



Opération Grand Centre Ville

Concertation publique 2011



**Un projet de rénovation
pour le centre de Marseille**





Une opération de requalification du patrimoine privé ancien...

... POUR ACCOMPAGNER LES GRANDS CHANTIERS QUI TRANSFORMENT MARSEILLE EN MÉTROPOLE MÉDITERRANÉENNE

La Ville souhaite poursuivre et intensifier son action en faveur de la requalification du patrimoine bâti ancien du centre ville.

L'intervention publique proposée vise l'amélioration :

- des logements
- des commerces
- des services
- des équipements de proximité
- de l'espace résidentiel

L'action de la Ville va consister :

- > à **inciter et accompagner** l'initiative des propriétaires privés
- > à **intervenir directement** en maîtrisant une part des immeubles nécessaires à la transformation du cadre de vie.

À cet effet, elle s'est dotée d'un opérateur : **la SOLEAM**

35 pôles urbains ont été repérés

- > soit parce qu'ils sont **dégradés**
- > soit parce qu'ils sont **transformables**



Exemple hyper centre : rue d'Aubagne



Exemple de friche

définition **PÔLE DE PROJET**

Unité géographique de rénovation, constituée d'un ensemble d'immeubles, de parcelles et de voies.

Ces zones ciblées concernent

- > **3 400** immeubles
- > **16 000** logements qui méritent d'être réhabilités ou entièrement transformés

© Saint-Mauront
© Halle Delacroix
© Rue de l'Arc





Une intervention sur 35 pôles

2011 - 2021



OBJECTIFS

- Développer la diversité de l'offre et la qualité résidentielle**
 - Aider les propriétaires à restaurer leur patrimoine, notamment les occupants
 - Remettre sur le marché des logements restaurés ou neufs, locatifs ou en accession
- Améliorer et créer des équipements de proximité** (crèche, centres d'animation et sportif...)
- Contribuer à faire de Marseille une ville étudiante** en offrant au centre ville des nouveaux lieux d'accueil, d'enseignement, d'hébergement
- Créer des surfaces de commerce, d'activité et de services** pour renforcer l'attractivité économique et touristique de Marseille.
- Restaurer la chalandise dans un centre-ville apaisé, animé et convivial**
 - Ranimer la vie culturelle et nocturne du cœur de la cité
 - Faciliter la bonne cohabitation des fonctions commerciales, résidentielles, festives et évènementielles
- Contribuer à la requalification de l'espace public :**
 - Par le ravalement des façades des immeubles
 - L'amélioration des devantures commerciales, et des mises en lumière
 - Le traitements des espaces extérieurs résidentiel en lien avec l'espace public
- Pérenniser les investissements par une meilleure gestion de proximité :** maintenance, propreté, sécurité



Comment intervient-on sur chacun des 35 pôles ?



REPÉRER

La **VILLE** a repéré des groupes d'immeubles dégradés ou vétustes nécessitant un traitement ou offrant un potentiel de renouvellement.



COMPRENDRE

La **SOLEAM** diagnostique l'état du bâti, analyse son occupation, identifie les solutions de requalification.



PROPOSER

La **SOLEAM** propose un plan d'action :

- **Projets d'interventions** d'ensemble en réhabilitation (ex: requalification du patrimoine existant), **restructuration** (ex: restructuration complète d'un quartier), **démolition / reconstruction** (renouvellement urbain)
- **Destination** : logements, commerces, équipements, etc.
- **Coût et échéancier**.



CONCERTE

Le **COMITÉ DE PILOTAGE**, constitué d'élus et des maires de secteurs, examine les propositions de programme et les soumet à la concertation **des habitants et usagers**. Prise en compte des remarques, questions et observations des habitants et usagers pour éclairer le choix du projet.



ARBITRER

La **VILLE** par délibération du Conseil Municipal sur avis et choix du **comité de pilotage**, approuve le projet le plus valorisant pour l'amélioration du quotidien des habitants et le renouvellement de la ville.



RÉALISER

Par les acteurs publics et les propriétaires privés.

ÉVALUER

définition **COMITÉ DE PILOTAGE**

Constitué d'élus, il recueille l'avis des habitants et usagers, oriente les projets, et veille au bon avancement des opérations.

© Rue d'Aubagne





Exemple d'intervention le pôle Korsec-Velten

AVANT



- Pignon aveugle
- Espace public anarchique

APRÈS



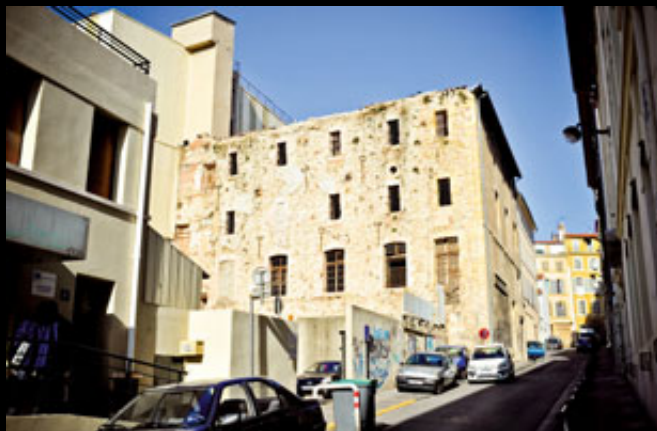
- 15 logements en accession
- Espace public requalifié
- Rez de chaussée commerciaux



- « Dent creuse » à l'abandon
- Immeubles privés dégradés
- Espace public anarchique



- Parcelle ville reconstituée
- Immeubles privés restaurés
- Espace public requalifié



- Bâti désaffecté et en ruine
- Stationnement anarchique



- 40 logements en accession sociale
- 100 places de stationnement

EXEMPLES DE PROPOSITIONS
À SOUMETTRE À
LA CONCERTATION

Saint-Charles Velten





Axes de ravalement de façades 2011 - 2021

Pour accompagner les opérations immobilières sur le patrimoine privé, la Ville a décidé de rappeler les propriétaires à leur obligation de ravalement tous les 10 ans, notamment sur des axes historiques qui sont une vitrine de la Ville.

L'embellissement de la Ville et la requalification de l'espace public passent en effet par l'entretien régulier de l'aspect extérieur des immeubles.

L'intervention de la Ville va consister :

- > en **campagnes d'injonctions** auprès des propriétaires
- > **campagnes d'information** et d'incitation auprès des commerçants
- > à la mise en place d'un **dispositif d'aides** aux travaux
- > en **travaux d'office** si nécessaire

La Ville se substituera aux frais avancés des propriétaires défailants pour obtenir les résultats escomptés sur les axes prioritaires.

Les axes prioritaires à traiter pour le rendez-vous de 2013.

- La Canebière
- Boulevards Athènes / Garibaldi

AVANT



APRÈS



Les campagnes toucheront également les axes emblématiques vers les ports :

- Boulevard National
- République / Dames / Quais du Lazaret





L'opération en chiffres

35 pôles d'intervention
15 axes de ravalement de façades



OBJECTIFS PRÉVISIONNELS

- production de **20 000 m²** de locaux d'activités ou d'équipements
- production de **1 500 logements** nouveaux ou rénovés
- réhabilitation de **2 000 logements**
- requalification de **15 000 m²** d'espaces publics
- amélioration des **devantures commerciales**





L'opérateur



Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise

Créée le 30 mars 2010, la Soleam est une société publique locale d'aménagement dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de Marseille et le siège administratif au 49, la Canebière.

Son capital est de 500 000 euros réparti entre la Ville de Marseille (94 %) et celles de Cassis (2 %), de Gémenos (2 %) et de Tarascon (2 %).

La Soleam met ses compétences au service des communes membres et inscrit son objet social dans plusieurs directions :

- > mise en œuvre de projets urbains ou de politique locale de l'habitat,
- > actions en faveur du maintien, de l'extension, de l'accueil d'activités économiques,
- > actions en faveur du développement des loisirs et du tourisme,
- > réalisation d'équipements collectifs,
- > lutte contre l'insalubrité,
- > actions en faveur du renouvellement urbain,
- > actions en faveur de la sauvegarde ou de la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels.

Par délibération du 6 décembre 2010, le Conseil Municipal a confié la mise en œuvre de l'opération « Grand Centre Ville » à la SOLEAM.

Le contrat qui lie la Ville à son opérateur prend la forme d'une convention de concession.

> La durée : **2011 - 2021**

> Coût de l'opération : **235 millions d'euros**

> L'équipe dédiée à l'opération atteindra un effectif de 14 personnes, placées sous la responsabilité d'un directeur de programmes, et sera composée :

- de **responsables d'études et de responsables fonciers**
- de **collaborateurs en charge de l'accompagnement** social et des relogements
- de **collaborateurs en charge du conseil et de la gestion** des aides aux propriétaires privés.

Construire Aménager Restaurer

Président :

Yves MORAINÉ

Directeur général :

Jean-Yves MIAUX

Administrateurs
représentant

la Ville de Marseille :

Solange BIAGGI

Laure-Agnès CARADEC

Caroline POZMENTIER

Martine VASSAL

François-Noël BERNARDI

Frédéric DUTOIT

Stéphane MARI

Patrick MENNUCCI

Yves MORAINÉ

Didier PARAKIAN

Dominique TIAN

Administrateur

de Cassis :

Danielle MILON

Administrateur

de Gémenos :

Roland GIBERTI

Administrateur

de Tarascon :

Charles FABRE

© Cassis
© Marseille Vieux Port
© Tarascon
© Gémenos





opération grand centre ville
CONCERTATION PUBLIQUE 2011



Une opération en synergie avec les grands chantiers



Îlot M5

Euroméditerranée



Quai de Rive Neuve (Image du concours / droits Foster - Desvigne)

Semi-piétonnisation
du vieux port



Le Silo

Grands équipements
culturels

MUCEM, SILO...

PROGRAMMES CONVENTIONNÉS

avec l'agence nationale pour la rénovation urbaine
(ANRU)



Place Pistole, rue Rodillat

ZUS Centre-Nord



Centre Social Saint-Mauront



ZUS Saint-Mauront





LES OPÉRATEURS



EN ASSOCIATION AVEC

- Marseille Provence Métropole
- Euroméditerranée
- Grand Projet de Ville
- Etablissement Public Foncier Régional