniques / technologies permettant de répondre à des enjeux plus spécifiques et/ou prioritaires de notre territoire en matière d'aménagement durable du territoire (re-perméabilisation des sols ; assainissement des eaux, gestion des déchets et dépollution des sols ; libération de foncier, notamment pour créer des espaces de stockages, zones « laboratoires ; etc.);
- **SOUTENIR** le projet de l'EPA Euroméditerranée de créer un laboratoire collectif d'innovation urbaine associant un maximum des acteurs intéressés dans une démarche collaborative : Etat, collectivités, EPCI, EPA/EPL concernés, agences diverses (urbanisme, environnement, énergie...), etc. ;
- **CREER** un dispositif permanent d'évaluation des politiques publiques d'aménagement du territoire permettant des ajustements en temps réels, de tirer des enseignements, etc. (ex : rapport annuel ; équipe dédiée ; observatoire... en fonction des besoins) ;
- **INTENSIFIER** la communication sur les transformations dans le Département ; projets réalisés ou en cours de réalisation (ex : restitution progressive du littoral aux marseillais ;...) et à venir (ex : réhabilitation du cours d'eau des Ayalades, avec notamment voie verte ; révélation d'un élément architectural de type Eiffel à la Joliette ; création d'un bassin de nage au Mucem...), notamment pour permettre l'appropriation du « nouveau visage » de notre territoire par sa population ;

CONSEIL DE PROVENCE

52 avenue de Saint Just
13004 MARSEILLE

Tel : 04 13 31 27 03

Mail : conseil.de.provence@departement13.fr

Site web : <https://www.departement13.fr/conseildeprovence/>