M2 - URBANISME ET AMÉNAGEMENT
SPÉCIALITÉ : «HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN» 2016-2017

DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET PROJET:

LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE : UNE INSTITUTION FRAGILE, UN TERRITOIRE À BÂTIR

DISDIER MÉLISSA
GIRAUD PATRICK
VEYRET CLOTHILDE
VINCENT SÉBASTIEN

Avant-propos et Rappel de la Commande

Ce travail répond à une commande proposée par le Plan Urbanisme Construction Architecture, service interministériel rattaché au ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer et au ministère du Logement et de l'Habitat durable. Ce diagnostic s'inscrit dans le cadre du Master 2 Urbanisme et Aménagement, spécialité « Habitat et Politique de la Ville », de l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional d'Aix-Marseille-Université. Il s'agit d'une recherche partenariale, en coordination avec d'autres instituts d'urbanisme en France, sur les politiques d'habitat dans les métropoles, afin d'analyser les effets et les conséquences de la nouvelle réforme territoriale.

Selon la définition de la DATAR, un diagnostic territorial est un « état des lieux qui recense, sur un territoire déterminé, les problèmes, les forces, les faiblesses, les attentes des personnes, les enjeux économiques, environnementaux, sociaux (…), il fournit des explications sur l'évolution passée et des appréciations sur l'évolution future ».

Ce travail a été réalisé en ayant deux lignes directrices. La métropole et le système d'acteurs des politiques d'habitat d'une part, et l'ambition métropolitaine en matière d'habitat d'autre part. Ce double niveau d'analyse a été mis en œuvre en raison de la complexité du sujet. Avec ces deux positionnements principaux, l'objectif était d'analyser l'émergence de la métropole ainsi que ses conséquences directes en matière d'habitat, des politiques locales et d'acteurs extérieurs et intérieurs au territoire. Une analyse *in fine* du contenu des documents métropolitains a été réalisée ainsi qu'une série d'entretiens avec les acteurs-clés de la métropole afin de comprendre la nature des choix effectués ainsi que les différentes visions au sein du projet métropolitain.

Ce travail a pour but d'être le premier support permettant de mettre en avant les caractéristiques de la métropole Aix-Marseille-Provence, ceci pour encourager les discussions sur un éventuel projet concernant les politiques d'habitat en son sein. Il a été réalisé au travers d'un projet collectif et une dynamique de groupe au sein de laquelle le débat et le respect des camarades étaient des valeurs fondamentales.

Remerciements

Nous tenons à remercier toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration de ce diagnostic territorial. Dans un premier temps, nous remercions l'équipe pédagogique composée de Mme BONNIN-OLIVEIRA Séverine, Mme BERTONCELLO Brigitte et de Mr. ROUQUEROL Xavier, pour l'aide et les conseils qu'ils nous ont apporté lors des différents suivis d'atelier.

Nous sommes également reconnaissants auprès des différents acteurs du territoire, qui ont pris de leur temps pour nous recevoir. Les directeurs et chargés de mission des différents services techniques de la métropole : Mr P. CERDAN, directeur délégué à l'Habitat et démocratie participative à la ville de Martigues, Mme MARTIN-RAGET Marie, directrice Habitat et cohésion sociale au conseil de territoire de Marseille Provence, Mr O. MICHEL, chargé de mission Politique de la ville et renouvellement urbain à la ville de Miramas, Mme C. MOUREN, directrice déléguée à l'habitat à la métropole et au conseil de territoire du Pays Salonais, Mme L. THORN, directrice déléguée à l'habitat au conseil de territoire du Pays d'Aix et Mme J. BELLANT adjointe à l'Urbanisme de la commune de Coudoux.

De même que les responsables des agences d'urbanisme d'Aix-en-Provence et de Marseille : Mr C. BRUNNER, directeur de l'AGAM, Mr O. MINELLI agent de l'AUPA, et Mme P. ROUSSELOT, référente habitat à l'AGAM.

De plus, nous tenons à exprimer notre gratitude à l'égard de Mr P. GALLARD, directeur adjoint à l'ARHLM PACA Corse et Mme N. ARNALDI, responçable du service Aménagement et Habitat à la Ville de Marseille, Mr M. BRICARD, chargé d'opération à la ville de Marseille, et Mme J. FIALON, chef de projet renouvellement urbain à la LOGIREM

Nous remercions les services de l'Etat, dont Mme S. DUJARDIN, chargée de mission habitat auprès du préfet, de nous avoir reçus.

Pour finir, nous remercions Mr X. DESJARDIN de l'université de Paris Sorbonne, JC. DRIANT de l'EUP et les services du PUCA ainsi que Mme M. VERNHES de nous avoir missionnés sur cette commande interministérielle.

Sommaire

Introduction p. 6

Une métropole récente et particulière p. 8

Première Partie :
La métropole AMP, un territoire particulier aux fortes disparités p. 12

1 - UNE MÉTROPOLE FRAGMENTÉE... p. 12

A - Une population confrontée au vieillissement p. 12

B - Une métropole spectaculaire p. 13

Un patrimoine naturel exceptionnel p. 13

Une métropole vulnérable p. 13

C - Une métropole en mouvement p. 14

D - Un territoire aux inégalités socio-économiques marquées p. 15

E - Une économie disparate p. 16

2 - ... DES SOLIDARITÉS À CONSTRUIRE, LE DESTIN COLLECTIF DE LA MÉTROPOLE p. 17

A - Une construction métropolitaine aux bases fragiles p. 17

La place de l'habitat dans la presse ? p. 17

B - D'une démarche étatique aux réticences locales p. 18

C - Une gouvernance métropolitaine à plusieurs niveaux p. 19

Le fonctionnement de l'appareil institutionnel p. 19

Le vote des représentants de la métropole p. 19

Les deux instances consultatives de la métropole AMP p. 19

Le fonctionnement interne des services techniques de la métropole AMP p. 20

L'organisation du pôle habitat sous forme de « groupe de travail » p. 20

3 - LES ENJEUX DE LA MÉTROPOLE p. 21

Le périmètre fonctionnel pertinent p. 21

Les franges métropolitaines, enjeu d'un développement toujours plus loin p. 21

Quelle place de l'habitat dans le projet métropolitain ? p. 22

Deuxième Partie :
L'habitat dans la métropole, un levier de développement incontournable p. 26

1 - L'HABITAT AU CŒUR DE LA QUESTION MÉTROPOLITAINE p. 26

A - État des lieux de l'habitat p. 26

Un parc de logement principalement construit entre 1940 et 1990 p. 27

B - Les typologies de l'habitat sur le territoire de la métropole p. 28

Un bâti diffus conséquent dans la métropole AMP p. 28

Une concentration de l'habitat collectif dans les grandes aires urbaines p. 28

Une catégorie de logements très spécifique p. 29

La répartition des types de tissus urbains dans la métropole AMP p. 29

Un parc social très inégalement réparti p. 30

Les Quartiers prioritaires de la Politique de la ville d'AMP p. 30

Logement vacant : une répartition hétérogène p. 32

Les logements potentiellement indigne de la métropole AMP p. 33

2 - A LA RECHERCHE D'UNE COHÉSION DANS LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT p. 34

Un héritage local déterminant les grandes orientations du PLH « transitoire » de la métropole AMP p. 34

Points de convergence et de divergence des PLH p. 38

3 - UNE REDISTRIBUTION DES COMPÉTENCES EN MATIÈRE D'HABITAT p. 39

Répartition des compétences avant la création des métropoles p. 39

Le transfert et délégation de compétences à la Métropole p. 40

La Métropole peut déléguer des compétences p. 41

Compétences obligatoires en matière d'habitat p. 41

Compétences et modes d'intervention pouvant être exercées après délégation p. 42

Troisième Partie :
Les acteurs du territoire, atouts ou contraintes du développement ? p. 46

1 - LE PANEL DES ACTEURS DU TERRITOIRE d'AMP p. 46

2 - LA PLACE DE LA SOCIÉTÉ CIVILE DANS LA GOUVERNANCE MÉTROPOLITAINE ? p. 47

3 - LA VISION DE LA MÉTROPOLE PAR LES ACTEURS DU TERRITOIRE p. 48

CONCLUSION p. 50

LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC p. 52

PISTES STRATÉGIQUES:
L'HABITAT PRIVÉ, LE GRAND OUBLIÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES DE L'HABITAT p. 54

INTRODUCTION DES ORIENTATIONS ET DES PISTES STRATÉGIQUES p. 56

ORIENTATION N°1: LA MONTÉE EN PUISSANCE DU FAIT URBAIN : LES CONSÉQUENCES DU TISSU PAVILLONNAIRE p. 58

Encourager la densification et donner un coup d'arret à l'étalement urbain p. 59

1. Qu'est-ce que l'étalement urbain ? p. 59

2. Quelles raisons expliquent ce phénomène ? p. 59

3. Les conséquences de l'étalement urbain p. 59

4. L'étalement urbain au niveau de la métropole AMP p. 60

ORIENTATION N°2: UN PARC PRIVÉ FORTEMENT DÉGRADÉ : LE CAS DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ p. 62

Les copropriétés dégradées, les oubliées de l'ANRU ? p. 63

1. Pourquoi parle-t-on de copropriétés dégradées ? p. 63

2. Les copropriétés dégradées, une spécificité marseillaise à l'échelle de la métropole ? p. 63

3. Des problématiques similaires au grands ensembles ... p. 64

4. ... marqués par des difficultés urbaines et sociales p. 64

5. Comment arrive-t-on à une telle situation ? p. 64

6. Un parc social de fait ? p. 65

7. les copropriétés dégradées : la cible des marchants de sommeil p. 65

8. Zoom sur trois copropriétés dégradées marseillaise p. 65

PHASE PROJET:
LA MÉTROPOLE AMP : L'ACTEUR INCONTOURNABLE DE LA RECOMPOSITION URBAINE p. 68

PROJET N°1: LE TISSU PAVILLONNAIRE À COUDOUX: UN EXEMPLE DE DENSIFICATION À SUIVRE DANS LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN p. 70

1. État des lieux de la commune de Coudoux p. 71

2. Coudoux, une urbanisation par grandes opérations p. 72

3. L'indentification du tissu pavillonnaire p. 74

4. Les outils disponibles pour lutter contre l'étalement urbain p. 76

5. Projet de lutte contre l'étalement urbain p. 77

PROJET N°2: LA GRANDE COPROPRIÉTÉ DU PARC COROT: UNE INTERVENTION URBAINE INDISSOCIABLE DE CELLE DU BÂTI p. 80

1. Des difficultés sociales et un bâti à l'abandon p. 82

2. Une organisation singulière, une situation financière délicate p. 82

3. Une proximité avec le quartier Saint-Paul (13e) p. 83

SCHÉMA CONCEPT DU PARC COROT p. 84

4. Le désenclavment en deux temps du parc Corot p. 85

A/ Une action plus coercitive sur les bâtiments du parc Corot p. 85

B/ Le réaménagement des espaces environnants au sein du parc Corot p. 89

CONCLUSION p. 95

NOTE DE BAS DE PAGE p. 96

TABLE DES FIGURES p. 97

TABLE DES SIGLES p. 97

BIBLIOGRAPHIE p. 98

ANNEXES p. 99

Introduction

La question métropolitaine, si elle revêt aujourd'hui une actualité toute particulière, n'est pas nouvelle. En effet, dès les années 1960, la première initiative d'envergure nationale destinée à doter le territoire français de quelques grandes métropoles capables de contrebalancer l'hypertrophie du territoire avait été promulguée[1]. Cette politique, bien que ne visait pas à la construction de métropoles au sens juridico-institutionnel du terme, avait comme objectif de permettre aux villes concernées de faire face à la concurrence européenne et internationale naissante en favorisant une réflexion dépassant le cadre strictement communal, et en raisonnant en termes de « régions urbaines ».

C'est cette politique des « métropoles d'équilibre » qui nourrit également la réflexion et conduit, en 1966, à la création des communautés urbaines, premiers établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)[2] à fiscalité propre en France. Ces premières tentatives rendaient déjà compte de l'idée selon laquelle les frontières municipales étaient héritées d'un autre âge et seraient par-là inadaptées à la croissance rapide des grandes villes. Cette inadéquation nécessitant une intervention publique « débordant le cadre communal (…) assumée par une personne morale incarnant l'agglomération toute entière »[3]. L'intercommunalité a de fait constitué la solution institutionnelle privilégiée pour traiter la question métropolitaine en France. Aux communautés urbaines, se sont ainsi ajoutées en 1992 les communautés de communes ainsi que les communautés d'agglomération en 1999 par la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale dite « loi Chevènement », qui les dote de ressources fiscales et de compétences élargies.

Ce renforcement de l'intercommunalité vise à répondre aux problèmes de l'émiettement communal, en tant qu'instrument d'organisation des territoires. Au niveau national, il s'agit de mettre en place un maillage rationnel du territoire qui permet de répondre aux défis qui se posent au pays en matière d'aménagement du territoire, et particulièrement en matière d'habitat.

Afin de résoudre le problème du nombre et de l'enchevêtrement des compétences des collectivités locales, le gouvernement a prévu, dès 2009, la création d'une nouvelle collectivité territoriale dotée d'un statut juridique propre, à savoir la métropole[4]. Ces dernières absorbent sur leur territoire l'ensemble des intercommunalités existantes, mais également le département, dont elles sont censées reprendre toutes les compétences. Leur structuration, leur organisation et leur renforcement, font partie d'une réforme territoriale en trois volets successifs : la loi MAPTAM, la délimitation des régions, et la loi NOTRE. Ces lois, comme ses prédécesseurs, sont marquées par la volonté de réintroduire la question de la bonne gouvernance, afin de promouvoir de nouvelle formes d'organisations qui visent à assurer la continuité de la mobilisation sociale autour d'un projet sur un territoire pertinent.

Ce processus de renforcement des métropoles débute avec la réforme adoptée par la loi du 16 décembre 2010. Pour cette loi, la métropole demeure un EPCI créé sur la base du volontariat dans les agglomérations de plus de 500 000 habitants. Par ailleurs, les métropoles n'exercent de plein droit des compétences départementales que dans les domaines des transports scolaires, de la gestion des voies départementales et des zones d'activité, ainsi que de la promotion à l'étranger du territoire et de ses activités économiques. Ce processus visait la simplification des structures territoriales (communes, intercommunalités, départements, régions), la réduction du nombre d'échelons territoriaux, la clarification des compétences et des financements. Or, c'est avec la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014, qu'on observe une réponse claire à l'enjeu national et international que représente désormais la montée en puissance du fait urbain. Cette loi prévoit des changements au statut des métropoles, reconnues comme les lieux essentiels de la croissance française.

D'une part, le principe du volontariat est abandonné et les EPCI de plus de 400 000 habitants au sein d'une aire urbaine[5] de 650 000 habitants sont automatiquement transformés en métropole par décret au 1er janvier 2015. Dix nouvelles métropoles sont créées eu égard aux seuils démographiques énoncé ci-dessus. D'autre part, la métropole d'Aix-Marseille-Provence (AMP) est créée au 1er janvier 2016 par le regroupement de différentes intercommunalités des Bouches-du-Rhône. De même, la métropole du Grand Paris est créée au 1er janvier 2016 ainsi que la métropole de Lyon, créée au 1er janvier 2015 en remplacement de la Communauté Urbaine de Lyon et reprenant sur son territoire les compétences du Conseil général du Rhône (et non pas un EPCI comme les autres métropoles).

Avec la loi MAPTAM, on assiste à l'approfondissement des compétences en matière d'habitat pour les métropoles, qui seront désormais compétentes en matière de politique de l'habitat et des programmes locaux d'habitat (PLH). La réduction du nombre de régions, deuxième volet de la réforme territoriale, fait passer leur nombre de 22 à 13 dans le but d'atteindre une taille critique pour exercer plus efficacement leurs compétences. La réduction des inégalités et un aménagement du territoire plus équilibré, devrait en résulter à l'instar de cette loi. La réforme territoriale se concrétise enfin dans la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRE) du 7 août 2015. Elle vise à clarifier les compétences des différents échelons territoriaux : régions, départements, intercommunalités et communes. C'est aux communes, incontestable échelon de proximité, qu'elle réserve la clause générale de compétence. Pour les régions, les domaines de compétence du transport et du développement économique à la grande échelle sont renforcés. Quant aux métropoles, les transferts de compétences par les Conseils départementaux sont étendus et encadrés. Complémentairement, la loi NOTRE permet de créer des intercommunalités à l'échelle des bassins de vie et des territoires de projet dans chaque département.

Ces volets législatifs traduisent la volonté, de la part du législateur, de favoriser un renforcement de l'intercommunalité métropolitaine, ayant comme objectif de créer des structures intégrées capables de surmonter des problèmes de fragmentation ou de concurrence entre projets communs. Ceci pour favoriser la solidarité entre les territoires et faire face à la montée en puissance du fait urbain.

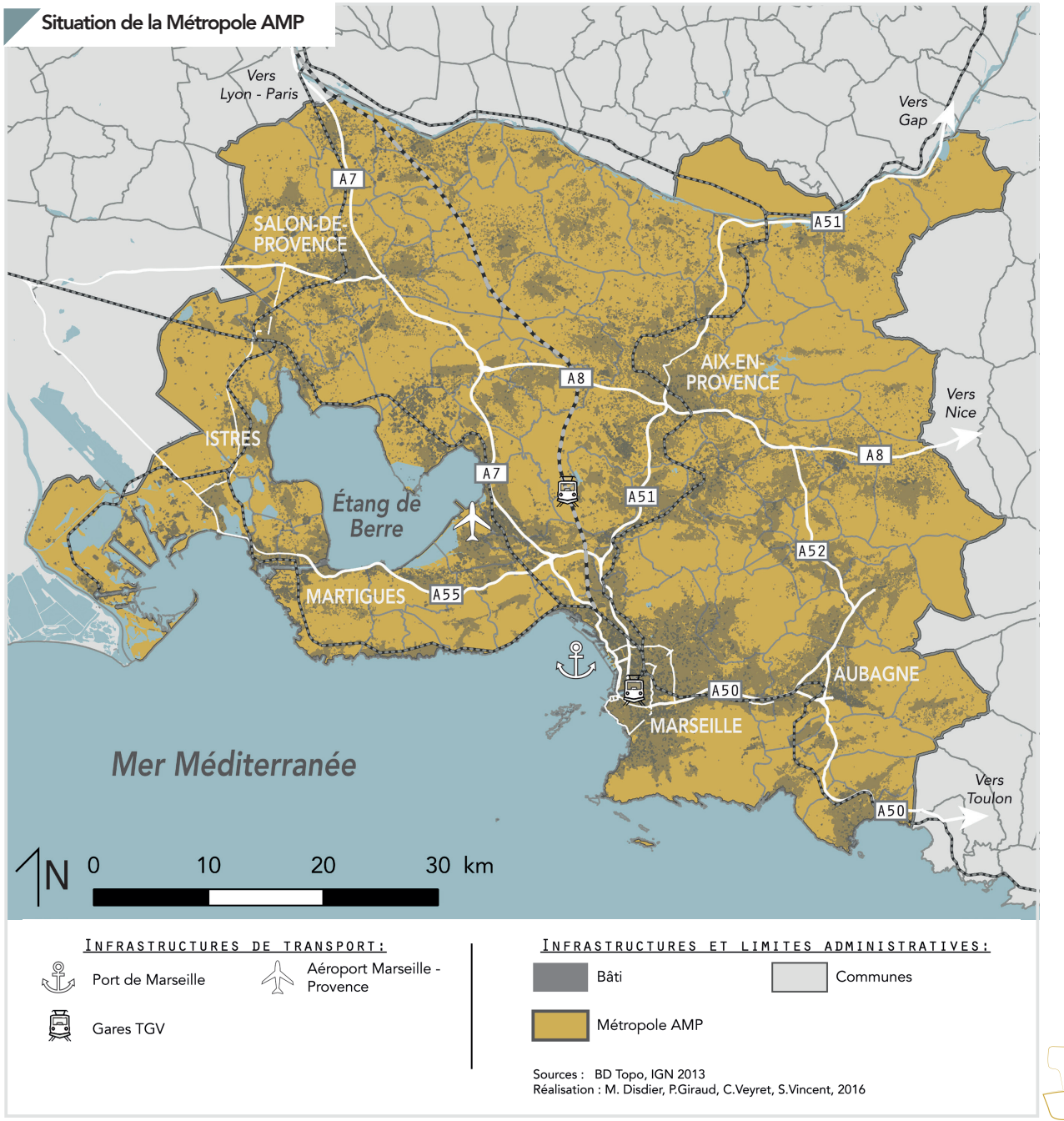
En effet, plus de 60% de la population française résident aujourd'hui dans une aire urbaine de plus de 100 000 habitants[6]. Le fait urbain, incarné dans les comportements quotidiens des habitants, dépasse évidemment depuis longtemps les frontières administratives, et ne fait que se développer.

Dans ce contexte, les métropoles se distinguent d'autres aires urbaines d'importance par une organisation des territoires en système, structurée par des pôles (espaces urbains centraux, villes moyennes, réseaux de petites villes et villages) et des liens fonctionnels efficaces en rassemblant des fonctions diversifiées, notamment des activités tertiaires supérieures et complémentaires entre pôles.

Selon les analyses de l'OCDE : « les zones métropolitaines ayant des structures de gouvernance fragmentées ont tendance à avoir des niveaux inférieurs de productivité : pour une taille de population donnée, une zone métropolitaine ayant deux fois plus de municipalités enregistrera une productivité inférieure d'environ 6% ». Cet effet est atténué de moitié environ, lorsqu'un organe de gouvernance à l'échelle métropolitaine est mis en place. En effet, la fragmentation institutionnelle est un frein à l'élaboration de projets communs, entraînant même un risque de concurrence entre projets à l'échelle métropolitaine. La métropole s'affirme donc, pour reprendre les termes du législateur, comme « un espace de solidarité pour élaborer et conduire ensemble un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, éducatif, culturel et social de leur territoire afin d'en améliorer la cohésion et la compétitivité et de concourir à un développement durable et solidaire du territoire régional. » Elle « valorise les fonctions économiques métropolitaines, ses réseaux de transport et ses ressources universitaires, de recherche et d'innovation, dans un esprit de coopération régionale et inter-régionale et avec le souci d'un développement territorial équilibré ».

La distinction des métropoles parmi les autres formes d'intercommunalités réside dans le fait qu'elles peuvent également exercer des compétences ordinairement dévolues aux départements et régions, ainsi que des compétences en matière d'habitat que l'État peut lui déléguer (ceci est possible depuis la loi MATPAM). Le niveau d'intégration d'une métropole en termes de compétences, et la capacité pour l'État ou des collectivités de lui déléguer ou transférer des compétences, ont pour objectif de réunir sur un territoire pertinent, sous une même gouvernance, toutes les fonctions métropolitaines les plus structurantes. Il s'agit donc de la forme d'intercommunalité la plus adaptée pour répondre aux exigences de solidarité exprimées par le législateur.

Situation de la Métropole AMP

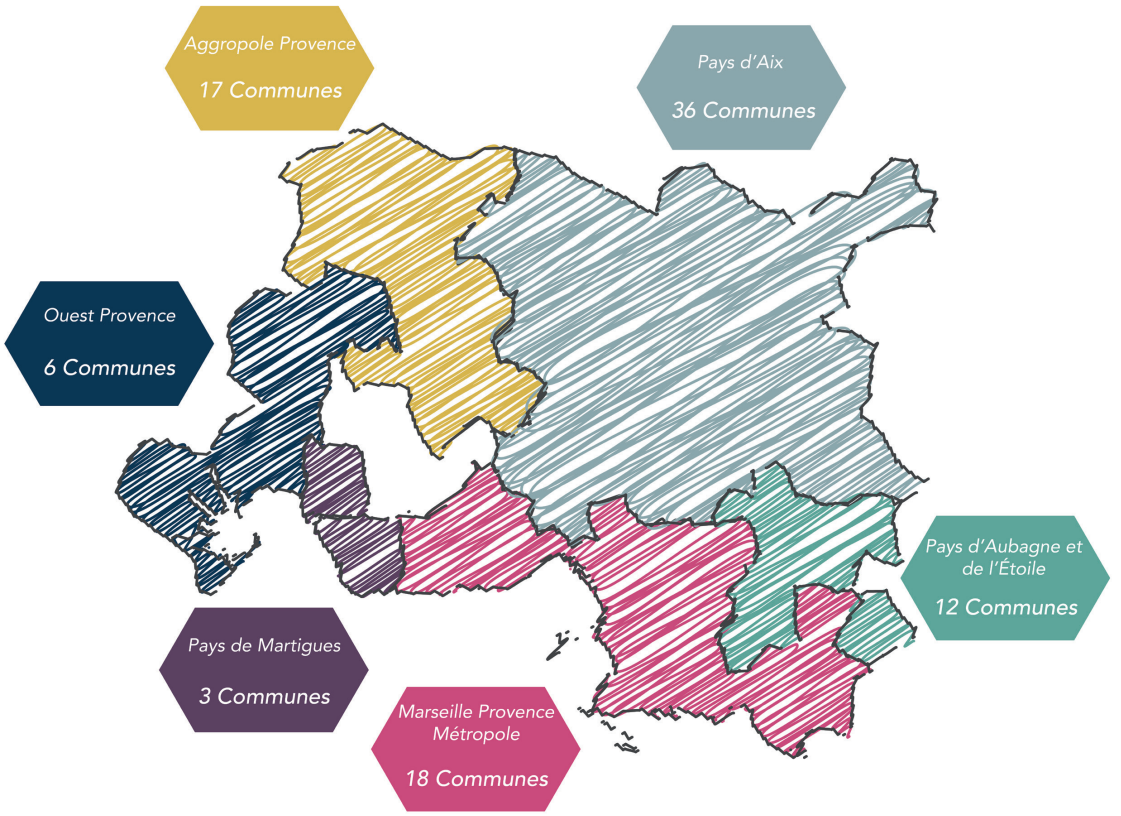


Une métropole récente et particulière

La loi MAPTAM prévoyait la création de la métropole AMP au 1er janvier 2016 au même titre que la métropole de Paris. Cette métropole à statut particulier est née de la fusion de six EPCI,[7] ce qui en fait aujourd'hui la plus grande des métropoles françaises. Elle regroupe 92 communes sur une superficie de 3 148 km² et rassemble plus de 1,8 million habitant soit ¼ de la population de la région PACA. Au-delà de sa superficie, la métropole AMP conjugue plusieurs spécificités.

Dans un premier temps, cette métropole est polycentrique contrairement à ses homologues françaises. Aussi appelée « *métropole des archipels* », elle se compose de plusieurs pôles urbains majeurs (Marseille, Aix-en-Provence et Aubagne notamment), ce qui pose la question de la mobilité et des déplacements au sein de ce nouvel échelon territorial. Dans un deuxième temps, c'est une métropole à forts enjeux à la fois économiques et sociaux. Cette métropole se compose d'une interface maritime, ce qui en fait un bassin d'emploi important et dynamique pour la région. Néanmoins, celle-ci est « linéaire », l'activité économique se concentre essentiellement le long de l'axe Marseille-Vitrolles. De plus, la disparité de richesse fiscale entre les six EPCI représente un frein majeur en termes de développement économique et social. Troisièmement, la métropole AMP est duale, à la fois urbaine et naturelle. Sur une superficie de 3 148km², elle se compose de ¾ de terres agricoles et forestières et de seulement ¼ de terres artificialisées et urbanisées. Selon David MANGIN, c'est cette richesse naturelle qui fait d'elle une métropole « spectaculaire ».

Au-delà de ces spécificités socio-démographiques et spatiales, la création d'AMP s'est caractérisée par un contexte politique très particulier. En effet, sa création a été, et continue à l'être, l'origine de nombreux conflits politiques et d'oppositions fortes entre les différents acteurs du territoire.



Les premières tentatives de regroupement institutionnel dans la région urbaine de Marseille ont été menées sous l'impulsion de l'Etat dans le cadre des politiques d'aménagement du territoire. Il faudra attendre l'application de la loi sur l'Administration territoriale de la République (ATR) pour voir la création, en 1992, de la communauté de communes de Marseille Provence Métropole (MPM), regroupant une vingtaine de petites communes autour de Marseille. Ce regroupement territorial sera, par la suite, renforcé avec l'application de la loi Chevènement, laquelle marque une nouvelle étape avec l'imposition du principe de continuité territoriale et le renforcement des compétences, qui débouchent avec la transformation de cette communauté en communauté urbaine. Ce passage ne se fait pas pour autant sans problèmes, dès lors qu'Aix-en-Provence et Aubagne refusent de faire partie de MPM et constituent leurs propres communautés d'agglomération sur un modèle défensif.

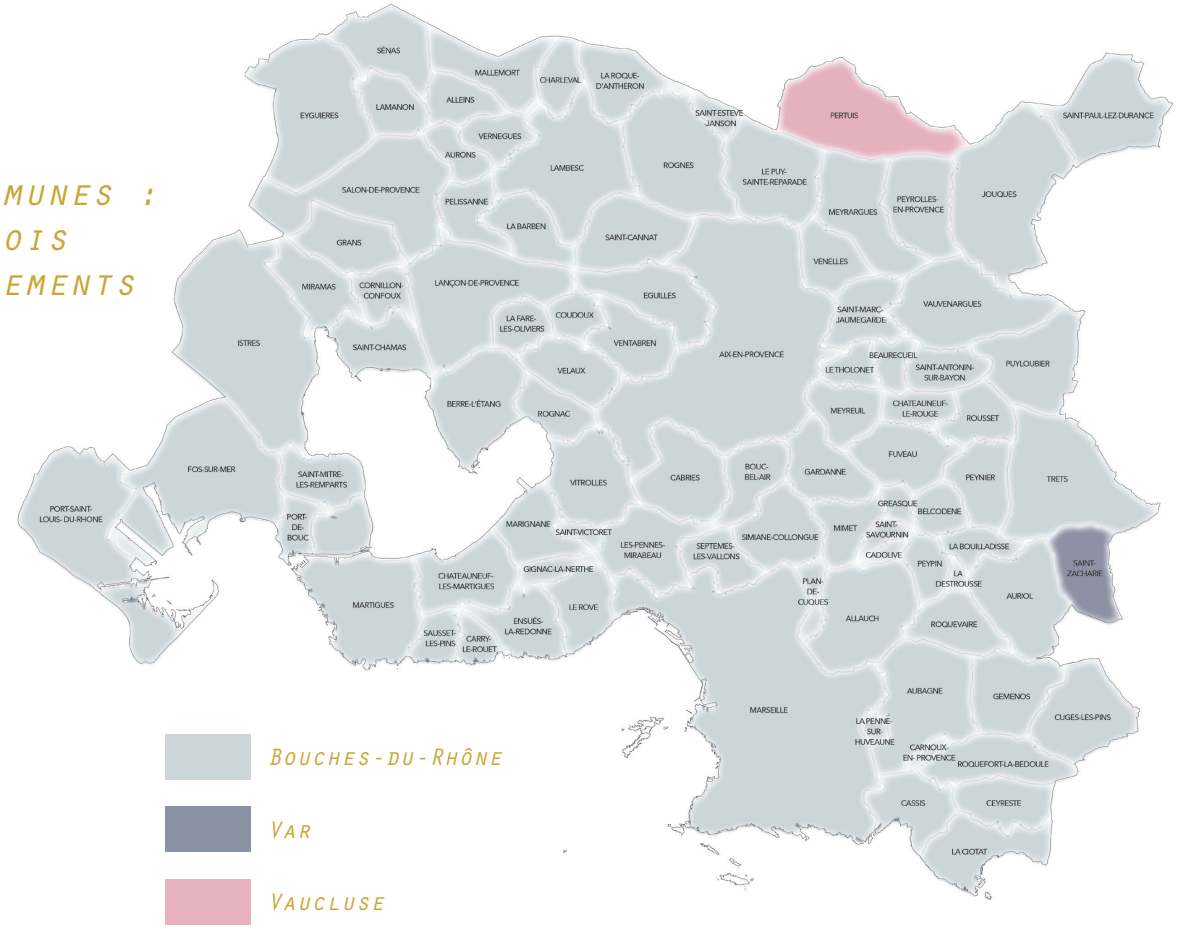
Ce refus de la part de villes alentours, relève la difficulté et la complexité de la construction du périmètre métropolitain, ce dernier étant assorti d'un ensemble d'affinités politiques ou fiscales qui rendent difficile la mise en place d'une stratégie métropolitaine, notamment en matière d'habitat. Le gouvernement a reçu le soutien de nombreux élus marseillais, dont le maire et le président de MPM, J-C. GAUDIN. Or, en dehors de la ville centre de la métropole, le soutien au projet est plus rare. Une large coalition[8] d'acteurs, rassemblant notamment 109 des 119 maires du département, s'oppose au projet. Cette opposition critique la « *vision technocratique et monolithique d'une métropole centralisée, irréaliste et dangereuse* » et refusent une « structure unique qui prendrait toutes les décisions »[9], tout en contestant l'intérêt d'une fiscalité unique qui favoriserait Marseille au détriment des communes environnantes. Ce contexte spécifique illustre bien la difficulté de la mise en place de la métropole marseillaise ainsi que son contexte politique spécifique.

Ce diagnostic fait un état des lieux de la question métropolitaine en France et plus spécifiquement de la métropole AMP. *In fine*, ce travail traite des enjeux et des changements en termes de compétence et fonctionnement au niveau de la métropole AMP et plus particulièrement à l'égard de l'habitat. Pour ce faire, il faudra s'interroger si la création de la métropole AMP, nouvel échelon institutionnel, va engendrer des changements à l'égard des politiques locales, notamment en matière d'habitat ?

LA MÉTROPOLE EN BREF :

Représentation des principales caractéristiques

92 COMMUNES :
SUR TROIS
DÉPARTEMENTS



735 5000
EMPLOIS
(INSEE, 2012)

1 835 000
HABITANTS
(INSEE, 2012)

Première section :

Le processus de création de l'aire métropolitaine a permis de mettre en évidence les spécificités et disparités du territoire, autant sur le plan économique, fiscal et social. Véritable frein à un développement homogène, son polycentrisme est marqué par la dualité entre les deux villes centres de la Métropole : Aix-en-Provence, riche et universitaire et Marseille populaire et portuaire. Ce constat posé, il convient de mettre en avant l'ambition commune d'une Métropole construite sous une initiative étatique, devant être gouvernée localement. La finalité de cette gouvernance résidant dans la définition d'enjeux communs pour un territoire disparate.

PREMIÈRE PARTIE : *LA MÉTROPOLE AMP, UN TERRITOIRE PARTICULIER AUX FORTES DISPARITÉS*

1 - UNE MÉTROPOLE FRAGMENTÉE...

A - Une population confrontée au vieillissement

La métropole d'Aix-Marseille-Provence compte 92 communes pour 1 835 730 millions d'habitants, soit 93 % de la population des Bouches-du-Rhône et 37 % de la population de l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. La population se distribue de la manière suivante[10] :

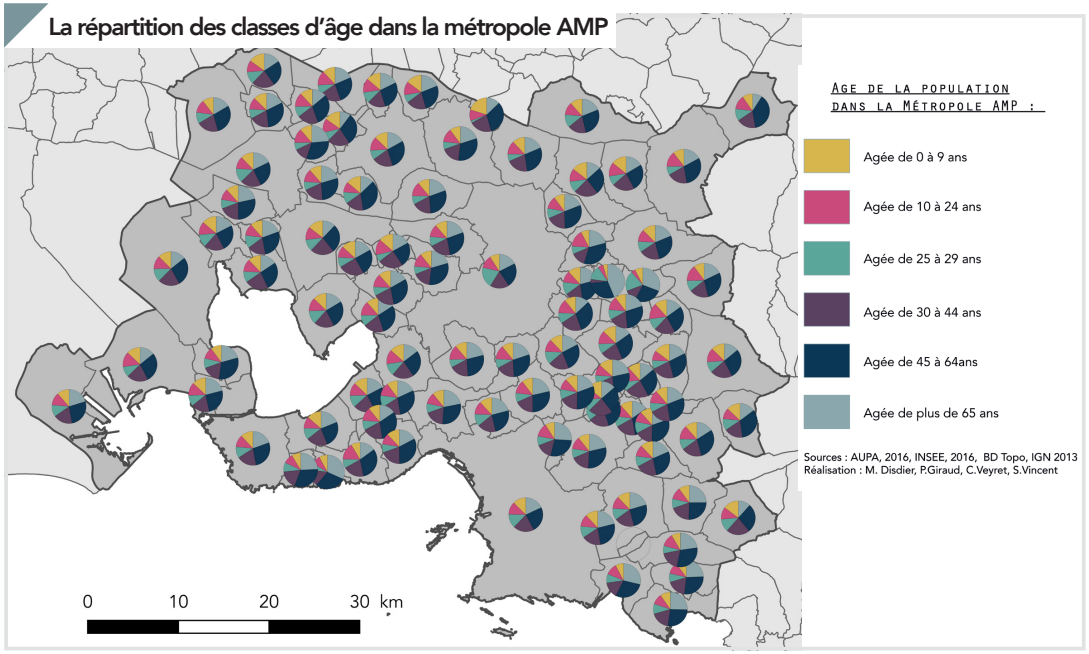
- Ancienne communauté urbaine de Marseille comptant 1 049 835 habitants en 2013.
- Ancienne communauté d'agglomération d'Aix-en-Provence comptant 383 919 habitants en 2013.
- Ancienne communauté d'agglomération Provence comptant 140 879 habitants en 2013.
- Ancienne communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile comptant 103 497 habitants en 2013.
- Ancienne communauté d'agglomération du Pays de Martigues comptant 70 982 habitants en 2013.
- Ancien syndicat d'agglomération nouvelle Ouest-Provence comptant 98 030 habitants en 2013.

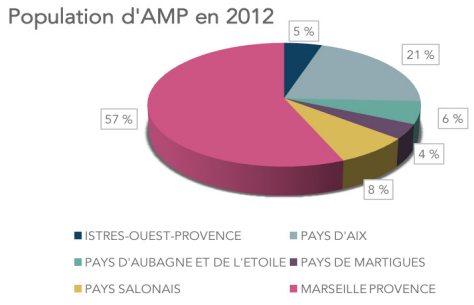
Le territoire métropolitain se caractérise par deux centralités urbaines de plus de 100 000 habitants (Aix-en-Provence et Marseille) comptant 850 000 et 140 000 habitants respectivement. Parmi les rangs au niveau national par rapport à la population, la ville de Marseille est classée deuxième après Paris et la ville d'Aix-en-Provence occupe le 24ème rang. Ces deux territoires s'affirment comme les pôles centraux de la métropole AMP ou vont se concentrer richesses et inégalités sociales. Au-delà de ces deux espaces, la métropole compte dix villes de taille moyenne (de 20 000 à 50 000 habitants), douze petites villes (de 10 000 à 20 000 habitants) et 69 communes de moins de 10 000 habitants. C'est un espace discontinu au niveau de la répartition de la population.

Sur l'ensemble du territoire métropolitain, les tranches d'âge les plus représentatives sont celles de 30 à 44 ans et de 45 à 59 ans (graphique ci-joint). Il s'agit d'une population confrontée au vieillissement dont l'indice de jeunesse, à savoir, le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle de 60 ans et plus, est égal à 1,03% en 2013, c'est-à-dire, 0,83% plus faible qu'en 1968. Cette caractéristique de la population a comme conséquence une composition de taille plus réduite des ménages, en sachant que le nombre de personnes par ménage en 1968 était de 3,08% contre 2,25% en 2011. Ces ménages sont, dans presque la moitié des cas, des familles en couple avec enfants. Par ailleurs, un tiers des ménages est composé d'une personne seule, et 18,5% d'une famille monoparentale[11].

La population de la métropole est confrontée d'une part au vieillissement, et d'autre part à une sous-représentation, parmi l'ensemble d'actifs et d'étudiants, des diplômés du supérieur. Il s'agit ici d'un enjeu majeur dans le futur de la métropole, qui compte actuellement un déficit de diplômés du supérieur par rapport aux autres métropoles. Pour atteindre le niveau, il lui faudra 33 000 diplômés en plus. Ce constat est important vis-à-vis d'une population jeune qui s'affaiblit au fur et à mesure des années, provoquant une diminution de l'attractivité du territoire et pouvant engendrer, dans le futur, des conséquences négatives telles que la précarisation de l'emploi, à défaut de formation académique.

La répartition des classes d'âge dans la métropole AMP



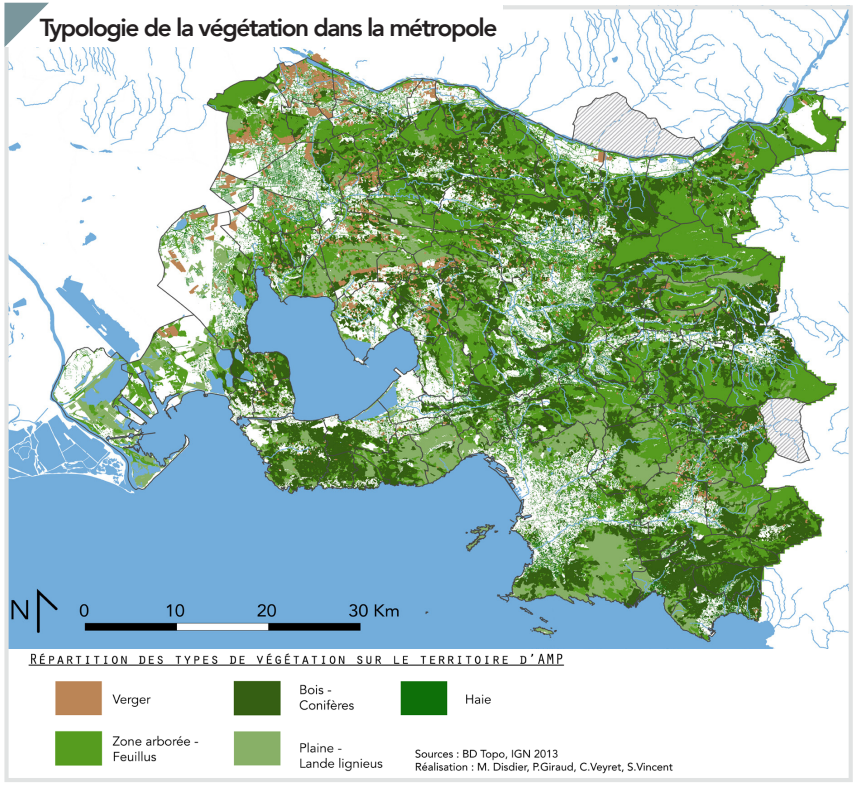


B - Une métropole spectaculaire

Un patrimoine naturel exceptionnel

La métropole dispose d'un environnement exceptionnel que ce soit par ses paysages, ses espaces naturels ou encore sa façade maritime. Ce patrimoine naturel se répand au sein de la région PACA et constitue à cet égard un atout majeur pour le territoire. Parmi l'ensemble de la biodiversité et des paysages monumentaux présents sur la métropole, les massifs forestiers, tels que le massif de l'Étoile, le massif des Calanques ou encore le massif Concors et Sainte-Victoire, constituent des lieux essentiels en tant que milieux naturels accueillant une faune et flore exceptionnelle et unique.

Face à l'importance de ce patrimoine naturel, et aux enjeux associés à l'égard des grands espaces de nature, des écosystèmes, où des bassins-versants notamment, la métropole a mis en place des plans métropolitains de l'environnement, de l'énergie et du climat (PCAET). Héritier de la fusion des six intercommunalités, le territoire compte actuellement cinq plans climat. Afin de centraliser et rationaliser les compétences en matière d'environnement, AMP devra adopter un seul PCAET avant le 31 décembre 2018. A ce document, s'ajoute les plans et schémas d'ensemble. Ces démarches sont accentuées par la définition des grandes orientations stratégiques afin de mettre en place un projet et favoriser la cohérence d'actions. Pour autant, la mise en œuvre opérationnelle des orientations est déléguée aux conseils de territoire. Nous retrouvons à nouveau le double niveau d'organisation de la métropole, un organe qui élabore et pilote une stratégie d'une part, et un organe qui assure la mise en œuvre des politiques de proximité (parmi lesquelles celles de l'environnement).

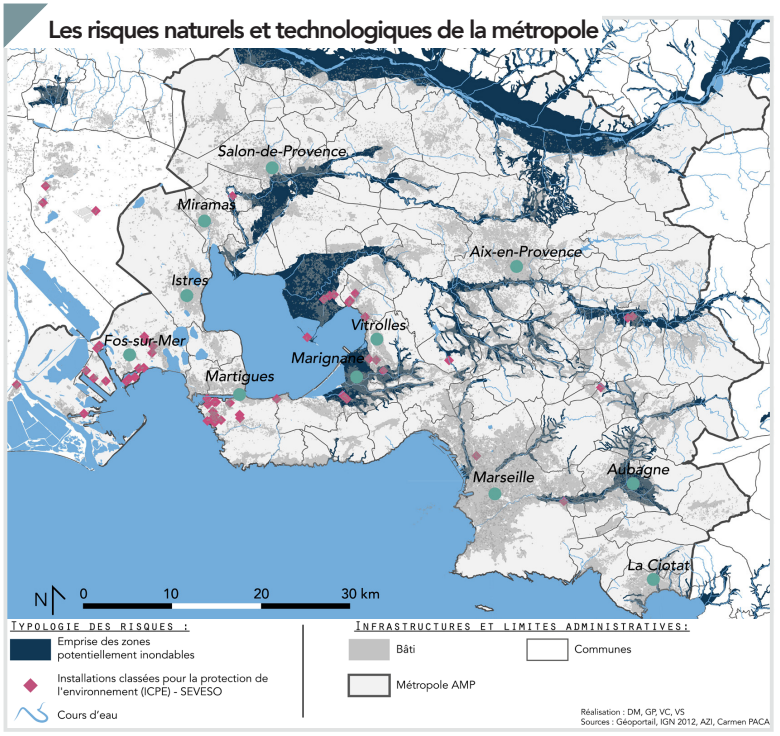


Une métropole vulnérable

Le risque inondation[12] est le premier risque naturel en France, tant par l'importance des dommages qu'il provoque, que par l'étendue des zones inondables et les populations résidant dans celles-ci. Pour surmonter ces risques, une stratégie au niveau national a été fixée, visant à réduire les conséquences négatives pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'attractivité économique. À ces stratégies nationales s'ajoutent les stratégies locales de gestion des risques d'inondation créées en 2010, s'inscrivant dans le cadre fixé par la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation (SNGRI) et des plans de gestion des risques d'inondation élaborés à l'échelle des grands bassins hydrographiques. Ces mécanismes sont élaborés par l'État et les collectivités en lien avec les acteurs locaux de la prévention.

Ces dispositifs sont par ailleurs essentiels pour la métropole AMP qui se présente comme un territoire densément urbanisé situé entre mer et collines, dans une région soumise à des intempéries de type méditerranéen ou internes. Le nord de la métropole (au niveau de la Durance) ainsi que les villes d'Aix-en-Provence (cours d'eau de l'Arc), Salon-de-Provence, Aubagne, Marignane et Marseille (cours d'eau de l'Huveaune, le Jarret, parmi d'autres) sont les plus concernées par ces risques. Que ce soit par la montée lente des eaux ou encore la formation rapide de crues torrentielles, ces espaces sont soumis à des inondations en milieu urbain, constituant des risques importants pour les populations voir pour l'ensemble des activités du territoire.

Actuellement, la métropole AMP ne possède pas la compétence gestion des risques d'inondation, cette tâche étant organisée par l'État ou les collectivités. Il faudra attendre le 1er janvier 2018, pour que la métropole, dans le cadre de sa compétence obligatoire de la protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, se voit transférer la gestion des milieux aquatiques ainsi que la prévention des inondations dans les conditions prévues à l'article L. 211-7 du Code de l'environnement.



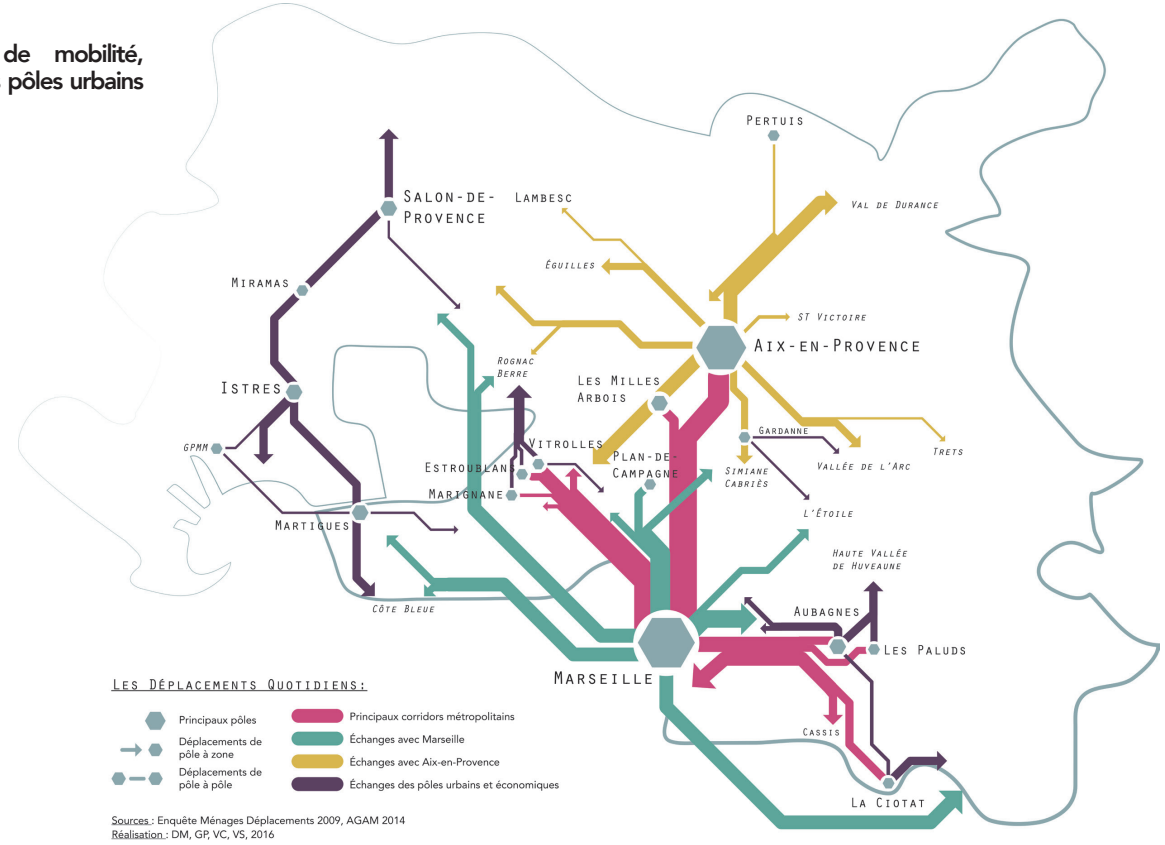
C - Une métropole en mouvement

La métropole Aix-Marseille-Provence est un territoire atypique, par sa taille, son organisation géographique, sa multipolarité et son asymétrie. Cette forme métropolitaine particulière pose désormais de réelles difficultés en termes de transports et de mobilité. Ses propriétés géographiques induisent une organisation de la mobilité métropolitaine en grands corridors, le long des infrastructures, et entre les grands espaces naturels.

Au sein de la métropole, chaque pôle urbain principal s'organise autour de corridors et de flux associés que ce soit les autoroutes ou les trains. À ces flux urbains internes s'ajoutent ceux des échanges métropolitains, comptant environ 650 000[13] déplacements quotidiens (sachant que deux déplacements sur trois ont pour motif le travail ou les études supérieures). L'organisation du transport à l'échelle métropolitaine apparaît comme une question fondamentale, tantôt pour la population active, tantôt pour l'ensemble des usagers des transports collectifs (TC) qui font en moyenne 110 voyages en TC par an et par habitant. *In fine*, ces enjeux sont étroitement liés à l'habitat, axe transversal touchant tous les domaines de la vie quotidienne. En effet, ces déplacements induisent des conséquences directes, notamment en termes d'offre de logement, de cadre de vie et de pollution de l'environnement. Avec la métropole, un seul réseau métropolitain se met en place, ayant comme objectif de structurer le réseau existant (à travers le plan des déplacements urbains), d'organiser la mobilité et d'encourager la coordination entre les anciens EPCI. Sans délégation possible aux conseils de territoire, le conseil de la métropole est en charge de l'organisation de tous les déplacements, de l'échelle métropolitaine à l'échelle de proximité. Ceci dans une optique de centralisation et de rationalisation des prises de décision.

La répartition et l'échelle à laquelle la question du transport et de la mobilité sera abordée, devront pour autant répondre à des enjeux existants, notamment entre les pôles de la métropole, Aix-en-Provence et Marseille. Ces deux centralités desservent le territoire métropolitain par deux réseaux structurants, le TER et les cars interurbains. Les contraintes géographiques, la faible performance du réseau ferré ainsi que le mode de développement de la métropole autour des axes autoroutiers, ont provoqué la mise en place d'un transport collectif à haut niveau de service, desservant toutes les cinq à quinze minutes, et offrant un service de qualité. Pour autant, ceci sera à reproduire sur l'ensemble du territoire métropolitain au moment de la mise en place d'un document à l'échelle métropolitaine.

Des corridors de mobilité, structurés par les pôles urbains et économiques :



Sources : Enquête Ménages Déplacements 2009, AGAM 2014
Réalisation : DM, GP, VC, VS, 2016

D - Un territoire aux inégalités socio-économiques marquées

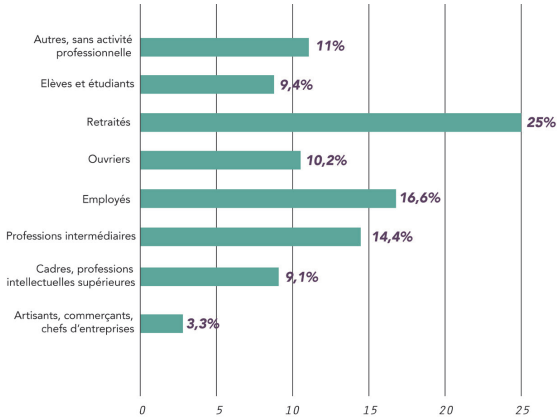
La métropole AMP se caractérise par une disparité socio-économique entre les territoires qui la composent. Les richesses du territoire se concentrent en particulier sur les communes résidentielles du nord-est telles qu'Aix-en-Provence et ses villes alentours. Sur celles-ci, les revenus disponibles médians par mois et unité de consommation, c'est-à-dire le revenu après redistribution et impôts, peuvent aller de 1800€/mois jusqu'à plus de 2600€/ mois.

Cependant, sur le reste du territoire métropolitain, en particulier sur la ville de Marseille, les revenus n'excèdent pas les 1800€/mois et peuvent même descendre à moins de 1000€/mois pour certains de ses arrondissements. Cet indicateur de richesse et de ségrégation sociale illustre bien l'existence de poches de pauvreté dans certaines communes contre des pôles urbains attractifs en termes économiques et démographiques. Cette disparité de la distribution et de la concentration de la richesse provoque, par ailleurs, des dynamiques métropolitaines spécifiques en termes de localisation d'emploi, d'accès au logement et plus largement d'équilibre social.

De plus, le taux de chômage, calculé en fonction du pourcentage de chômeurs dans la population active, est un indicateur de la précarité de l'emploi sur un territoire. Sur l'ensemble de la métropole, les taux varient, ceci étant révélateur des différentes dynamiques et des disparités entre les territoires. Les taux vont de 9,7% pour la zone d'emploi d'Aix-en-Provence à 12,4% pour celle de Marseille-Aubagne[14].

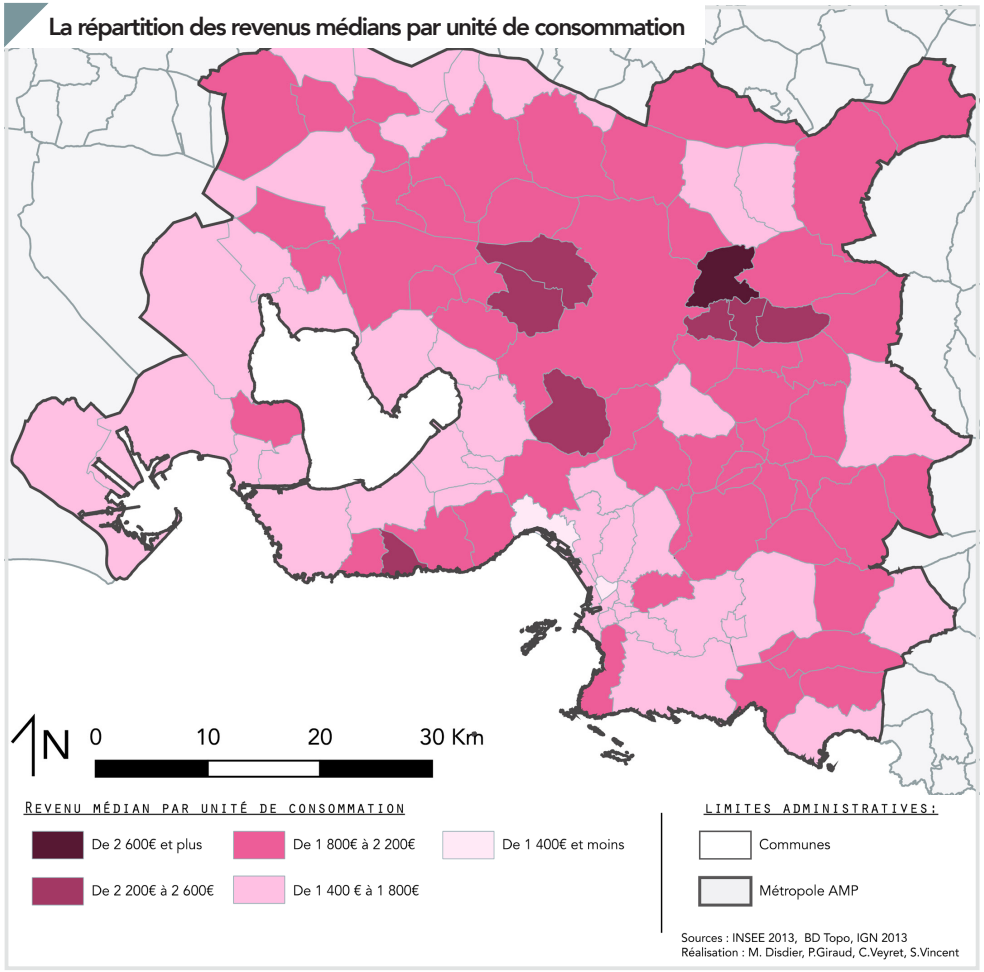
La métropole se caractérise par des taux d'emploi importants dans les domaines du commerce, transports et services divers, ainsi que de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. Ces emplois représentent 82% de l'ensemble des emplois de la métropole. Bien que 58,7% de la population âgée de 15 à 65 ans possèdent un emploi, une forte proportion est en situation de chômage de longue durée (43,3%). Le chômage se concentre notamment dans les zones d'emplois de Salon-de-Provence, d'Istres-Martigues et particulièrement de Marseille-Aubagne. Cette situation précaire découle d'un passé industriel, d'une forte proportion d'ouvriers ainsi qu'une part importante de populations étrangères faiblement qualifiée résidant dans ce secteur.

En ce qui concerne la composition socioprofessionnelle, le pourcentage des cadres et professions intellectuelles supérieures (9,1%) reste largement inférieur à celui des retraités (25%), des employés (16,6%) ou des professions intermédiaires. (14,4%). Ces actifs se retrouvent notamment à proximité des zones d'emplois les plus attractives, bénéficiant à certaines villes au détriment des autres.



Ces difficultés sociales justifient en partie la volonté du législateur de mettre en place un échelon territorial susceptible d'entraîner plus de solidarité entre les territoires pour déclencher plus de mixité sociale ainsi qu'une redistribution des capitaux entre les anciens EPCI. En matière d'habitat, il est donc nécessaire d'intervenir auprès des territoires fragilisés ou en difficultés majeures. C'est notamment le cas pour la ville de Marseille qui concentre à elle seule des taux de pauvreté, de chômage et de revenus largement inférieurs aux moyennes du référentiel métropolitain, comptant les aires urbaines de Lille, Lyon, Toulouse et Bordeaux, voir national.

La répartition des revenus médians par unité de consommation



E - Une économie disparate

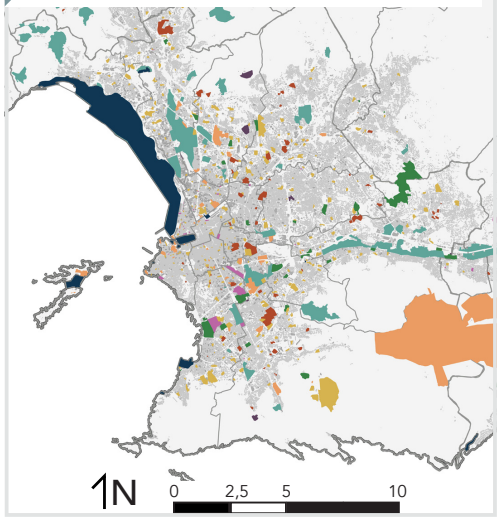
Au sein d'AMP, sur les 663 900 emplois salariés de la métropole (au 1er janvier 2011), 460 500 d'entre-eux se situaient dans des espaces à forte densité d'emploi. Ces espaces à forte cencentration occupent aujourd'hui environ 13 120 hectares, soit seulement 4% du territoire métropolitain.

En terme de concentration de l'emploi, la métropole AMP se divise en 25 grandes zones d'emplois concentrés :

- Marseille Z.1 (Centre)
- Marseille Z.2 (14e/15e arrondissements-Arnavaux-Delorme-St Louis)
- Marseille Z.3 (16e arrondissement-St Henri-St André)
- Marseille Z.4 (8e arrondissement-Bonneveine)
- Marseille Z.5 (9e arrondissement-Roy d'Espagne)
- Marseille Z.6 (11e arrondissement-La Valentine)
- Marseille Z.7 (15e arrondissement-Grand Littoral)
- Marseille Z.8 (11e arrondissement-La Valbarelle-St Marcel)
- Marseille Z.9 (9e arrondissement-Site EDF)
- Marseille Z.10 (11e arrondissement-Saint Menet)
- Marseille Z.11 (13 arrondissement-Château Gombert)
- Vitrolles-Marignane-Estroublans-Griffon-Aéroport
- Aix-en-Provence-Pôle d'activités-Technopôle de l'Arbois
- Aix-en-Provence Centre
- Aubagne-Gémenos-Les Paluds
- Salon-de-Provence Centre
- Rousset
- Aubagne-La Penne-sur-Huveaune-Pôle Alpha Plan-de-Campagne
- Aix-en-Provence-La Pioline Martigues-Écopolis
- La Ciotat-Athelia
- Marignane
- Cadarache
- Gardanne Centre-Zone industrielle d'Avon

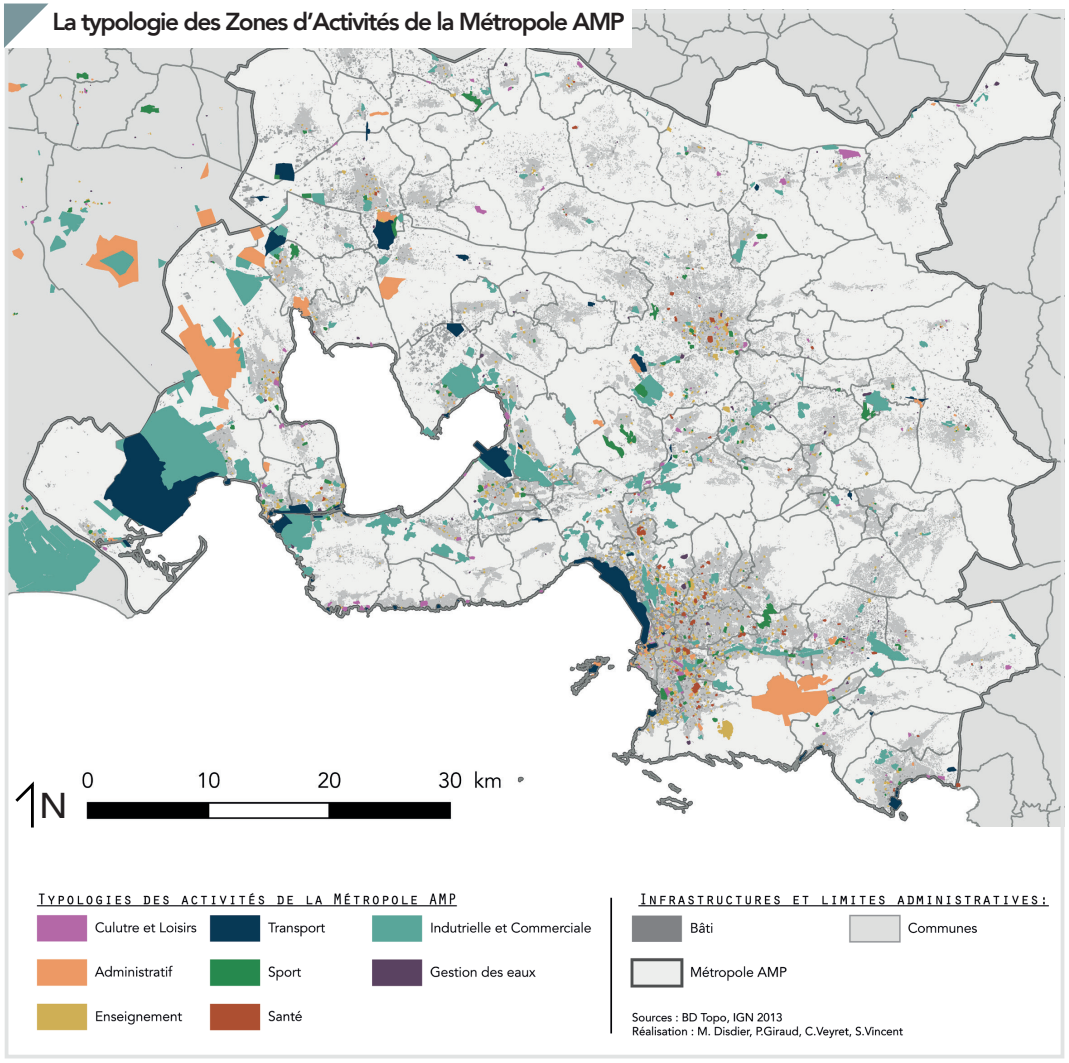
Parmi ces 25 zones de concentration de l'emploi salarié, à la fois privé et public, un seule zone concentre une forte part de la superficie communale de Marseille (Marseille Z.1 Centre, avec 119 700 d'emplois salariés). Se localisant principalement dans les arrondissements du centre-ville, la Z.1-Centre s'étend le long des principaux axes routiers jusqu'aux frontières de la communes (part l'A7 et l'A55, la D4, et à l'est par l'A50 et au sud par la D559).

Zoom sur les arrondissements de Marseille



Puis, onze autres zones de concentration sont situées un milieu urbain, et localisées au sein des plus grandes villes de la métropole Aix-Marseille-Provence, tels qu'Aix-en-Provence, Martigues, Aubagne, Vitrolles, Istres, etc.). Dans ces zones, la proportion d'emploi à majorité public domine avec 45% en moyenne, contre seulement 23% sur l'ensemble du territoire métropolitain.

La typologie des Zones d'Activités de la Métropole AMP



2 - ... DES SOLIDARITÉS À CONSTRUIRE, LE DESTIN COLLECTIF DE LA MÉTROPOLE

A - Une construction métropolitaine aux bases fragiles

AMP est au même titre que la métropole du Grand Lyon et celle du Grand Paris, une métropole à statut particulier. Cela lui confère, par conséquent, une disposition législative peu commune et une mise en place plus délicate et complexe qu'une métropole de droit commun. De plus, il a été nécessaire pour la création de la métropole AMP de composer avec les six anciens EPCI, aujourd'hui transformés en conseil de territoire. Ce projet s'est construit dans l'ombre d'une ambiguïté politique, entre «partisans» et «opposants au projet», ce qui a donné lieu à un « accouchement douloureux ».

Afin de voir comment ce processus a été perçu à travers le pays, nous avons effectué une revue de presse, aussi bien à l'échelon national que régional, de la presse généraliste à celle spécialisée. Quels enseignements principaux pouvons-nous en tirer ?

On s'aperçoit que la presse nationale n'évoque pas ou très peu le cas de la métropole Aix-Marseille-Provence. Depuis un an, les articles parus mettent en avant uniquement les imbroglios autour de la création métropolitaine. Le sujet phare de la presse nationale ayant été la démission et la réélection de Jean-Claude Gaudin à la présidence de la métropole. Une dizaine d'articles relatant le sujet seront publiés. La presse d'opinion comme Le Monde, Le Figaro, ou encore Libération mais aussi des journaux spécialisés comme Les Échos, feront de la création métropolitaine les choux gras de leur édition. Nous avons pu constater des articles comme cités ci-dessous:

« Gaudin élu président au terme d'une séance houleuse »,
09-11-2015, Le Figaro

« Jean-Claude Gaudin démissionne pour mieux être réélu »,
07-03-2016, Le Monde

« Aix-Marseille Provence, le conseil constitutionnel doit trancher »,
10-02-2016, Le Monde

« Pour Gaudin, une nouvelle casquette au bout d'un psychodrame »,
09-11-2015 Libération

« Métropole Aix-Marseille Provence : l'élection de Jean-Claude Gaudin annulée »,
07-01-2016, l'Express

Ces cinq exemples pris parmi tant d'autres permettent de mettre en lumière la vision juridico-politique de la presse nationale à l'égard de la métropole marseillaise. Pour rappel, Jean-Claude Gaudin a dû démissionné de la fonction de président de la métropole car des voix dissonantes mettaient en avant le caractère non conforme de l'élection. La distribution des sièges entre les élus marseillais et ceux des autres communes était notamment remise en cause. Après la résolution de cet épisode juridique, il semble que les journaux nationaux ne s'intéressent plus d'aussi près au sort de la métropole et aux problématiques plus complexes qui font débat aujourd'hui (mais présentes dans la presse régionale).

Bien qu'il faille admettre que cet épisode a marqué un tournant dans le processus métropolitain avec les conséquences dans l'organigramme que cela à du engendrer, il semble regrettable de constater la faible part de débat liée à la répartition des compétences ou à l'application des différentes politiques structurelles du territoire (habitat, transport, économie, pour n'en citer que quelques unes).

Les rares articles non liés à cette péripétie politique sont issus de la Gazette des communes datés des 17 et 19 octobre dernier. Ils évoquent respectivement la modification du statut de l'établissement public foncier (EPF) PACA[15] suite à la création de la métropole et le lancement de la première ligne de bus 100% électrique à Marseille avant d'être étendue plus largement si le succès est au rendez-vous[16].

Pour dresser un état des lieux plus précis de la métropole et l'évolution quotidienne des problématiques rencontrées, il faut se tourner vers la presse quotidienne régionale. La Provence et La Marseillaise, deux des principaux journaux de la métropole, évoquent cette création laborieuse. Il convient de rappeler que le quotidien La Provence à une portée plus importante, car il est diffusé sur l'ensemble du département. A contrario, La Marseillaise est diffusée uniquement sur le périmètre de la ville, réduisant en partie l'étendue de communication. Ces deux presses traitent de l'ensemble des thèmes relevant de la création métropolitaine à la répartition des compétences entre les conseils de territoires.

Nous nous apercevons que les articles datant du début du processus métropolitain ont un caractère pédagogique. De par leurs constructions syntaxiques et leurs structures, nous constatons une volonté de vulgariser le débat pour le rendre accessible au plus grand nombre. Cela prend forme à travers des rubriques « vrais-faux »[17] et des questions générales pour y apporter des réponses claires concernant le fonctionnement d'Aix-Marseille Provence.

D'un point de vue éditorial, La Provence laisse la parole aux maires et élus locaux du territoire métropolitain plutôt inquiets sur le devenir de leurs communes et par leur possible « absorption » par la commune principale. Cette thématique est souvent abordée et explique sans doute le combat mené par certains maires contre le projet. Toujours dans cette voie, nous pouvons lire des interviews des élus de communes voisines d'AMP qui témoignent également de leur rejet envers la métropole, dans une optique de vouloir peser face au « monstre » institutionnel et démographique marseillais. Cette vision est intéressante, car elle se distingue du discours ethno-centré des acteurs métropolitains et permet de confronter deux discours différents : ceux internes et externes à la métropole.

Concernant l'exercice et le fonctionnement des compétences, la presse quotidienne donne là encore beaucoup d'informations. La répartition entre la métropole, le conseil départemental et les conseils de territoire est un thème prégnant. À travers cette thématique, les articles révèlent les fondements des désaccords entre ceux favorables à la métropole et ceux contre. La main mise de la métropole sur certains sujets est remise en cause par les conseils de territoires, qui ont le sentiment « *d'être pris en tenaille entre communes et la métropole* »[18].

Au-delà de ces thèmes, sont également abordés les grands enjeux du territoire lors des prochaines années. La question des transports est fortement mise sur le devant de la scène. Marsactu, un journal 100% web a même eu l'exclusivité de présenter le plan de programmation du futur schéma de transport à l'horizon 2030[19]. L'égalité fiscale entre les conseils de territoires et le développement économique sont également des enjeux débattus dans la presse.

La place de l'habitat dans la presse?

La question de l'habitat est une des priorités annoncées par les politiques et élus métropolitains, au même titre que l'économie et les transports[20]. Cependant, nous pouvons nous interroger sur la véracité de ces propos. Après analyse du trombinoscope métropolitain, il apparaît que l'élu en charge de l'habitat est la 17ème vice-présidente de la métropole alors que le domaine de l'attractivité et le développement économique est classée au premier rang dans la hiérarchie institutionnelle.

D'une manière générale, le thème de l'habitat est peu présent dans la presse. Quelques interviews d'élus sont recensées, principalement dans la presse spécialisée dans les politiques locales[21]. Le débat est plutôt orienté autour du prisme des projets ANRU, qui verront le jour à travers le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). La presse met en avant le protocole de préfiguration signé entre la métropole et l'ANRU pour le quartier de la Maille à Miramas. La lutte contre l'habitat indigne est présentée comme un axe fort de la future politique d'habitat. Il est mis en avant l'intervention prochaine sur les quartiers de Kallisté (15ème arrondissement de la ville de Marseille) et St Mauront (3ème arrondissement). La volonté affichée est de désenclaver ces quartiers où se concentre une majorité de grands ensembles et de remettre en ordre de marche des copropriétés très dégradées.

Toujours en matière de renouvellement urbain, le projet Euromediterranée de par son ampleur et les évolutions structurelles et urbanistiques, est au coeurs des débats publics. Plusieurs articles issus de la presse spécialisée[22] et locale[23] présentent les enjeux de ce chantier unique en Europe. L'opération est financée et gouvernée par l'Etat et ses corps techniques[24].

Les documents tels que le PLH métropolitain ou le PLUi sont peu évoqués dans la presse, sans-doutes lié au fait qu'ils ne sont pas encore rédigés. Arlette Fructus, vice-présidente en matière d'habitat au niveau métropolitain, évoque l'intérêt de mettre en œuvre un PLH métropolitain tout en définissant une ligne de conduite à suivre en matière de programmation et de répartition[25]. La presse relatera prochainement les étapes de cette élaboration partagée lorsque des avancées se feront sentir. Ceci est peut-être le reflet de la métropole actuellement…

B - D'une démarche étatique aux réticences locales

La construction métropolitaine s'est réalisée sous l'impulsion de l'État qui voulait, à travers ce nouvel échelon territorial, créer une institution de taille critique capable de réunir au sein d'elle, un ensemble de fonctions et de compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement. Pour autant, la métropole AMP n'a pas fait véritablement l'unanimité entre les différents acteurs du territoire. En effet, des nombreux maires des communes aux alentours de Marseille ont refusé la mise en place de ce projet métropolitain. Perçue comme une «*vision technocratique et monolithique*», ces acteurs s'opposent à la construction d'une métropole centralisée, sur la ville de Marseille, et refusent de se voir imposer une structure unique qui prendrait toutes les décisions.

La genèse de la métropole AMP était, et continue à être, au cœur du débat politique, qui oppose les anciens EPCI à sa création.

Cinq des six intercommunalités destinées à fusionner dans le projet de métropole Aix-Marseille-Provence ont refusé la mise en place de cette nouvelle institution. Les présidents des communautés d'agglomération du pays d'Aix, de Salon Etang-de-Berre Durance, du pays d'Aubagne et de l'Étoile, du pays de Martigues et du syndicat d'agglomération nouvelle Ouest-Provence, ne soutenaient pas la décision de l'Etat. Pour ces acteurs, la métropole consisterait à verser un tribut à Marseille et à payer pour elle les retards que la ville a accumulé. Cet argument se justifie du fait que les villes aux alentours ont connu un dynamisme économique et démographique important alors que Marseille se vidait de ses activités et de ses populations notamment. Il existe donc une méfiance à l'encontre du projet qui est perçu comme un risque pour ces communes périphériques. Par ailleurs, celles qui étaient favorables au projet envisagé par l'État, notamment les principaux élus de Marseille ainsi que des entrepreneurs privés, considéraient l'organisation métropolitaine comme la forme la plus pertinente de l'organisation des territoires ainsi que la plus capable de répondre aux défis de la mondialisation et de la montée du fait urbain. Le besoin de créer une métropole est reconnu par l'ensemble des acteurs du territoire. La difficulté et la complexité du débat résident désormais dans les conditions de la gouvernance que ce projet envisage. Que ce soit la crainte de se faire absorber par Marseille, ou encore la question de la disparité fiscale et l'exercice des compétences en plusieurs domaines, les acteurs des communes alentours ne se retrouvent pas dans ce projet.

Pour illustrer cela, il faut juste observer les propos de différents acteurs vis-à-vis du texte de loi visant la mise en place de la métropole AMP.

Le projet métropolitain est considéré par les élus, non pas comme un instrument institutionnel neutre sur le plan idéologique et économique, mais plutôt comme un mécanisme qui s'inscrit dans une logique d'attractivité et de compétition entre les territoires.

Michel Tonon,
président de l'Agglomération de Salon (PS) :

« Trop vite, trop grand… Cet avant-projet est de la fumisterie, j'ai le sentiment que ça n'a pas été travaillé. Là, le territoire n'est pas pertinent, nous allons vers une situation de blocage car les élus deviendront des maires d'arrondissement sans aucune marge de manœuvre.

De plus, la question de la fiscalité n'est toujours pas réglée. Marseille est en difficulté, il faudra donc bien harmoniser les impôts, mais qu'est-ce qu'on va dire à nos administrés ? »

Gaby Charroux,
président de l'Agglomération du Pays de Martigues (Front de gauche) :

« Si le projet de métropole reste en l'état, je voterai contre, ça c'est sûr. Au-delà de la question de la démocratie locale, si les trois verrous que constituent la maîtrise du foncier, des finances et le développement économique sautent, c'est la mort des communes, ce qui est inacceptable. Même le crématorium de Martigues sera sous compétence métropolitaine… C'est du délire ! Et pour l'eau et l'assainissement, comment va-t-on faire, sachant que dans le Pays de Martigues, c'est une régie publique qui en a la charge ? »

Maryse Joissains,
présidente de l'Agglomération d'Aix-en-Provence (UMP) :

« Les conseils de territoire, c'est de la connerie socialiste. Ces sous-machins n'ont aucun sens. Si la responsabilité est détenue par la métropole, cela veut dire que plus personne en fait n'est responsable. Ces gens-là vont être les fossoyeurs de la Provence, ils méprisent son peuple. Comme il n'y aura pas de contrôle, c'est par wagons entiers qu'ils iront de toute la région, dans 20 ans, devant le juge d'instruction »

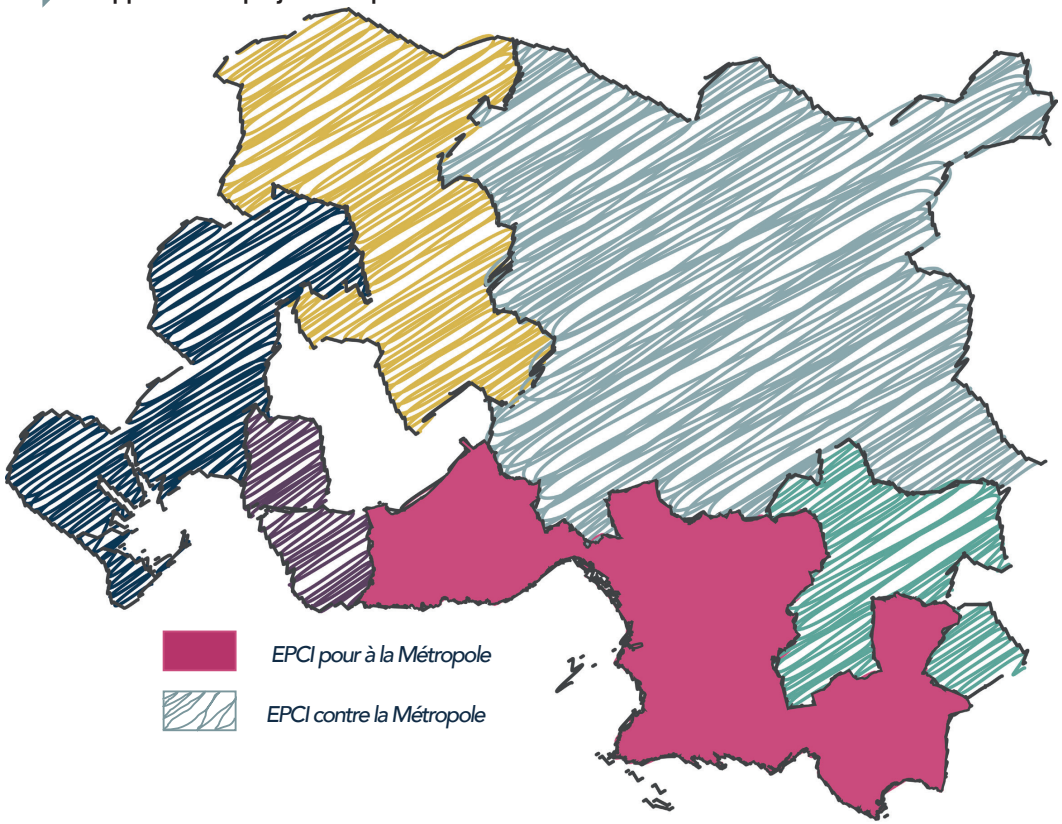
Eugène Caselli,
président de MPM (PS) :

« L'avant-projet de loi est conforme à ce qu'a toujours dit la ministre, elle a tenu ses engagements : la métropole s'occupera de l'essentiel, des grandes stratégies. Ensuite, les conseils de territoire permettront de maintenir la proximité, les gens qui travaillaient ensemble continueront à le faire. En ce sens, le texte balaye bien des arguments des opposants, il n'y aura pas de perte de pouvoir dans les communes et les territoires. Il reste encore des marges de discussion, encore faut-il que les opposants acceptent de discuter. Personnellement, je pense que démarrer en 2016 serait préférable, cela laisserait plus de temps pour cet énorme chantier. Mais si c'est 2015, on s'adaptera ».

François-Michel Lambert,
député (EELV) :

« Je suis dépité, il faudra tout refaire en 2020. J'espérais un modèle d'expérimentation, qui ferait rêver, on se retrouve avec les compétences transports, un peu d'économie, et puis l'environnement parce que ça ne mange pas de pain : le sanglier ne connaît pas les frontières. Aujourd'hui, le gouvernement lâche tout. Il va falloir beaucoup travailler les amendements pour que ce ne soit pas 1 000 personnes qui décident pour 1,5 million ».

L'opposition au projet métropolitain



C - Une gouvernance métropolitaine à plusieurs niveaux

Le fonctionnement de l'appareil institutionnel

Au-delà de son contexte géographique très spécifique, la métropole AMP s'organise autour d'un fonctionnement interne très particulier. Cette complexité est propre à Aix-Marseille Provence et ne concerne aucune autre métropole française.

En effet, elle se compose de plusieurs instances au regard de la taille et de la spécificité de son territoire, permettant ainsi l'application d'une gouvernance adaptée. Les compétences de la métropole s'établissent à deux niveaux d'interventions complémentaires : le conseil de la métropole et les conseils de territoires.

Le premier niveau de gouvernance territorial est le **conseil de la métropole**. C'est lui qui délibère, élabore et pilote la stratégie à l'échelle du territoire. Il exerce une quinzaine de compétences, dites non déléguables c'est-à-dire, qu'elles relèvent exclusivement de l'échelon métropolitain. Le conseil de la métropole d'Aix-Marseille-Provence est l'organe délibérant de ce nouvel EPCI. Cette entité est représentée par une personne morale unique élue en interne, par les représentants des six intercommunalités préexistantes. Le président du conseil de la métropole est l'autorité ordonnatrice qui acte les décisions, et règle par ses délibérations les affaires qui sont de la compétence des EPCI. De plus, c'est lui qui vote le budget de la métropole et ceux dédiés aux différents conseils de territoire.

Le deuxième niveau de gouvernance métropolitaine sont les **conseils de territoires (CT)**. Sur la métropole AMP, il en existe six. En effet, avec le passage à la métropole au 1er janvier 2016, les six anciennes intercommunalités sont devenues des conseils de territoire et ont pris une nouvelle dénomination depuis cette date.

Cet échelon « intermédiaire » permet de mettre en œuvre et d'assurer une gestion de proximité dans le respect des objectifs fixés par le conseil de la métropole et de conserver un lien étroit avec les communes. Ces CT sont des organes « déconcentrés » du conseil de métropole, ils assurent simplement le maintien d'une gestion locale sur le territoire et agissent comme des instances dites consultatives. Le débat actuel pose la question de la pertinence de ces CT. Or aujourd'hui, il est constitutionnellement impossible de les supprimer car les représentants communautaires ont été élus au suffrage universel direct jusqu'en 2020. De par la loi, ils ne peuvent être dissous avant cette date.

Le vote des représentants de la métro pole

A l'heure actuelle, le conseil de la métropole AMP est composé de 240 conseillers métropolitains et de plus de 460 conseillers de territoires représentants les 92 communes membres. La répartition des sièges par commune, établie par arrêté inter-préfectoral, dépend de l'importance démographique de chacune d'elle. Toutes les communes de la métropole doivent être représentées dans l'organe exécutif. Les différents conseillers métropolitains siègent également dans les conseils de territoires.

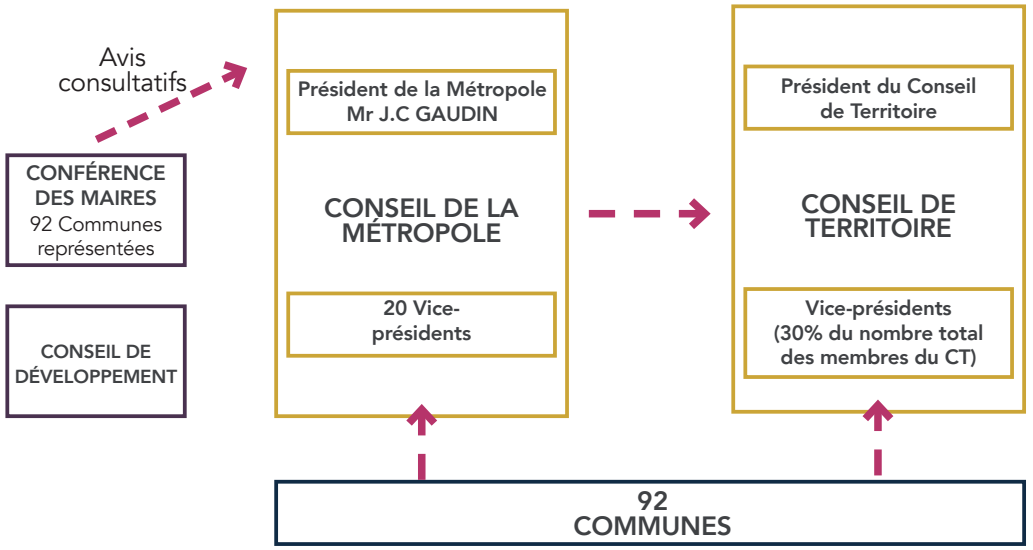
Le conseil de la métropole doit élire **un président**, aujourd'hui, Mr. Jean-Claude GAUDIN, qui est également le maire de la ville de Marseille. Son rôle est de préparer et d'exécuter les décisions. Il est, dans le même temps, le chef des services de l'EPCI, y compris au sein des conseils de territoires. Le président de la métropole représente l'EPCI en justice.

Le président de la métropole est assisté par **20 vice-présidents délégués** à différents services dont Mme Arlette FRUCTUS, 17ème vice-président à la métropole déléguée à l'habitat, au logement et à la politique de la ville. Les conseils de territoires élisent également en leur sein, des présidents qui seront à leur tour vice-présidents de droit au conseil de la métropole.

TERRITOIRES	CONSEILLERS MÉTROPOLITAINS AU 1ER JUIN 2016	CONSEILLERS DE TERRITOIRES AU 1ER JUIN 2016
Marseille Provence	131	174
Pays d'Aix	55	92
Pays Salonais	21	61
Pays d'Aubagne et de l'Etoile	16	61
Istres-Ouest Provence	10	47
Pays de Martigues	7	24
Total	240	459

Source : Trombinoscope AMP, juin 2016

Schéma récapitulatif des instances de la métropole



Les deux instances consultatives de la métropole AMP

Il existe, au-delà des deux niveaux de gouvernance, présentées ci-dessus, deux autres instances initiées par le conseil de métropole.

Premièrement, **la conférence métropolitaine des maires** qui est un organe « consultatif » de la métropole. Elle permet de rassembler les 92 maires du territoire. Elle est régulièrement convoquée, par le président du conseil de la métropole, qui en est également le président de droit. Les modalités de fonctionnement de la conférence métropolitaine des maires sont déterminées par le règlement intérieur du conseil de la métropole.

Elle est consultée pour donner son avis lors de l'élaboration de politiques de la métropole notamment en matière d'habitat. Son avis est ensuite transmis au conseil de la métropole.

Deuxièmement, la loi a mis en place **le conseil de développement**. C'est une instance démocratique participative qui réunit des représentants de différents domaines (économiques, sociaux, culturels et associatifs) ou de citoyens bénévoles d'Aix-Marseille-Provence. Son organisation est plutôt souple, il est consulté sur les principales réflexions et grandes orientations de la métropole mais également, sur les documents de planification, sur la conception et l'évaluation des politiques locales du territoire. Il peut donner son avis et permet de faire émerger une décision collective pouvant contribuer à l'intérêt commun et à enrichir les décisions politiques par le biais de la collaboration. Son fonctionnement est défini par le règlement intérieur du conseil de la métropole. Le conseil de développement métropolitain à l'echelle d'AMP est récent et reste à définir, notamment, en ce qui concerne la place de la société civile dans le projet métropolitain...

Le fonctionnement interne des services techniques de la métropole AMP

Dans les faits, la métropole Aix-Marseille Provence aurait dû être effective au 1er janvier 2016. Or, du fait des imbroglios politiques, la mise en place de celle-ci a pris forme à compter d'avril 2016. En effet, entre janvier et mars 2016, les seules actions menées par la métropole concernaientles situations d'urgences ou de sécurité publique car elle n'avait pas de portée institutionnelle. Ceci met en évidence la naissance tardive de cette métropole. Juridiquement, AMP existe depuis seulement cinq mois, un constat qui ne permet pas d'avoir le recul nécessaire sur les premiers résultats.

De ce fait, il n'existe pas, à l'heure actuelle, un organigramme des services techniques officiel. Seul Mr. J-C GONDARD est connu comme étant le directeur général des services (DGS) de la métropole. Néanmoins, ce dernier a annoncé le 14 avril dernier, la nomination des responsables de l'organisation administrative du périmètre métropolitain. Il informe de la mise en place d'une équipe de direction composée de six DGS issus des CT également directeurs généraux adjoints (DGA) fonctionnels ou thématiques ainsi qu'un directeur dédié aux ressources humaines. Ces DGA étant missionnés par le président de la métropole sous forme de lettre de mission.

En plus des six directeurs généraux de services issues des six CT, le président de la métropole a fait appel à quatre DGA missionnés sur les trois pôles majeurs, à savoir, l'économie, les transports, et l'habitat :

- DGA de la Métropole, (conseil de territoire Marseille Provence) chargé de la concertation territoriale et de la proximité.
- DGA de la Métropole (conseil de territoire Marseille Provence), chargé du pôle stratégie et de l'attractivité économique, du territoire numérique et de l'innovation technologique, de la promotion et du développement du tourisme, du développement des entreprises, des zones d'activités, du commerce, de l'artisanat, de l'enseignement supérieur, de la recherche et de la santé.
- DGA de la Métropole (conseil de territoire Marseille Provence), chargé du pôle mobilité, des déplacements, des transports et de l'espace public et voirie.
- DGA de la Métropole (conseil de territoire Marseille Provence), chargé du pôle habitat, logement, politique de la ville, des ports, infrastructures portuaires, stratégies et aménagement du territoire, Scot, schémas d'urbanisme, mer et littoral, parcs naturels, industrie et réseaux d'énergie.

CONSEIL DE TERRITOIRE	FONCTIONS
DGS à la métropole AMP	
DGA de la Métropole (CT1 ex-MPM)	Chargé des Ressources Humaines
DGS du conseil de Territoire 1 (ex-MPM)	Chargé du budget et des finances, des relations internationales et européennes, du patrimoine, de la logistique, des moyens généraux, eau et assainissement, propreté et déchets.
DGS du conseil de territoire 2 (ex-Pays d'Aix), DGA de la Métropole	Chargé de la stratégie environnementale, plan climat, prévention des risques, sports et équipements sportifs, culture et équipements culturels.
DGS du conseil de territoire 3 (Agglo de Salon), DGA de la Métropole	Chargée des grands événements métropolitains.
DGS du Conseil de territoire 4 (Pays d'Aubagne), DGA de la Métropole	Chargé de l'Agriculture et Forêts, paysages et grands équipements métropolitains.
DGS du Conseil de territoire 5 (Ouest Provence), DGA de la Métropole	Chargée de la Commande publique et commission d'appels d'offres.
DGS du Conseil de territoire CT 6 (Martigues), DGA de la Métropole	Chargé de l'Emploi, l'insertion, de l'économie sociale et solidaire.

Chaque DGA fait ensuite appel à des DGA au sein des différents CT afin de travailler en coopération dans les différents pôles.

L'organisation du pôle habitat sous forme de « Groupe de travail »

Depuis août 2016 et au vu de la complexité dans la mise en place des services, chacun des pôles s'organisent, de façon provisoire, sous forme de groupe de travail.

En ce qui concerne le pôle « habitat » dirigé par le DGA de la métropole, il se compose de plusieurs groupes de travail qui œuvrent chacun sur un domaine spécifique. Par exemple, dans le domaine de « l'habitat » il existe six groupes qui se mobilisent sur des thématiques devenues compétences métropolitaines.

Un groupe se focalise sur la mise en place d'un PLH métropolitain, un autre sur la délégation des aides à la pierre. Il existe également un groupe permettant d'établir un observatoire de l'habitat, un spécialisé sur la question de l'habitat privé, et enfin, un sur la réforme de la demande issue de l'article 97 de la loi ALUR[26].

Chaque groupe est suivi par Mme A. Fructus, vice-présidente déléguée à l'habitat qui a souhaité travailler en coordination avec tous les vice-présidents des conseils de territoires pour faire un point d'avancement sur toutes les questions liées à l'habitat.

Ces groupes ne sont pas définitifs et peuvent disparaitre à terme. Chaque groupe de travail est organisé avec des co-pilotes de chaque conseil de territoire jusqu'à 2017. Ces co-pilotes sont chargés de faire la feuille de route dans le but de répondre aux enjeux métropolitains.

3 - LES ENJEUX DE LA MÉTROPOLE

Le périmètre fonctionnel pertinent

Lors d'une conférence-débat donnée le 1er mars 2016 sur le thème « un nouveau regard sur la métropole », Philippe LANGEVIN, professeur à l'Aix-Marseille-Université, affirmait que : « *la métropole AMP est laborieuse, le projet n'existe pas, on a un tas qui ne fait pas un tout.* » D'après ses propos, AMP est avant tout un ensemble d'aires urbaines difficilement connectées ne donnant pas une bonne lisibilité du territoire. Selon lui, la métropole ne peut espérer tendre vers une métropole « *solidaire* ». On peut alors se demander si le périmètre institutionnel métropolitain est pertinent et s'il offre une cohérence territoriale ?

Créée au 1er janvier 2016, Aix-Marseille-Provence est une des trois collectivités à statut particulier de France est la seule dont l'aire urbaine est entièrement incluse dans le périmètre de la nouvelle institution métropolitaine.

L'architecture institutionnelle de la métropole AMP devait donc trouver un point d'équilibre permettent une mise en cohérence des différentes entités urbaines. Ceci en essayant de mettre en place des stratégies liées à la thématique de la mobilité, du développement économique, et à l'aménagement de l'espace métropolitain autour d'un organe de fait : le conseil métropolitain, sans pour autant créer une nouvelle strate administrative par rapport aux six EPCI préexistants.

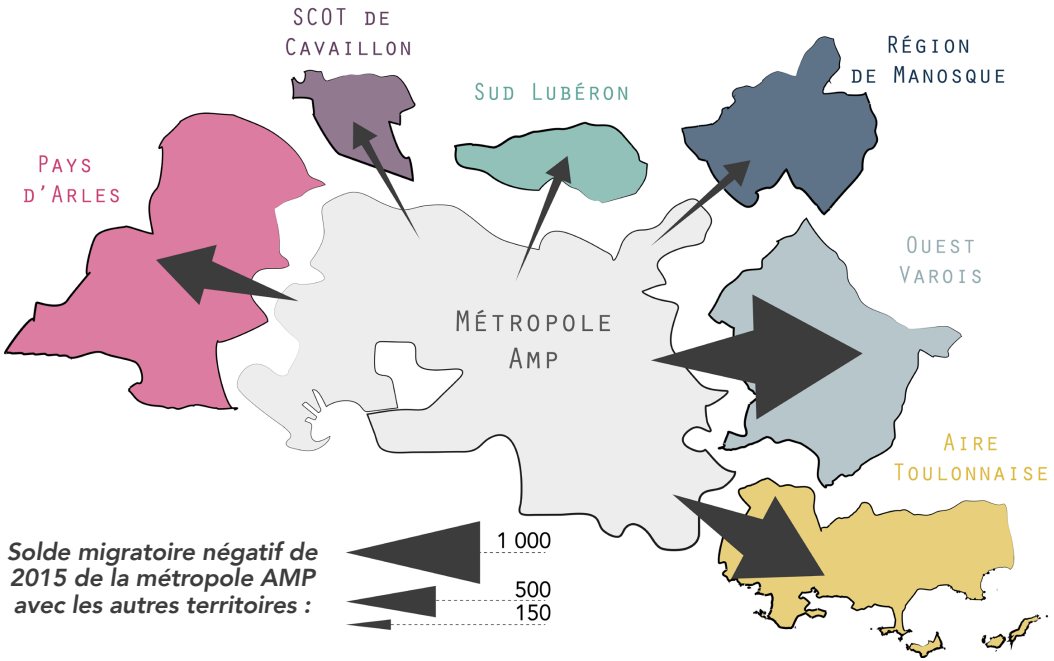
L'intérêt pour AMP est de mettre en œuvre un rééquilibrage des territoires afin de favoriser la création d'une gouvernance cohérente permettant d'améliorer significativement le dynamisme économique et social. Les grands enjeux seraient de réimpulser l'économie et l'emploi sur un territoire de 92 communes, très morcelé et inégalitaire où chacun des anciens EPCI mène sa propre politique notamment en matière d'habitat. L'éclatement administratif est aujourd'hui un frein considérable au bon développement de ce territoire, il faut imaginer un système harmonisé entre les différents échelons (communes, conseils de territoires, métropole). Les communes ne correspondent plus à une réalité physique et sédentaire. Aujourd'hui on habite dans une ville, on travaille dans une autre et on se déplace à une échelle beaucoup plus large.

D'après la définition de l'OCDE , AMP a toutes les caractéristiques d'une zone urbaine considérée en tant qu'unité économique fonctionnelle. « Il s'agit de municipalités très densément peuplées (centres urbains) auxquelles s'ajoutent les municipalités adjacentes qui présentent une intégration économique forte, mesurée par l'importance des trajets domicile-travail avec le centre urbain. Ces bassins de vie et d'emplois organisés autour d'une ou plusieurs villes-centres sont appelés des « aires urbaines fonctionnelles (AUF) »

Les franges métropolitaines, enjeu d'un développement toujours plus loin

Pour certaine population, le périmètre d'AMP ne se cantonne pas à sa simple frontière institutionnelle. Les franges métropolitaines accueilleraient un peu plus de 20% de l'ensemble des sorties de la métropole, et en particulier en direction de l'aire toulonnaise et de l'ouest varois (plus de 60% des départs). Le principal facteur de départ étant l'opportunité d'habiter dans une maison. Selon l'INSEE, 1/3 des ménages déménageant en direction des franges quitterait un appartement pour s'installer dans une maison individuelle. Un second facteur de ces nombreux départs serait l'accession à la propriété pour les ménages habitant auparavant dans la métropole. Se rajoute le facteur de changement de statut, de locataire à propriétaire, pour quasiment 1/4 des ménages.

L'attraction des territoires aux franges de la métropole



Sources : Insee, RSL 2015, Agam, 2016

Ces deux facteurs de départ (installation en maison individuelle et accession à la propriété) se distinguent en fonction de l'âge des personnes composant les ménages, notamment, pour les moins de 40 ans. Dans un autre temps, les motivations de départ pour les 50-64 ans sont plutôt liées au fait que le logement n'est plus adapté aux besoins. Ces ménages, le plus souvent déjà propriétaires d'une maison, déménagent dans le but d'acquérir un logement (principalement une maison individuelle), plus petit.

De ce fait, de manière générale, un déménagement en dehors et/ou dans la métropole AMP est largement accompagné trois fois sur quatre d'un changement de taille de logement, six fois sur dix d'une changement au sein du ménage (arrivée ou départ de membres) et plus d'une fois sur deux d'un changement de type de logement ou du statut d'occupation.

Pour certain l'échelon métropolitain est pertinent et son périmètre l'est également. Cependant pour d'autres ce périmètre reste restreint et limité, en argumentant que le fait métropolitain dépasse les simples frontières administratives. La difficulté réside davantage dans l'articulation et le rôle de chacun dans sa mise en place. A l'heure où s'organise des groupes de travail, se pose la question d'une nouvelle forme d'organisation sous forme de «bassin de vie» ou d'une gouvernance « par vallée ».

Quelle place de l'habitat dans le projet métropolitain ?

Il existe plusieurs enjeux en matière d'habitat au sein de la métropole AMP. Tout d'abord, un enjeu d'attractivité du territoire. Diverses études révèlent qu'AMP se caractérise par un départ d'une partie importante de ces actifs vers d'autres territoires. A cela s'ajoute une attractivité d'accueil qui diminue progressivement, selon l'AGAM, la métropole accueille aujourd'hui 5 000 nouveaux habitants par an contre 13 000 en 2008. Que ce soit par l'aspiration à vivre dans une maison individuelle, ou le désir d'être à proximité des espaces naturels, de nombreux habitants du territoire se sont installés au sein des franges urbaines, malgré les distances toujours plus grandes et les contraintes que cela implique.

Pour renforcer l'attractivité des territoires et favoriser le parcours résidentiel en diversifiant l'offre de logement, une articulation avec d'autres thématiques telles que les transports et le développement économique est nécessaire. Afin de faire face à cet enjeu, il sera essentiel de proposer une offre de logement qui réponde aux besoins et aux désirs des populations, notamment dans la mise en place des projets d'habitat sur le territoire.

Une certitude, l'articulation entre les besoins liés aux contrats de mixité sociale et l'obligation de 25% de logements sociaux dans les communes (loi SRU de 2000) sera nécessaire. Autre outil de planification qui devrait être mutualisé, le PLU sera transformé en PLUi. Cependant, plusieurs interrogations demeurent. Actuellement, la somme de tous les PLU du conseil de territoire Marseille Provence Métropole comprend 450 zones différentes. Après mutualisation, l'objectif est d'arriver à 100 voir 150 zones différentes. L'objectif est donc de créer une harmonie métropolitaine sans dénaturer les enjeux diagnostiqués sur chaque territoire.

Le meilleur exemple est le débat autour de la rénovation urbaine, thématique fortement débattue au sein de la Métropole. Pour certains trop d'argent a été investi dans ces projets et pour d'autres, il est nécessaire d'y poursuivre l'intervention institutionnelle. Miramas, Marseille ou encore Martigues sont les principales villes bénéficiant de projets ANRU. Menés dorénavant par la Métropole, ces projets devront faire l'objet d'un consensus pour porter à bien les investissements du deuxième plan de rénovation urbaine. La signature du nouveau contrat de rénovation urbaine à Miramas en octobre dernier montre bien que Marseille ne monopolise pas les crédits dans ce domaine. Critique trop souvent entendu de la part des communes périphériques qui craignaient de voir la ville de Marseille absorbée l'ensemble des aides et programmes étatique. Le renouvellement urbain, qui au-delà de la simple construction de logements, d'espaces et d'équipements publics, doit avoir une réelle influence sur certains quartiers afin de les rendre plus attractifs et dynamiques.

L'habitat s'articule donc avec d'autres thématiques telles que les transports et le développement économique pour renforcer l'attractivité des territoires et favoriser le parcours résidentiel avec des offres de logements différentes. Le logement s'intègre parfaitement dans ces thématiques, des études ont montré la nécessité de favoriser le logement à proximité des bassins d'emplois afin d'accueillir de nouvelles populations. Selon l'AGAM, la métropole accueille aujourd'hui 5000 nouveaux habitants par an contre 13 000 en 2008 . La question que nous pouvons nous poser est de savoir si l'attrait d'une métropole se résume à sa capacité d'accueillir de nouveaux habitants ?

Outre les deux « locomotives » que représentent Aix-en-Provence et Marseille, les études menées par les différents organismes immobiliers soulignent la nécessité de diversifier l'offre en logements dans l'espace urbain et péri-urbain. Ces deux villes concentrent plus de logements collectifs par rapport aux autres communes métropolitaines concentrant les poches de richesses aux limites du territoire. L'augmentation des prix du foncier pousse les gens à s'écarter des grandes villes. En guise d'exemple, entre 2000 et 2011, la ville de Salon de Provence a vu la hausse des prix du foncier s'accroitre plus rapidement que celle des revenus. Ainsi quand la moyenne des revenus augmentait de 1,4%, le prix dans l'ancien connaissait une hausse de 2,7%, 1,8% pour le neuf et les prix à la location gagnaient 1,5%. Des problèmes comme l'augmentation des prix du foncier ou encore la raréfaction de celui-ci, poussent les gens à s'écarter des grandes villes pour s'aventurer sur d'autres espaces.

La Société Nationale Immobilière met en avant depuis peu le logement intermédiaire, qui se situe financièrement entre le logement social et le logement privé (20% moins cher que le parc privé). Par ce biais, l'opérateur immobilier cherche à atteindre ceux qui ne rentrent pas dans les critères des logements sociaux et ceux n'ayant pas les moyens de trouver un logement décent dans le parc privé. Il semble intéressant de développer cette offre sur les communes ayant un marché immobilier tendu et des loyers élevés. A Marseille, plus de 700 logements intermédiaires sont prévus, au niveau de l'îlot Allar et au MIM de la Joliette.

De plus, à cause de l'hétérogénéité du territoire d'étude, les enjeux en matière d'habitat diffèrent d'un territoire à l'autre. Ces particularités constituent en l'occurrence un enjeu majeur notamment pour ce qui concerne la mise en place d'une vision d'ensemble sur la métropole en matière d'habitat. Cet enjeu renvoie à la défiance envers la métropole de la part de certains acteurs métropolitains qui craignent de « ne pas maitriser l'attribution des logements sociaux » ou plus largement leurs politiques d'habitat à l'égard de leurs contextes territoriaux.

Si cette solution semble viable pour les communes non carencées en logement sociaux, elle paraît plus difficile à mettre en œuvre pour celles devant construire avant tout du logement social. C'est le cas pour les petites communes en dessous du seuil de 25%. Selon certains maires de ces communes, ces derniers seraient « pris en sandwichs » entre la loi SRU et le cadre de vie qu'ils souhaitent donner à leur commune. Ils mettent en avant l'incompatibilité entre ces deux paramètres car la loi leur impose une « population non souhaitée ».

La défiance envers la métropole est ici mentionnée à demi-mot. Les maires ne sont pas favorables au futur PLH métropolitain craignant de « ne pas maitriser l'attribution des logements sociaux ». Certains d'entre eux sont même allés jusqu'à proposer une mutualisation des logements sociaux à l'échelle du territoire, avec un seuil de 25% réparti sur l'ensemble des conseils de territoire. L'Etat a cependant retoqué cette proposition et souhaite conserver le seuil des 25% à l'échelle communale.

La défiance envers la Métropole se ressent aussi dans les communes non carencées. Martigues comprend sur son territoire 32% de logements locatifs sociaux et pourtant affiche comme d'autres communes, sa crainte de voir AMP prendre la main sur la répartition des logements. Comment expliquer que dans le même temps, une ville comme Martigues et d'autres communes qui n'ont structurellement et socialement peu de similitudes trouvent un « combat » commun contre la métropole ?

Pour faire face à ces enjeux, la politique de l'habitat à l'échelle métropolitaine devra reposer sur la bonne coordination des élus aux niveaux intercommunal et communal ainsi que d'une prise en compte des particularités de chaque territoire.

LES GRANDS OBJECTIFS MÉTROPOLITAINS D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE :

	Les premières propositions de travail en commun			Les objectifs de valeur ajoutée métropolitaine		
	A lancer tout de suite	Pour baliser le chemin	Un grand objectif à l'horizon	Faire mieux	Faire plus	Faire autrement
Mobilité et accessibilité	Des outils au service de la charpente des mobilités de demain	Des investissements concentrés sur l'amélioration des trois corridors principaux	Le pivot de St- Charles et l'étoile ferroviaire	Adapter et coordonner le niveau de services des infrastructures existantes	Poser la charpente des transports collectifs métropolitains	Développer de nouveaux services de mobilités
Ville-Nature	La coproduction des représentations et des connaissances collectives de la métropole	La promotion du potentiel des espaces ouverts et non bâtis	Une consultation internationale à la grande échelle métropolitaine	Replacer les grands espaces naturels et leurs ressources au centrede la métropole	Entreprendre les espaces d'entre-deux comme des réservoirs de projets durables	Passer de l'urbanisation fragmentée à la métropole des liens et des continuités
Cohésion sociale et territoriale	Un fonds de quartiers métropolitains	Un «diagnostic des capacités» avec les habitants eux-mêmes	Un changement de cap pour les quartiers nord et le centre-ville de Marseille	Améliorer les conditions d'accès des personnes en diffculté aux dispositifs qui les soutiennent	Concevoir la future géographie prioritaire en lien avec les autres quartiers de la métropole	Passer de la compensation à la mise en capacités
Cultures d'Innovation	Des sites d'expérimentation et des lieux ouverts à l'hybridation	Les techno campus industriels durables et l'offre foncière et immobilière de demain	Le projet Henri Fabre, un modèle à reproduire pour des écosystèmes performants sur les marchés d'avenir	Afficher la métropole innovante qu'est déjà Aix-Marseille- Provence	Impulser de nouveaux champs d'innovation en appui sur les grands programmes incitatifs	Stimuler la culture de l'innovation par l'émulation métropolitaine
Transition énergétique	Une réponse commune à l'appel à manifestation d'intérêt de l'Etat sur les plateformes de rénovation énergétique	Un partenariat métropolitain pour un service public de l'énergie	La métropole industrielle des énergies nouvelles	Gagner en sobriété et en e cacité énergétiques	Miser sur l'innovation et les synergies, pour des solutions énergétiques nouvelles	Piloter la transition énergétique grâce à une stratégie métropolitaine globale
Système Logistique et Portuaire	Le chantier de transport combiné de Mourepiane, objet métropolitain par excellence	Une ZIP de Fos attractive	Une stratégie logistique, industrielle et portuaire	Faire de la logistique un levier pour l'emploi métropolitain	Articuler les chaines logistiques sur le territoire pour accroitre les retombées en emplois d'un traffic maritime en essor	Positionner le territoire métropolitain en tant que plateforme logistique, portuaire et industrielle de dimension mondiale
Potentiels Jeunesse	Le rayonnement international de l'enseignement supérieur métropolitain	Un « bouquet » de projets adaptés aux publics jeunes	Une plateforme d'initiatives par et pour les jeunes, le «Réseau d'Initiatives Jeunesse»	Lier tous les dispositifs publics au service des parcours des jeunes	Interpeller l'«objectif jeune» de tous les champs de la métropole	Avancer pas seulement « pour », mais aussi « avec » les jeunes

Source : La métropole en marche : les chantiers du projet d'Aix-Marseille-Provence, Mission interMinistérielle pour le projet métropolitain Aix-Marseille-Provence, Décembre 2013

L'incitation étatique a permis d'impulser un nouveau souffle à des instances locales qui avaient du mal à s'entendre sur le processus de création métropolitaine. Pendant plusieurs années nous avons pu observer une véritable offensive contre Marseille, permettant aux élus des autres communes de trouver un combat commun. Paradoxalement, la solidarité de ces communes s'est faite autour du rejet du projet métropolitain. Projet qui devrait permettre de renforcer la solidarité intercommunale. Dans l'objectif de trouver un consensus et de satisfaire les différentes parties prenantes, une gouvernance particulière a été décrétée. En point d'orgue, la création des conseils de territoires ont permis aux anciens EPCI de conserver un poids dans différents domaines, notamment en matière d'habitat.

Deuxième section :

Annoncé comme la priorité par des élus au niveau métropolitain, l'habitat fonde le socle de toute politique locale. Loin d'être abordé comme un thème isolé, il est corrélé avec les autres enjeux majeurs de la métropole Aix-Marseille Provence. Son entrée transversale peut se faire par la thèmatique de la mobilité et celle de l'économie. En soi, l'habitat est un formidable outil d'observation : il est révélateur des disparités de l'aire métropolitaine mais il est également un outil majeur de renouvellement urbain et de développement.

SwissLife

Deuxième Partie : *L'habitat dans la métropole, un levier de développement incontournable*

1 - L'HABITAT AU CŒUR DE LA QUESTION MÉTROPOLITAINE

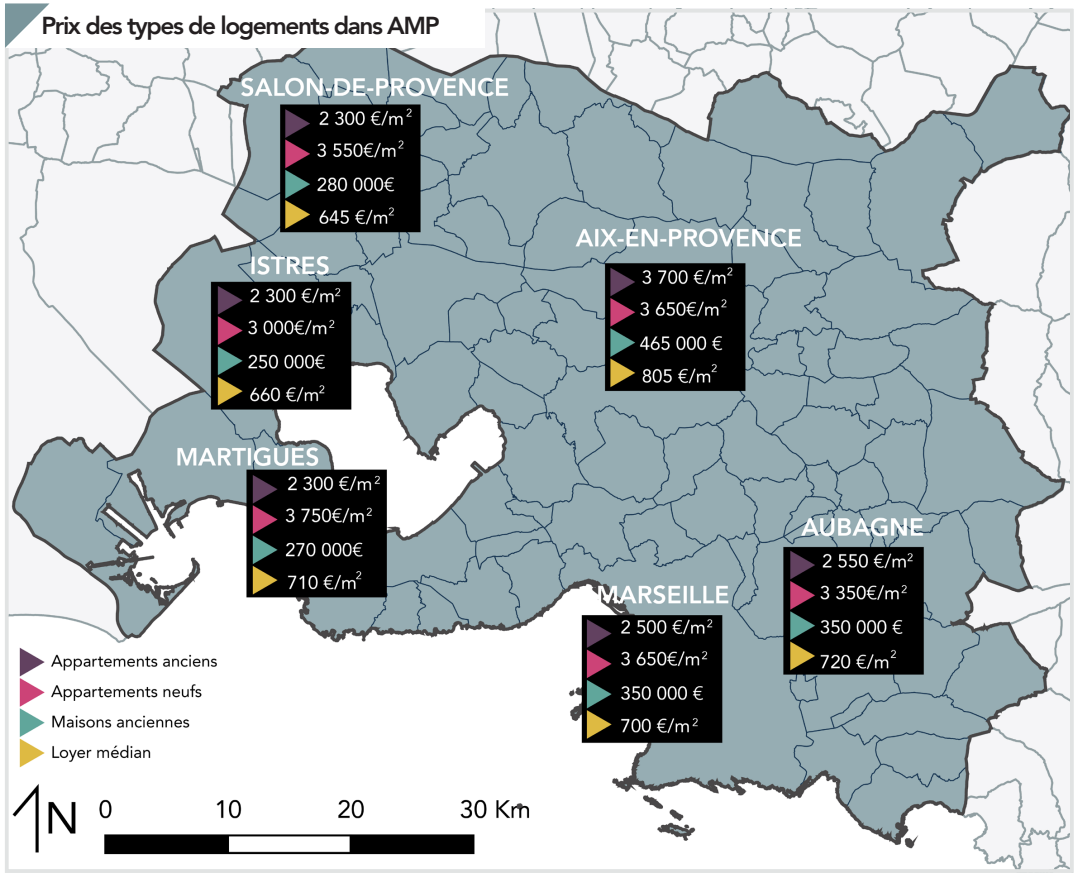
A - État des lieux de l'habitat

L'habitat désigne le mode de groupement des établissements humains. Il se compose des parts d'un tissu bâti spécialement affecté au logement des habitats, et qui constitue en général la fonction principale des villes, associée ou non avec d'autres fonctions. L'habitat ne désigne donc pas une forme précise de logement mais plutôt un ensemble de configurations sur un territoire. L'analyse de ces formes, au niveau de leurs morphologies, de leurs prix et de leurs localisations, constituent des éléments déterminants pour comprendre les profils et les besoins des ménages d'une part, et les dysfonctionnements du parc des logements au sein d'un territoire d'autre part.

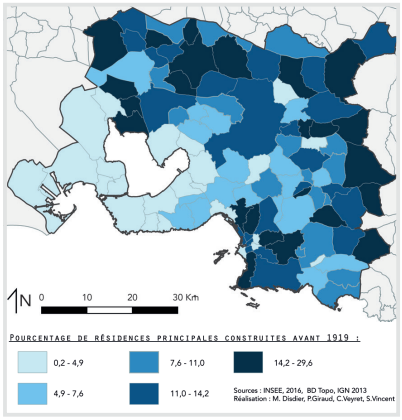
La métropole AMP se caractérise par un panel important et diversifié des formes d'habitat. Ces formes vont du pavillonnaire périurbain, au studio locatif en résidence. L'hétérogénéité des formes de l'habitat au sein d'AMP a comme conséquence plusieurs situations. D'une part, une gamme de prix étendue, laquelle peut varier d'un territoire à l'autre. Cette dispersion des prix de vente ou de location traduisent la disparité de prix et des richesses entre les territoires. A titre d'exemple, alors que dans le nord de Marseille ou à Sénas, le prix à payer pour un appartement peut varier de 1 500€ à 1 700€ le m2, à Aix-en-Provence le prix s'élève à 3 700€/m2. D'autre part, si à l'échelle métropolitaine il existe une diversité de l'offre immobilière, nous retrouvons une dominance du logement pavillonnaire sur l'ensemble du territoire métropolitain. Cette dominance, sur certaines communes du nord de la métropole notamment, illustre bien la disparité en matière de logement qui existe entre les territoires d'AMP. En effet, ces communes se caractérisent par des prix élevés et par une offre de logement inaccessible à la majorité des ménages du territoire.

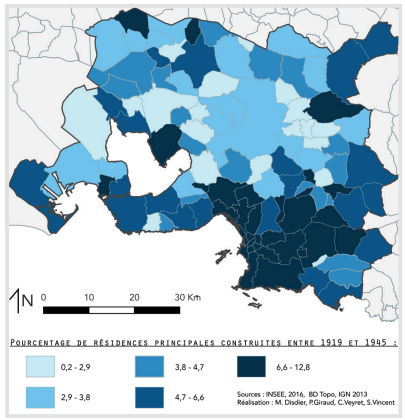
Pour rééquilibrer ces disparités, la métropole essaye de développer une politique immobilière qui soit adaptée aux profils des ménages. Au-delà de la simple création d'une offre nouvelle de logement, la métropole se concentre dans la reconquête des centres urbains et du parc ancien dégradé dans les centres urbains. Ces enjeux de qualité et d'attractivité du parc sont fondamentaux afin d'améliorer le cadre de vie des ménages et favoriser une fluidité des parcours résidentiels.

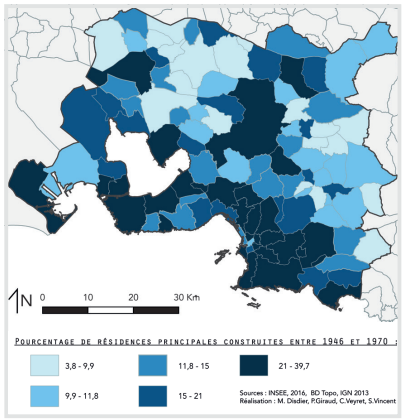
A ces préoccupations à l'égard du parc privé, s'ajoute les enjeux en matière d'habitat social. Au sein de la métropole AMP, des disparités des richesses et des logements sociaux persistent. Ces dysfonctionnements entre les territoires, nous faisons référence ici notamment aux communes en carences de logements sociaux, devront être résolus au niveau métropolitain afin de mieux redistribuer l'offre en logement sur l'ensemble du périmètre métropolitain.

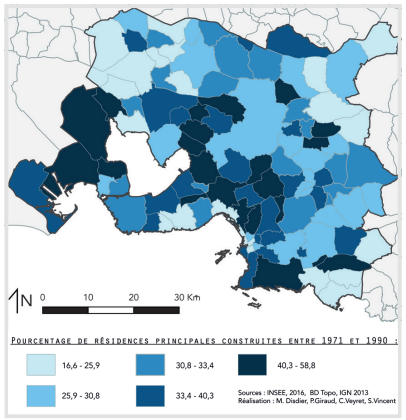


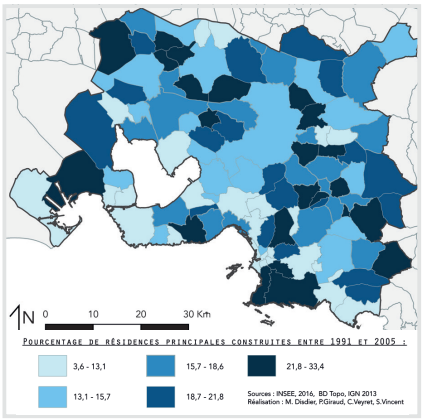
Collection de carte : Dates de construction des résidences principales d'AMP entre 1919 et 2010

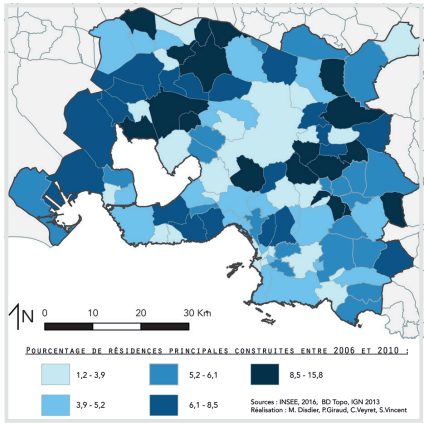












Un parc de logement principalement construit entre 1940 et 1990

Pour comprendre l'ensemble cartographique présenté, il est nécessaire de définir ce que nous entendons par résidences principales. Au sens de l'INSEE, une résidence principale est « *un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage* ».

Cette collection de cartes permet de mettre en évidence l'âge du bâti à l'échelle de la métropole AMP mais également les différentes phases historiques de construction.

Nous pouvons observer que les communes situées au nord et à l'est de la métropole possèdent un bâti ancien construit avant 1919. Néanmoins, les villes telles que Martigues Fos-sur-Mer et Istres présentent une faible part de bâti ancien, du fait que ces territoires étaient davantage ruraux. L'activité portuaire s'est développée plus tard, ce qui a engendré l'expansion de ces territoires. À Marseille, les bâtis anciens sont compris autour du Panier et du Vieux-Port, soit l'hyper-centre de la ville.

Entre 1919 et 1945, on s'aperçoit que l'essentiel des constructions se fait dans la ville de Marseille et ses alentours. Cela peut s'expliquer par le développement économique que connait la ville à cette époque. Les villes portuaires comme Fos-sur-Mer et La Ciotat connaissent alors, leur essor industriel d'où une construction importante de résidences principales.

Les constructions des années 1950 à 1970 sont issues des contraintes dues à la reconstruction des villes détruites durant la guerre et de l'expansion avec les Trente Glorieuses. Cela explique en partie pourquoi Marseille connait une très forte hausse de la construction de résidences principales. A cela s'ajoute l'arrivée des rapatriés d'Algérie et la forte demande en main d'œuvre, qui rendent primordiale la nécessité de construire davantage. Ces années là correspondent à une forte période de construction des grands ensembles. Marseille et les villes périphériques sont les principales touchées par ce phénomène (ex : Berre l'Etang, Aix-en-Provence). Aussi, la délocalisation de l'activité portuaire de Marseille vers Fos-sur-Mer, entraine la construction de nouveaux logements sur ce territoire. De ce fait, des villes aux alentours, comme Martigues, Istres, et Port-de-Bouc connaissent une croissance démographique importante.

La période qui a suivi le retour des rapatriés d'Algérie fait poindre la naissance des villes nouvelles composées largement par de l'habitat pavillonnaire et du petit collectif. Vitrolles, Les Pennes-Mirabeau, Gignac répondent à la demande d'évolution résidentielle et du souhait des classes moyennes de se loger dans de l'habitat individuel. C'est pendant cette époque, entre 1971 et 1990 que les constructions sont les plus importantes, avec des villes pouvant comporter jusqu'à 58,6% de résidences construites durant cette double décennie. Néanmoins, la construction nouvelle au sein de la ville d'Aix-en-Provence a stagné ceci s'explique par le fait que la démographie aixoise est restée relativement stable.

Enfin, depuis les années 1990, on assiste à un ralentissement de la construction nouvelle notamment dans les grandes polarités urbaines telles qu'Aix-en-Provence et une majeure partie de la ville de Marseille. En effet, les individus sont attirés par la périphérie des grandes villes à cette époque. On assiste donc à une mobilisation des populations vers ces espaces. Depuis, la loi SRU de 2000 renforcée par la loi Duflot en 2013, les petites communes carencées en logements sociaux sont fortement incitées à en construire, engendrant par conséquent une hausse de la construction neuve depuis les années 2000.

B - Les typologies de l'habitat sur le territoire de la métropole

Un bâti diffus conséquent dans la métropole Aix-Marseille Provence

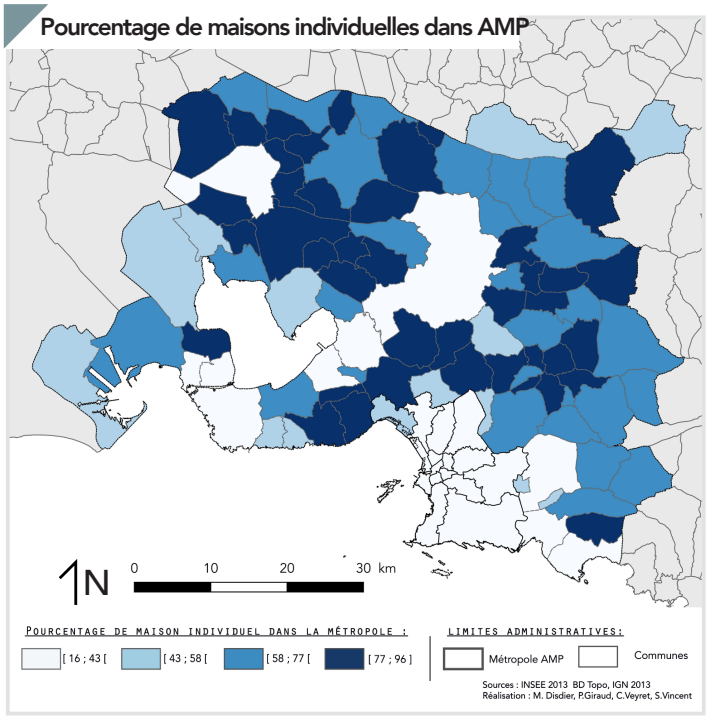
La métropole met en évidence de fortes disparités dans la répartition des types d'habitations. De manière générale, on constate que 2/3 de l'espace métropolitain se compose de maisons individuelles. Ces zones pavillonnaires se concentrent essentiellement dans les communes rurales et les villages aux alentours des grandes polarités urbaines, majoritairement, dans la partie nord de la métropole (les communes qui composent le CT du Pays d'Aix notamment) mais également les communes situées à l'est de celle-ci (A proximité de la ville d'Aubagne), des taux excédant les 70% pour certaines communes d'AMP. Ce phénomène est l'héritage du processus de périurbanisation qui engendra dans les années 1970, la construction massive de petites maisons individuelles avec jardin en périphérie des grandes villes de la région.

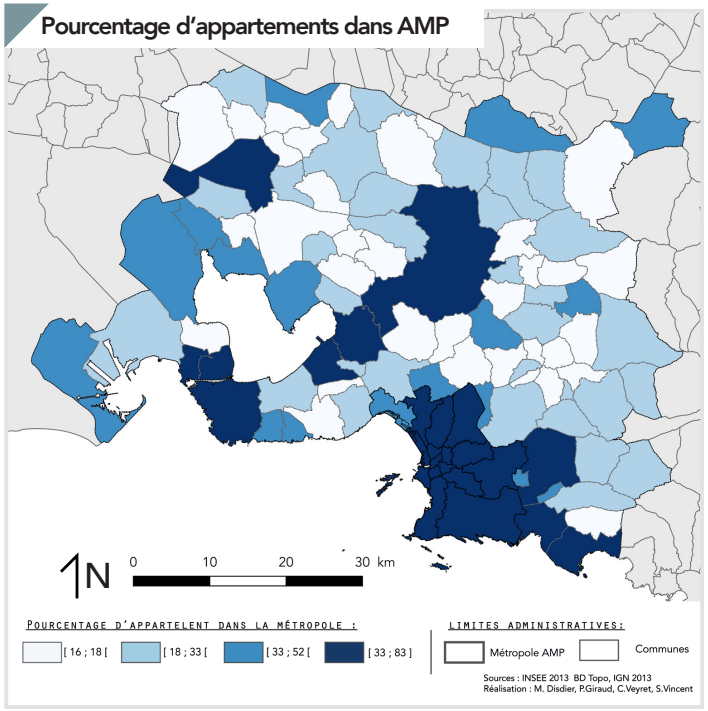
Cette forte représentation du pavillonnaire est un enjeu pour le territoire car il favorise le mitage des terres agricoles et des espaces naturels et ne permet pas de limiter l'étalement urbain.

Une concentration de l'habitat collectif dans les grandes aires urbaines

En ce qui concerne la part d'appartements qui composent le territoire métropolitain, elle est fortement représentée dans les deux plus grandes aires métropolitaines à savoir la ville de Marseille et d'Aix-en-Provence mais également dans les communes situées le long de l'Etang de Berre. Ce chiffre s'explique par le fait que ces communes rassemblent l'essentiel des logements collectifs de l'espace métropolitain, notamment, en termes de logements locatifs sociaux.

En effet, Marseille concentre une part importante de logements sociaux regroupée essentiellement dans les quartiers nord de la ville. De plus, les villes industrielles de l'Etang de Berre sont également fortement représentées par les logements collectifs (ex : 32% de logements sociaux sur la ville de Martigues). Ce constat permet de mettre, une nouvelle fois, en évidence les disparités fortes à l'échelle du territoire, un des enjeux pour la métropole sera de trouver un équilibre qui permettra d'harmoniser les différentes typologies de l'habitat sur l'ensemble de la métropole. Cette mixité fonctionnelle pourrait laisser le libre choix résidentiel aux populations d'AMP.





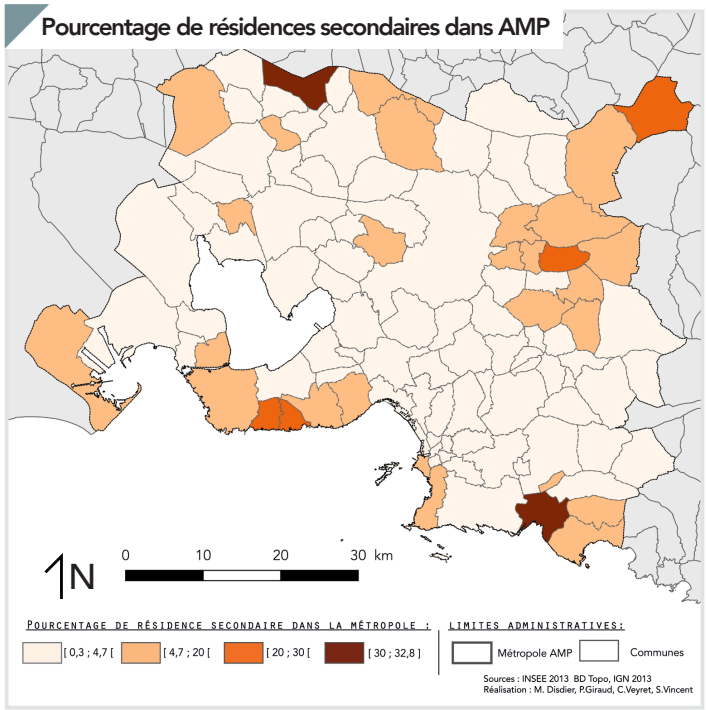
Une catégorie de logements très spécifique

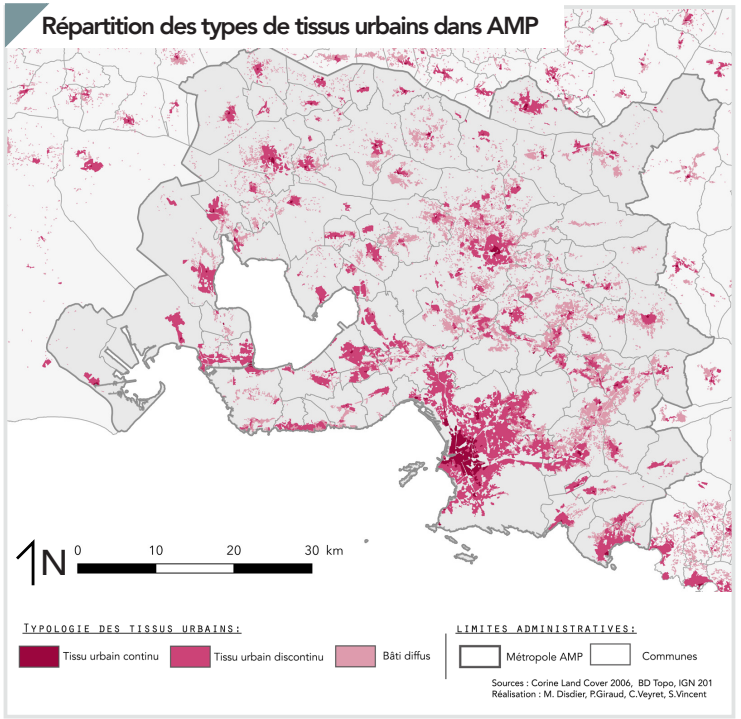
En effet, la métropole AMP est un territoire qui accueille un certain type de logements au détriment des autres catégories. Comme on peut l'observer, le taux de résidences secondaires est très faible. Il n'excède pas les 4% sur l'ensemble du territoire mise à part quelques exceptions telles que la commune de Cassis qui attire, chaque année, de nombreux visiteurs dû à sa proximité avec le Parc National des Calanques et la commune de Mallemort, fortement convoitée, car elle se situe au pied du Parc Naturel Régional des Alpilles. On remarque, également, que les communes de la Côte Bleue, au sud-ouest de la métropole, et les communes situées aux alentours du grand site de la Sainte Victoire attirent des populations extérieures à la métropole. Cette dichotomie ne permet pas de qualifier la métropole AMP comme étant attractive, contrairement, à la métropole niçoise qui vit essentiellement de l'activité touristique. Aix-Marseille Provence est un espace davantage résidentiel où la dimension de l'habitat est un véritable enjeu…

La répartition des types de tissus urbain de la métropole AMP

Sur le territoire de la métropole on constate trois tissus urbains distincts : un tissu urbain continu, un tissus urbain discontinu ainsi qu'un tissu urbain composé de bâti diffus.

Le tissu urbain continu correspond aux centres urbains des villes et des villages plus ou moins denses. Il comprend par exemple le centre ville d'Aix-en-Provence, les arrondissements un, deux, trois, et une partie du quatre de Marseille. Ce tissu est également présent mais de manière beaucoup présente dans les centres des villes moyennes (Vitrolles, La Ciotat, etc.). Le second tissu urbain dit « discontinu », correspond quant à lui à l'extension urbaine des villes et villages. C'est le tissu urbain proportionnellement le plus représenté de la métropole AMP. Enfin le dernier tissu composé de bâtis diffus correspond aux formes urbaines les plus dispersées sur le territoire. Il comprend les zones pavillonnaires, le mitage ainsi que les bâtis individuels et les constructions légères.





Un parc social très inégalement réparti

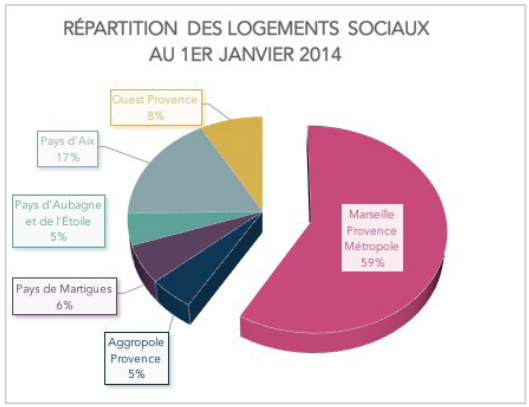
Aujourd'hui, le département des Bouches-du-Rhône et plus spécifiquement la métropole AMP présentent de fortes disparités notamment dans la répartition des logements sociaux sur le territoire.

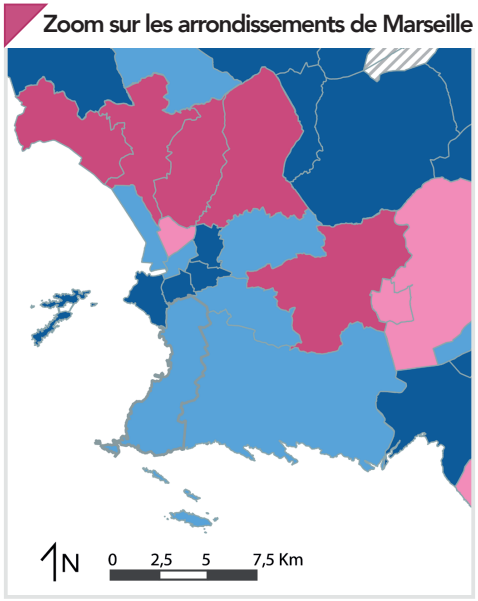
Malgré la loi ALUR de 2014 qui impose pour les communes de plus 50 000 habitants la construction d'au moins 25% de logements sociaux, nous constatons qu'à l'heure actuelle, il y a encore un certain nombre de communes de la métropole fortement carencées.

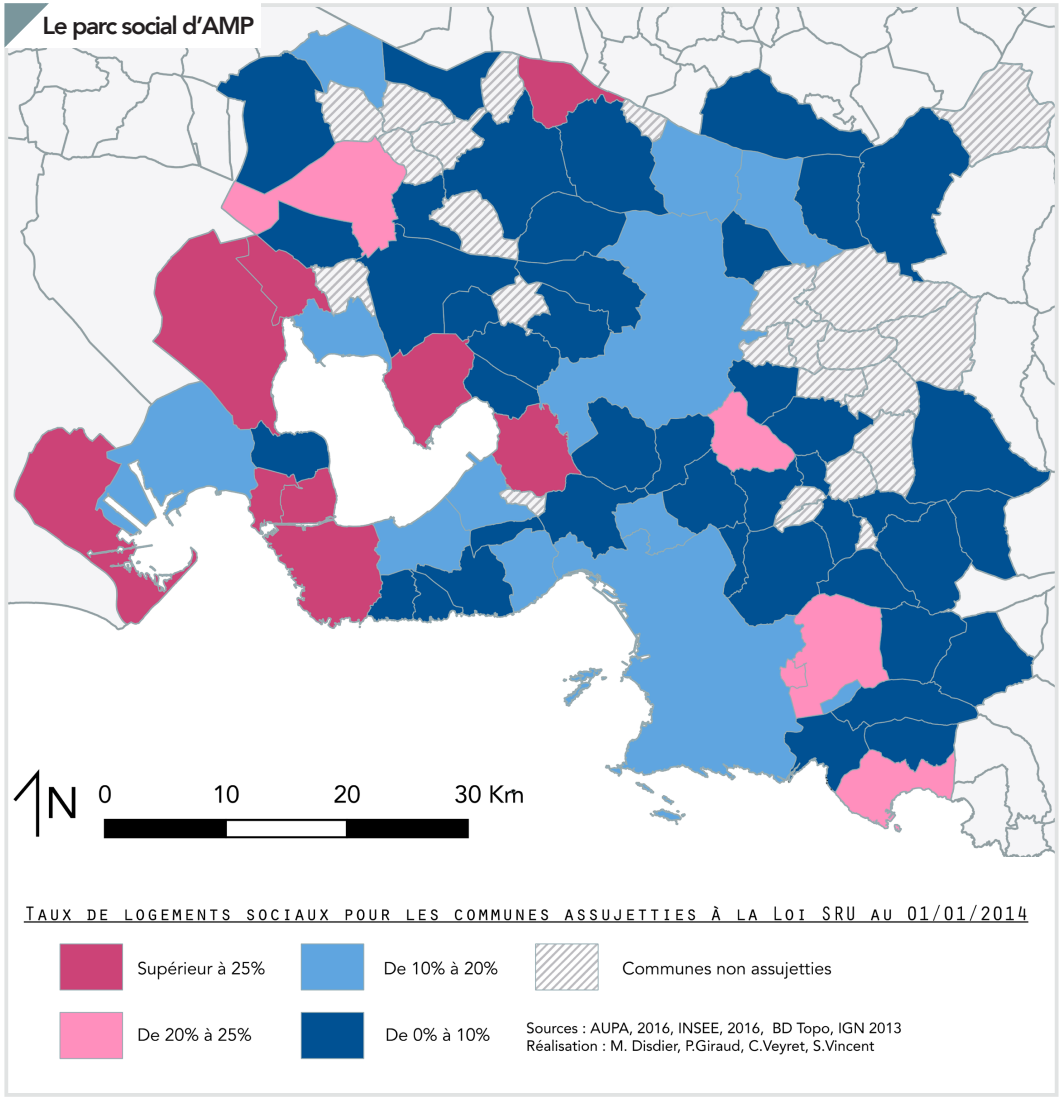
Ainsi il existe une différence majeure entre le nord et le sud de la métropole. Les communes situées au nord possèdent un faible taux de logements sociaux, cela s'explique par le fait que ces espaces sont davantage ruraux et regroupent une population plutôt aisée, telle qu'Aix-en-Provence ou encore les communes de la Côte Bleue (au sud ouest) qui sont très touristes et où le parc social est faiblement représenté.

En revanche, les logements sociaux sont fortement localisés dans les communes autour de l'Etang de Berre, telles que Vitrolles, Istres, Martigues et le Port St Louis. Cette part importante est dûe au fait que ce sont des villes industrialo-portuaires qui historiquement accueillaient une population ouvrière et davantage modeste. C'est également le cas de la ville de Marseille, notamment au nord, qui accueille une population d'origine étrangère et populaire et non majoritaire.

Le logement social s'organise sous forme de « poches » et selon les territoires il ne représente pas les mêmes enjeux. L'objectif de la métropole sera à terme d'harmoniser cette répartition afin de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle métropolitain.







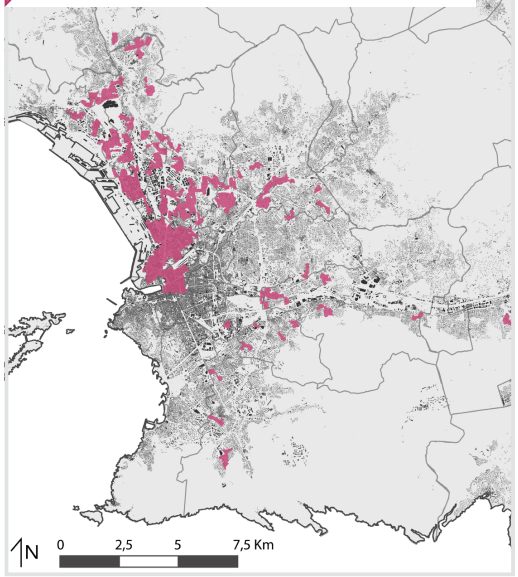
Les Quartiers de la Politique de la ville d'AMP

La métropole AMP est un territoire où se concentrent connaissances, innovations, richesses humaines et économiques. Elle constitue à cet égard un pôle générateur de développement et de croissance pour l'ensemble du territoire et sa population. Malgré ses aspects positifs, la métropole AMP est désormais génératrice de différentiations et d'exclusions sociales notamment pour les foyers qui n'ont pas accès aux moyens nécessaires pour la mobilité physique ou encore résidentielle. Le projet métropolitain se présente alors, dans le cadre de la Politique de la Ville, comme une volonté politique et institutionnelle, visant à favoriser une meilleure équité sociale et territoriale.

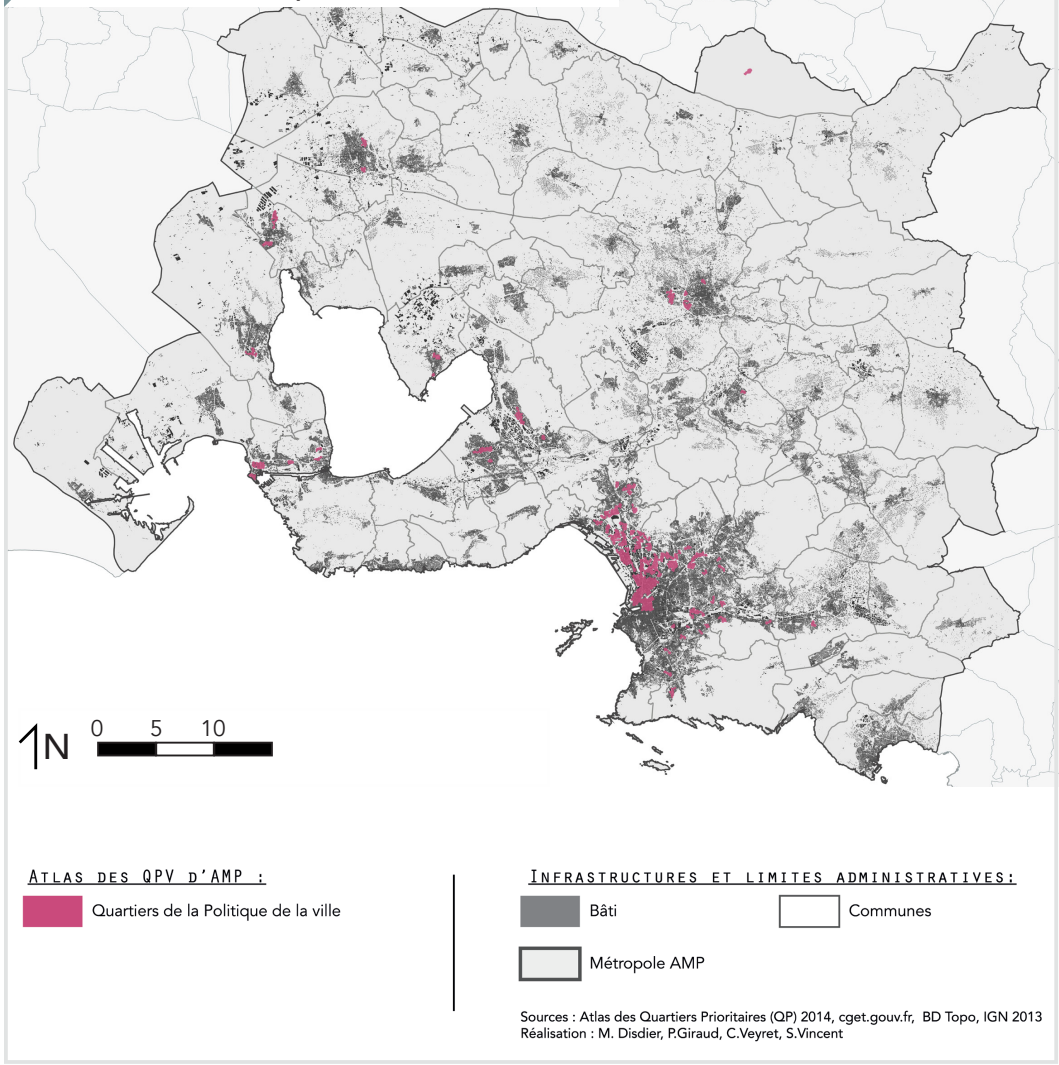
Cette politique concourt à un objectif de cohésion sociale et territoriale. Pour ce faire, elle mobilise un ensemble de mécanismes en plusieurs domaines, tantôt dans le droit commun (politiques de l'habitat, développement économique, mobilité, équipements collectifs, etc.) tantôt par des mécanismes particuliers. Cette volonté de réduire les inégalités entre les territoires et les populations en difficultés s'avère fondamentale pour la métropole AMP qui compte à ce jour 21 quartiers éligibles au NPNRU et 59 quartiers prioritaires situés dans quinze communes regroupant près de 300 000 habitants. Ces programmes visent à rénover et améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants, en offrant un nouvel environnement, plus intégré et connecté, ainsi que des espaces pour vivre de meilleure qualité. A ceci s'additionnent six contrats de ville signés en 2015 et couvrant la période 2015-2020. Ces contrats, comme les programmes précédents, visent à créer de la cohésion sociale, du développement économique et d'améliorer le cadre de vie à travers le renouvellent urbain.

La prise en compte de cette géographie prioritaire est fondamentale pour la métropole AMP, comptant 45% des ménages ayant des revenus inférieurs au seuil de pauvreté dans les quartiers prioritaires. La Politique de la Ville est donc essentielle en matière d'habitat afin de réduire les écarts entre les populations les plus riches et les plus démunies au sein de la métropole. Cette politique se trouve en effet au cœur de l'intérêt métropolitain, échelon imaginé comme vecteur de solidarité. La géographie prioritaire est pour autant bien localisée sur un ensemble des communes d'Aix-Marseille-Provence. Parmi les quinze communes nous retrouvons Aix-en-Provence, Aubagne, Berre-l'Etang, Gardanne, Istres, Marignane, Martigues, Miramas, Pertuis, Port-de-Bouc, Salon-de-Provence, Septèmes-les-Vallons et Vitrolles. Cependant, c'est la commune de Marseille qui en compte le plus par rapport aux villes alentours, avec treize quartiers prioritaires, dix quartiers d'intérêt national et cinq quartiers d'intérêt régional.

Zoom sur les arrondissements de Marseille



Les Quartiers de la Politique de la ville à l'échelle d'AMP



Logement vacant : une répartition hétérogène

Selon l'INSEE, un logement vacant est un bien inoccupé répondant à un des cas suivants :

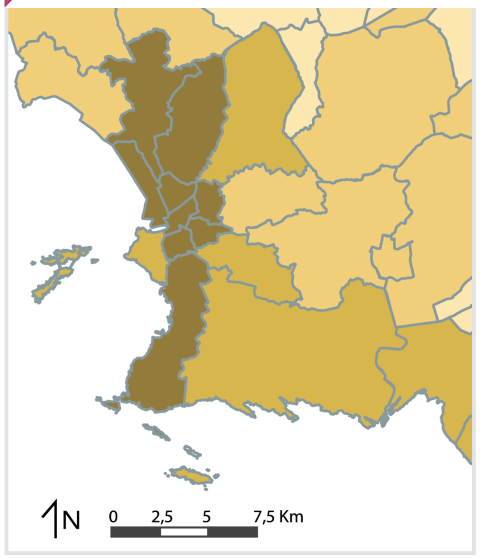
- Il faut qu'il soit proposé à la vente ou à la location, qu'il soit déjà attribué à un acheteur ou un locataire en attente d'occupation, ou bien en attente de règlement de succession. Il est vacant s'il est conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés et, pour finir, s'il est gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire en cas de rétention foncière notamment.
- On considère un logement « vacant », s'il est inoccupé depuis au moins un an (au 1er janvier de l'année d'imposition). Les logements vacants sont dépourvus du mobilier nécessaire à l'habitation. Rappelons que les résidences secondaires ne sont donc pas concernées par ce dispositif. Le taux de vacances peut-être défini comme la part des logements vacants dans l'ensemble des logements. Il est calculé à partir du recensement de la population.

Dans la métropole Aix-Marseille Provence, la répartition de logements vacants est très hétérogène. On remarque, par exemple, que l'ancienne communauté d'agglomération du Pays d'Aix est une des EPCI où le taux de logements vacants a considérablement baissé. Ceci s'explique par le fait que la CPA est fortement concernée par la question de l'habitat. C'est, notamment, le seul EPCI qui a mis en place un observatoire de l'habitat lui permettant d'avoir une action plus efficace sur son territoire.

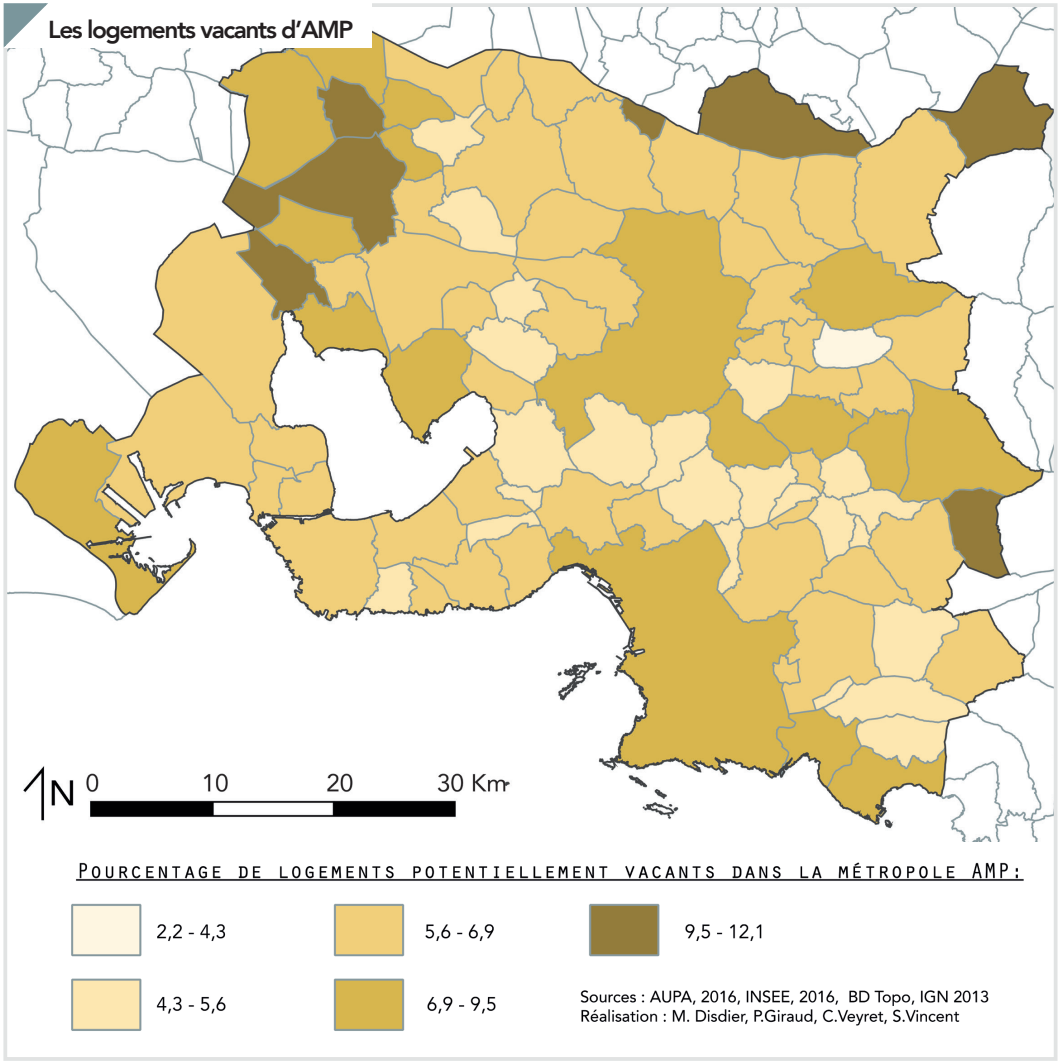
A contrario, l'ancienne communauté urbaine de Marseille Provence Métropole et les communes localisées sur la Côte Bleue sont fortement impactées par la vacance. Cela peut s'expliquer par l'ancienneté et le mauvais entretien du parc dans ces communes, notamment dans l'hypercentre de Marseille, où il y a un déplacement de la population vers les logements neufs au détriment du bâti ancien dégradé.

Les disparités dans la répartition des logements vacants à l'échelle de la métropole permettent de mettre en évidence une réalité territoriale et se présente comme un enjeur majeur pour les politiques de l'habitat. En effet, la question de la vacance se réfléchit encore à l'échelle des anciens EPCI devenus, aujourd'hui conseils de territoires.

Zoom sur les arrondissements de Marseille



Les logements vacants d'AMP



Les logements potentiellement indignes de la métropole

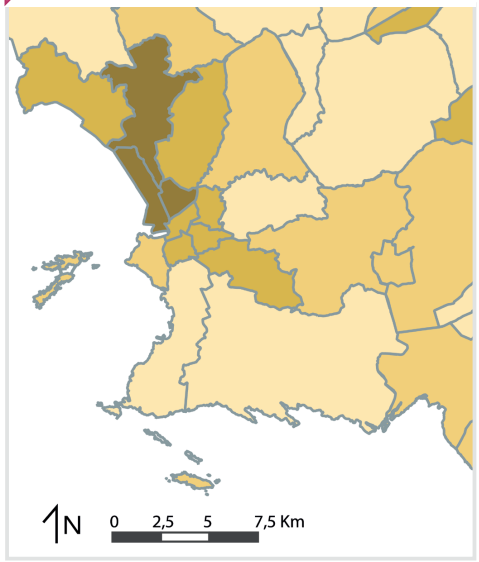
Les enjeux liés à l'habitat privé sur l'ensemble du territoire de la métropole AMP sont multiples. Or, parmi l'ensemble des problématiques, deux sont majeures, d'une part l'habitat indigne et d'autre part, l'habitat dégradé. En effet, AMP se caractérise par un taux élevé des résidences principales potentiellement indignes, ces taux étant plus importants au niveau des centres anciens et de l'habitat ouvrier en faubourg sur certains secteurs de la ville de Marseille qui concentre à elle seule des taux d'indignité pouvant dépasser 40% de l'ensemble des résidences principales (carte d'indignité/ résidences principales, dans le cadre de ce travail nous traitons que les résidences principales. Il faut tenir en compte aussi les logements vides ou vacants pour cause d'insalubrité qui s'ajoute à la difficulté de l'indignité au niveau du parc privé).

Les causes de cette indignité des logements sont nombreuses et imbriquées : les propriétaires occupants ou bailleurs ne disposant pas de moyens nécessaires à l'entretien leur bien, la rareté des logements accessibles et abordables, les activités délictueuses des marchands de sommeil, la paupérisation des populations en place, le vieillissement du parc de logements, et la morphologie de l'habitat, en constituent les principales.

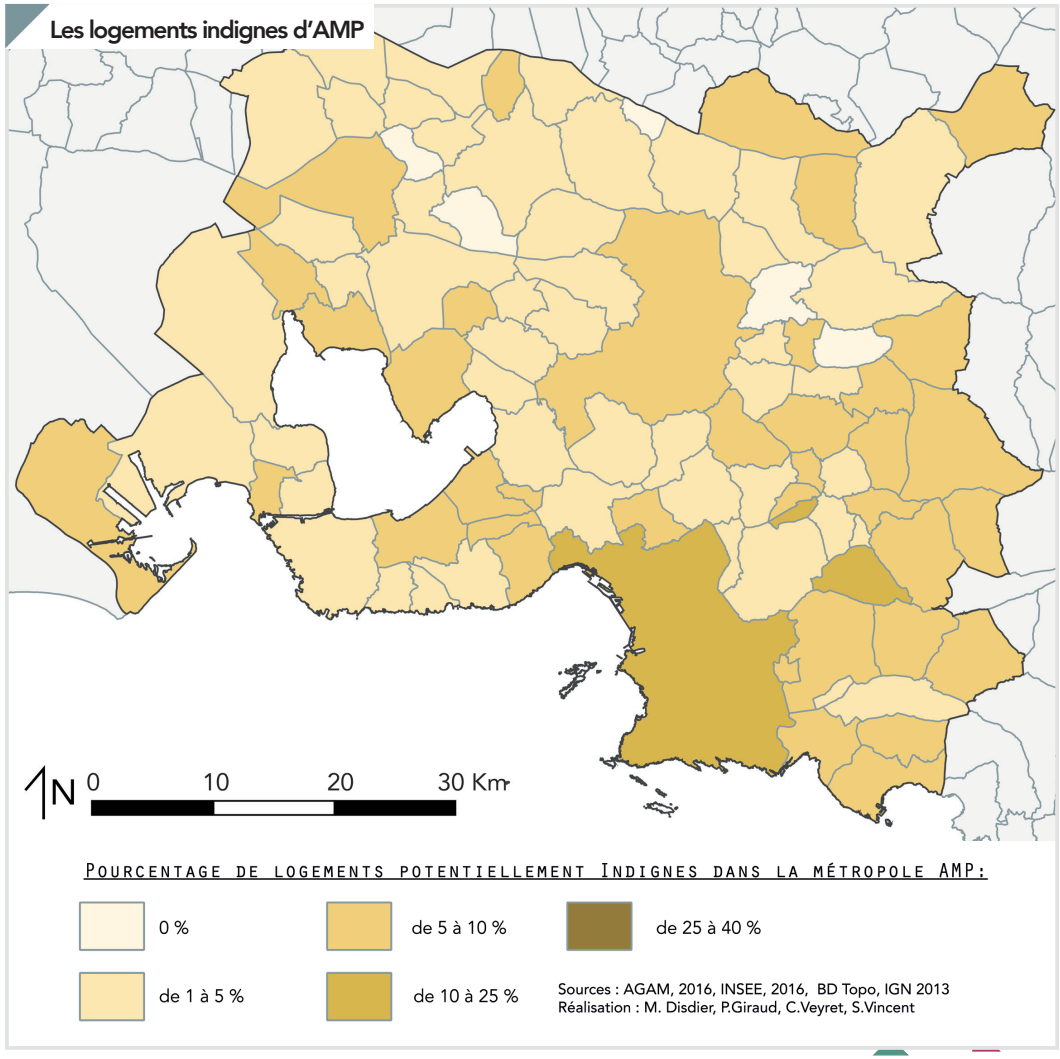
En quelques chiffres, la métropole AMP se caractérise par 420 000 logements potentiellement indignes occupés par des propriétaires ou des locataires, par 898 014 logements répertoriés sans confort sanitaire (salles d'eau inexistantes ou situées dans une autre pièce destinée à une autre fonction), par 803 605 ménages vivant dans des logements en situation de sur-occupation et par 128 000 logements subventionnés par l'ANAH au titre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé entre 2006 et 2015 pour un montant de 1,4 milliard d'euros.

Le traitement de l'habitat indigne, et notamment de l'habitat privé indigne, constitue donc un axe majeur des politiques de requalification des quartiers engagées par les collectivités dans les territoires urbains, péri-urbains et ruraux. C'est un enjeu qui s'inscrit dans une optique plus large qui vise à l'amélioration des conditions et du cadre de vie des habitants, aussi bien en zone rurale qu'en zone urbaine dense. La réhabilitation de ce parc privé concerne l'ensemble du territoire métropolitain ainsi que ces deux niveaux de prise de décision. En effet, le conseil de la métropole définit le schéma d'ensemble de la politique de l'habitat, du logement et des actions de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre d'une part, et les conseils de territoires mettent en place l'amélioration du parc immobilier bâti et la procédure de RHI d'autre part.

Zoom sur les arrondissements de Marseille



Les logements indignes d'AMP



2 - A LA RECHERCHE D'UNE COHÉSION DANS LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Un héritage local déterminant les grandes orientations du PLH « transitoire » de la métropole AMP

A l'heure actuelle, il n'existe pas de document permettant d'avoir une vision d'ensemble à l'échelle de la métropole en matière d'habitat. Ce sont les six PLH préexistants qui font office de document valable. Lorsque l'on s'intéresse aux contenus de ces documents, on s'aperçoit que chacun présente des orientations et des pistes d'actions différentes en fonction de leur territoire, certains sont très précis et développés d'autres restent très succincts et englobent plusieurs champs. Chaque à sa propre identité et son propre vécu, cet héritage territorial conduit les PLH à déterminer des orientations spécifiques et les aménagements de demain. Néanmoins, la manière dont chacun des anciens EPCI formulent les orientations de leur PLH est bien différente. En effet, un territoire comme Marseille, un pôle urbain majeur de la métropole, va principalement s'intéresser aux questions liées au renouvellement urbain, à la production de logements sociaux ou encore au parc ancien dégradé. Il souhaite diversifier l'offre de logements sur son territoire « accessible par tous », en s'adressant à l'ensemble de la population, y compris celle extérieure au territoire de l'ex-MPM, il y a une volonté forte de rendre de nouveau le territoire attractif et de redorer son image. Contrairement, au Pays de Martigues qui souhaite « Répondre aux besoins en logements en tenant du contexte local et de l'évolution sociodémographique de la population » de son territoire. Le but est le même dans les deux cas mais la réponse ne s'adresse pas aux mêmes publics.

Les orientations du Pays d'Aix sont, quant à elles, très spécifiques et très orientées. Il y a une réelle volonté d'intervenir sur le territoire de manière efficace et garder une proximité forte avec l'échelon communal. Le Pays d'Aix souligne qu'il faut favoriser la gouvernance interne pour mener une action rapide sur le territoire (c'est le seul EPCI qui le précise). Contrairement à d'autres territoires, c'est un EPCI qui souhaite innover et qui favorise l'expérimentation (développer l'habitat intermédiaire, l'offre de logements par la ressource des bureaux vacants…) C'est le seul à avoir mis en place un observatoire de l'habitat, un moyen performant pour communiquer sur les problèmes décelés sur le territoire. Il aborde la question du logement social sous une formulation différente, il souhaite : « Démultiplier les moyens pour développer le parc public et l'accession sociale en diversifiant les produits, dans le programme neuf notamment, pour les actifs. »

Le Pays Salonais reste très vague sur les orientations qui définissent le PLH, contraint de constater que ce territoire est essentiellement résidentiel, le programme local d'habitat est ciblé sur des actions à mener sur le parc privé. Il n'est pas question de renouvellement urbain mais plutôt d'amélioration du parc ancien public. Il s'adresse également à une population âgée. La politique menée sur ce territoire est très différente de celle menée sur Marseille ou Aix-en-Provence. L'ancienne Agglopole Provence essaye, à travers ce programme, de construire sa propre politique de l'habitat.

En revanche, on constate que le Pays de Martigues mène, depuis plusieurs années, une réflexion sur les politiques liées à l'habitat. Ce qui pose problème, aujourd'hui sur le pays de Martigues, c'est le « grignotement » des terres agricoles et naturels au profit de l'étalement urbain. La préoccupation majeure de l'intercommunalité est d'éviter ce mitage de l'habitat diffus par des actions de densification et d'amélioration du parc existant.

Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile est davantage porté sur les questions énergétiques en matière d'habitat mais également sur l'innovation et l'expérimentation. C'est le seul à aborder les thématiques du transport, de l'emploi et de l'environnement qui sont indissociables de la question de l'habitat. Les préoccupations du territoire vont être orientées autour de l'articulation et du rééquilibrage entre les territoires.

Pour finir, Istres-Ouest Provence possède un PLH très orienté vers le développement économique. Il mène une politique d'habitat raisonnée car il est attentif à l'offre et la demande pour construire en conséquence sur son territoire. Il opte pour une politique de rééquilibrage géographique qui permet de corréler mixité fonctionnelle et sociale.

Chaque territoire n'admet pas les mêmes logiques, néanmoins, il y a des similitudes entre les différents PLH : chacun d'entre eux souhaite développer une offre de logement équilibrée et diversifiée au sein de leur territoire et il s'engage à favoriser la mixité sociale.

L'objectif du PLH métropolitain sera de mettre en cohérence les différentes orientations des six PLH existants. Comme chacun de ses territoires possèdent ses propres spécificités, il faudra établir, de prime abord, une base commune appliquée et applicable par tous, notamment harmoniser le système d'aides financières et dans la gestion administrative mais qui admettrait des rubriques spécifiques selon le territoire ou bien constituer un PLH organisé sous forme de « bassin de vie », des espaces présentant les mêmes logiques ou qui auraient un intérêt commun.

Qu'est-ce qu'un Programme Local de l'Habitat ?

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de planification et de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale en matière d'habitat, à savoir le parc public et privé, la gestion du parc existant et la création de nouvelles constructions en fonction des populations spécifiques pour une durée de six ans.

D'après l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, « le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre. ». Le PLH doit établir au préalable un diagnostic. Ensuite, il définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires. Il précise également un programme d'actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. Des actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés sont menées, en suivant les dispositions de la loi Molle de 2009 relative à la mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion. Depuis la loi MAPTAM de 2014, l'élaboration d'un PLH est de compétence métropolitaine.

Cependant, la métropole AMP ne possède, à l'heure d'aujourd'hui, qu'un PLH dit « transitoire » ou « intercommunal » qui n'est que le recollement des six PLH des six EPCI préexistants suite à une délibération de principe signée en juin 2016. D'ici 2018, elle devra, néanmoins, établir un PLH à l'échelle de toute la métropole. En effet, un PLH transitoire n'est valable que deux ans. Au vu de la complexité que peut engendrer l'élaboration de ce document métropolitain, cela laisse peu de marge de manœuvre pour sa réalisation. Néanmoins, des études préalables et préfigurative sont en cours. En effet, les agences d'urbanisme de Marseille (AGAM) et d'Aix-en-Provence (AUPA) ainsi que l'Agence Départementale d'Information pour le Logement (ADIL 13) ont reçu une lettre de mission commune afin de rédiger une note de travail pour le diagnostic jusqu'en juin 2017. Suite à cela, la métropole lancera un appel d'offre pour missionner un bureau d'étude à la réalisation du PLH métropolitain. Le nouveau PLH devra être effectif à partir de 2019-2020.

ÉTUDE DES DIFFÉRENTS PLH DE LA MÉTROPOLE :

MARSEILLE PROVENCE

Le PLH 2012-2018 s'organise autour de 3 orientations déclinées en 12 actions

Augmenter l'offre de logements accessibles à tous :

La production foncière, Plus de 6 200 logements à produire annuellement, Accélérer la réalisation de logements locatifs sociaux PLUS et PLAi neufs dans une perspective de rééquilibrage, Veiller au rattrapage exigé par la loi SRU, Développer de nouveaux outils pour la production de logements sociaux

Intervenir sur le parc existant :

Les objectifs de la délégation des aides à la pierre, Développer le Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat ancien dégradé, Les interventions des communes en matière d'amélioration du parc privé, Développer l'usage du bail à réhabilitation Intervenir sur les copropriétés fragilisées

Favoriser le renouvellement urbain :

Accompagner les interventions de renouvellement urbain (ANRU/PNRQAD), Favoriser la mixité sociale dans le parc HLM.

PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE

Le PLH 2014-2019 s'organise autour de 4 orientations déclinées en 19 actions

Construire un territoire équilibré en articulant habitat-déplacements-emplois-équipements :

L'habitat est une des composantes des politiques d'aménagement qui doit s'articuler avec les questions de déplacement, d'emplois, d'environnement… L'élaboration du SCoT, dont le projet a été arrêté en décembre 2013, a permis de définir les conditions d'un aménagement équilibré en garantissant la cohérence entre les différentes thématiques. Elaboré dans la continuité, le PLH s'inscrit en compatibilité avec le SCoT et s'adjoint une dimension forte en ouvrant la problématique de l'habitat aux objectifs de promotion des transports collectifs, de développement de l'emploi, de la préservation de l'agriculture périurbaine et des continuités écologiques… En outre, l'articulation habitat-urbanisme prendra sa pleine mesure à travers la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le PLH.

Construire un territoire plus sobre en énergie :

En octobre 2012, la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a adopté son Agenda 21 Plan-climat-énergie territorial (PCET), réitérant ainsi son engagement dans les politiques de développement soutenable et s'inscrivant aussi dans une dynamique de transition énergétique. Ce PCET propose un programme d'actions complet pour notamment réduire les consommations énergétiques du territoire. Son volet « habiter » définit des objectifs pour construire des logements plus économes en énergie, pour encourager les réhabilitations thermiques, pour lutter contre les situations de précarité énergétique, pour améliorer le confort des habitants.

Construire un territoire solidaire porteur du mieux vivre ensemble

Si le développement soutenable concilie préservation de l'environnement, efficacité économique et progrès social, il place surtout le citoyen au cœur du système. Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est fortement attaché à la démocratie participative qui permet de co-construire le territoire avec la population, pour répondre au mieux à ses besoins et à ses préoccupations. En plus d'être au service des citoyens, ce PLH place le citoyen comme acteur de la politique de l'habitat.

Innover et laisser place à l'expérimentation

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est porteur d'alternatives visant à améliorer la qualité de vie de sa population. Cela s'est notamment traduit par l'instauration de la gratuité des transports collectifs en 2009 ou, plus récemment, par la création d'un service public de l'eau et l'engagement d'une réflexion pour la mise en place d'un service public du logement. Le PLH 2013-2019 s'inscrit pleinement dans cet esprit d'innovation et d'expérimentation, pour trouver des solutions à la fois performantes et humanistes.

PAYS SALONAIS

Le PLU 2010-2015 s'organise autour de 4 orientations déclinées en 10 actions

Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH :

L'action foncière comme préalable, Les applications des principes de mixité sociale et de développement durable.

Veiller au niveau de confort des logements existants :

L'intervention sur le parc ancien privé : vers un dispositif coordonné d'amélioration de l'habitat privé, L'amélioration du parc ancien public.

Cibler l'action sur un certain nombre de publics spécifiques :

Le logement des personnes âgées : adapter et anticiper, le logement des personnes handicapées : veiller avant tout à l'application de la loi, le logement des jeunes : assurer une offre disponible à petit prix, le besoin des ménages en précarité et en rupture : mieux organiser la réponse et la sortie des dispositifs, l'accueil des gens du voyage,

Organiser et mettre en œuvre la politique :

une nécessité pour la faire exister : Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH.

PAYS D'AIX

Le PLU 2015-2021 s'organise autour de 9 actions

Dynamiser les projets à court, moyen et plus long terme en améliorant la gouvernance interne

Démultiplier les moyens pour développer le parc public et l'accession sociale en diversifiant les produits, dans le programme neuf notamment, pour les actifs

Définir des secteurs d'intervention renforcés sur le tissu ancien avec le Programme d'intérêt général 2016-2019 «Mieux habiter, mieux louer» (6 secteurs renforcés avec des objectifs précis et définis : Aix, Gardanne, Lambesc, Pertuis, Peyrolles et Trets)

Utiliser la ressource des bureaux vacants, action nouvelle à mettre en place, avec d'abord, une expérimentation à mener

Réhabiliter, organiser la rénovation urbaine et la politique de la ville en poursuivant la requalification et en mettant en œuvre le contrat de ville à Aix, Gardanne, Pertuis et Vitrolles

Développer le logement intermédiaire (résidences seniors) pour les personnes âgées et également le logement adapté pour les personnes à mobilité réduite, action nouvelle à développer avec les acteurs concernés en menant dans un premier temps, une démarche expérimentale

Mieux gérer le parc existant en travaillant sur les attributions de logements sociaux et en développant le «mandat de gestion» notamment

Mobiliser le foncier : 28 communes ont déjà signé une convention avec l'Établissement public foncier régional

Piloter, évaluer, communiquer sur les actions engagées et les résultats obtenus grâce à l'observatoire de l'habitat, renforcé et opérationnel depuis 2005.

PAYS MARTIGUES

Le PLU 2010-2015 s'organise autour de 4 orientations

Répondre aux besoins en logements en tenant du contexte local et de l'évolution sociodémographique de la population.

Améliorer les conditions de logement dans le parc existant en offrant à tous un habitat décent, équipé, accessible, confortable, salubre et protégé des nuisances et risques naturels et technologiques.

Détendre le marché immobilier et fluidifier les parcours résidentiels en location et en accession à la propriété.

Articuler les politiques d'aménagement et de développement économique dans une perspective de développement durable, en limitant l'étalement urbain et en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.

ISTRES-OUEST PROVENCE

Le PLU 2009-2014 s'organise autour de 5 orientations déclinées en 13 actions

Une crise de croissance attendue appelant un PLH de « crise »

4500 à 7000 emplois attendus d'ici 2015-2017 entraînant d'importants besoins en logements et hébergements à l'échelle de l'Ouest du département et renforçant une situation de crise du logement préexistante sur le territoire d'Ouest Provence (décalage offre/demande). Un foncier brut disponible important mais une constructibilité effective qu'à l'horizon 2010 pour les opérations publiques d'aménagement soit une mise en location ou commercialisation de logements à partir de 2011-2012. Des demandes fortes en logements et hébergement des entreprises ayant des effets inflationnistes sur le marché locatif privé et en concurrence avec la demande locale.

Remettre en adéquation offre et demande en logements

Une forte croissance du nombre de ménages (+820 ménages/an) en décalage avec la production de logements neufs bien qu'importante (+600 logements/an). Des parcours résidentiels bloqués notamment dans le parc locatif social (1 attribution pour 10 demandes), faute d'une offre en accession ou en locatif privé adaptée entraînant une croissance forte de la demande locative sociale.Des budgets des ménages primo-accédant relevant globalement de l'accession sociale ou à prix maîtrisés (150 000,00 € à 200 000,00 €) en décalage avec les biens proposés à la vente (215 000,00 dans l'ancien et 275 000,00 dans le neuf sur la base d'un T3). Des niveaux de salaires des emplois créés (1 à 1,5 SMIC) confortant le profil modeste des revenus des ménages de Ouest Provence (revenu médian de 1280,00 € pour un adulte et 2350,00 pour un couple avec enfant) : 72% des ménages éligibles au logement social.Un marché du locatif extrêmement tendu (12,00 à 15,00 €/m2) en décalage avec les capacités de taux d'effort des ménages de Ouest Provence.

Un potentiel de logements vacants mobilisables dans le parc très ancien.

Une vacance d'inadaptation dans le parc très ancien (600 à 700 logements) susceptible d'être mobilisée pour fluidifier le marché immobilier. Des projets d'OPAH centre-ville (Miramas et Istres) en attente et à étendre aux autres centres anciens du territoire de Ouest Provence. Un rééquilibrage géographique de l'offre en logements locatifs sociaux et une relance de la construction neuve. 90% du parc social se situent sur 3 communes : Miramas, Istres et Port Saint Louis du Rhône. Des communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU qui sont en situation tangente comme Fos sur Mer ou qui restent très en deçà comme Grans malgré un effort de rattrapage. Une production atone en logements locatifs sociaux entre 1999 et 2007 (17 logements/an).

Un rééquilibrage géographique et un développement nécessaire de l'offre de logements et d'hébergements des publics spécifiques

Source : www.collectivites-locales.gouv.fr ; Site des EPCI rubrique « PLH »

Nom de l'ancienne EPCI	Statut (1er ou deuxième génération)	Objectifs	Contexte de l'agglomération	Moyen(s) pour mettre en place
CAPM *Pays martigues*	PLH 2010-2015 1ère génération	• Diversifier l'offre et favoriser l'adéquation des produits aux attentes • Développer la construction neuve • Requalifier et adapter le parc LS • Eradiquer l'habitat indigne et adapter le parc privé ancien • Proposer un développement maitrisé et respectueux de l'environnement • Adapter les actions du PLH • Prévention des risques • Veiller à la qualité du cadre de vie et à la protection des nuisances.	• Population vieillissante • Taille des ménages importante (2,3 en moyenne) • Niveau de revenus légèrement inférieurs aux BDR (17 815 € contre 18 126 €) • Moins de propriétaires occupants • Taux de locataires du parc social supérieur de 13,4 points de la moyenne des BDR (disparités infra territoriales présentes) • Taux de résidences principales identiques CAPM et BDR • Une orientation globale de la production des T3/T4 (51%).	• Produire + de 400 logements/an (2600 en 6 ans) • Produire 800 LS en 6 ans • Faciliter l'accession sociale à la propriété • Améliorer et adapter les parcs privé et social existants • Logements des personnes âgées et handicapées • Logements des jeunes et étudiants • Accueil et sédentarisation des gens du voyage • Adaptation des foyers et résidences sociales • Gestion urbaine et sociale de proximité • Agir en faveur du développement durable • Mise en œuvre et suivi du PLH • Développement des outils
Ouest Provence *Istres-ouest provence*	PLH 2009-2014 1ère génération	• Développer de manière homogène et équilibrée sur le territoire communautaire l'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages dans leur diversité. • Développer l'offre de logements et d'hébergement adaptée aux publics spécifiques (personnes âgées, défavorisées, handicapées, jeunes, gens du voyage). • Intégrer les objectifs de développement durable dans les projets de développement résidentiel et de requalification du parc existant. • Renforcer la structure et les moyens du SAN ouest Provence pour mettre en œuvre le programme d'actions du PLH 2009-2014.	• 2,57 personnes/ménages en moyenne • Croissance démographique de 1,17% • Niveaux de revenus modestes : revenu médian à 1282€ pour un adulte. Part des bas revenus représente 30 à 40% des ménages. • 88% de résidences principales • 52% des logements sont de l'habitat individuel • Part des locataires HLM à 27% contre 15% en BDR • ¾ des LS sont des T3/T4 • Part des locataires privés est de 19% • 1/3 des logements privés sont des T1/T2	• Produire une moyenne de 1390 logements/an • Développer l'offre de logements locatifs aidés : 236/an • Mise en place d'une opération publique d'amélioration de l'habitat intercommunale • S'appuyer sur les outils opérationnels et règlementaires mis à la disposition par le code de l'urbanisme • Définir un projet de construction d'une maison relais sur la commune d'Istres • Projets de construction de résidences sociales • Conventionnement de logements et chambres disposant de l'aide au logement temporaire • Logements adaptés aux PMR • Lutter contre le processus de ségrégation • Créer des aires d'accueil des gens du voyage • Privilégier les projets économes en ressources foncières – Limiter l'étalement urbain • Développer des démarches éco-quartier • Favoriser les énergies renouvelables et appliquer des normes performantes de qualité environnementale et énergétique • Accompagner la réhabilitation et l'adaptation du parc existant aux impératifs de dev durable
Agglopole Provence *Pays Salonais*	PLH 2010-2015 1ère génération	• S'assurer de la maitrise foncière nécessaire aux objectifs du PLH en aidant les communes à développer une action foncière active et suivant les évolutions du marché • Etablir une programmation équilibrée pour favoriser la diversité de l'offre • Tendre vers une gestion rationnelle de l'espace dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain et de développement durable. • Reconquérir le bâti ancien inconfortable • Mettre en place un dispositif d'amélioration sur la communauté • Valoriser et améliorer la qualité du parc de LLS anciens • Intensifier les actions d'adaptation des logements des personnes vieillissantes • Proposer une vingtaine de logements adaptés / an dans l'offre nouvelle en locatif social • Vérifier la prise en charge du logement des personnes handicapées dans les futurs programmes • Soutenir l'accès au logement des jeunes • Développer l'offre dédiée aux ménages en précarité et en rupture . • Aménager des aires d'accueil	• 2,57 personnes/ménages en moyenne • Croissance démographique de 1,17% • Niveaux de revenus modestes : revenu médian à 1282€ pour un adulte. Part des bas revenus représente 30 à 40% des ménages. • 88% de résidences principales • 52% des logements sont de l'habitat individuel • Part des locataires HLM à 27% contre 15% en BDR • ¾ des LS sont des T3/T4 • Part des locataires privés est de 19% • 1/3 des logements privés sont des T1/T2	• Produire une moyenne de 1390 logements/an • Développer l'offre de logements locatifs aidés : 236/an • Mise en place d'une opération publique d'amélioration de l'habitat intercommunale • S'appuyer sur les outils opérationnels et règlementaires mis à la disposition par le code de l'urbanisme • Définir un projet de construction d'une maison relais sur la commune d'Istres • Projets de construction de résidences sociales • Conventionnement de logements et chambres disposant de l'aide au logement temporaire • Logements adaptés aux PMR • Lutter contre le processus de ségrégation • Créer des aires d'accueil des gens du voyage • Privilégier les projets économes en ressources foncières – Limiter l'étalement urbain • Développer des démarches éco-quartier • Favoriser les énergies renouvelables et appliquer des normes performantes de qualité environnementale et énergétique • Accompagner la réhabilitation et l'adaptation du parc existant aux impératifs de dev durable

Nom de l'ancienne EPCI	Statut (1er ou deuxième génération)	Objectifs	Contexte de l'agglomération	Moyen(s) pour mettre en place
CPA *Pays d'Aix*	PLH 2015-2021 2eme génération	• Dynamiser les projets à court, moyen et long terme en améliorant la gouvernance interne. • Mobiliser les moyens pour développer le parc public et l'accession sociale. • Définir des secteurs d'intervention renforcés sur le tissu ancien. • Utiliser la ressource des bureaux vacants, expérimentation à mener. • Réhabiliter et mise en œuvre du centre-ville à Aix, Gardanne, Pertuis et Vitrolles. • Développer le logement intermédiaire pour les personnes âgées. • Développer le logement adapté aux personnes à mobilité réduite. • Mieux gérer le parc existant en travaillant sur les attributions de logements sociaux. • Mobiliser le foncier. • Objectif : 842 logements par an à réaliser (parc social neuf) et 730 logements par an en accession sociale.	• Territoire attractif : croissance continue du nombre d'habitants (25 000 habitants supplémentaires entre 1999 et 2010, Aix-en-Provence accueillant à elle seule 29% des nouveaux habitants de la CPA). • Population plutôt jeune. Mais cela masque la différence qui existe entre Aix (en raison de son fort profil universitaire) et les autres communes de la CPA. • Fortes disparités sociales entre les allocataires de chaque commune de la CPA. • Selon PLH : 11,6% de logements sociaux familiaux (2010) et 15,5% de parc social. • Entre 2009-2011, le parc locatif privé a augmenté de façon croissante (Aix de 8% à 35%). Or, ce parc est inaccessible en termes de prix (il existe donc un besoin auprès de la population jeune). • Selon PLH : CPA compte 901 copropriétés en fragilités ou dégradés. 71% de ce parc datant d'avant 1949. • FILOCOM (2010) estime la vacance à environ 14 300 logements. Ces logements « constituent l'une des réponses aux besoins en logements des ménages ». • PLH identifie des thématiques d'approfondissement sur le logement des étudiants, des personnes âgées, et des jeunes actifs.	• Budget prévisionnel de 870 000€/an en fonctionnement + plus d'1M€ en crédits d'étude. • 35€M€/an en investissement sur les 6 ans à venir. • « Mettre en œuvre et renforcer la capacité technique des services afin de soutenir en ingénierie les communes ». • Diversifier les produits pour le parc social locatif et en accession neuf (notamment production du logement social neuf à travers le levier de la promotion immobilière privée). • Inciter la production du logement social, de l'existant et des copropriétés. • Recycler les bureaux vacants en logements.
CU MPM *Marseille Provence*	PLH 2012-2018 1ere génération	• Accompagner la croissance de MPM dans un souci de gestion économe de l'espace. • Diversifier l'offre de logement et requalifier le parc existant public et privé (6 000 logements produits par an). • Assurer l'accès au logement et la mise en œuvre des parcours résidentiels (pour les étudiants, la population vieillissante et les gens du voyage). • Accélérer la réalisation de logements locatifs sociaux PLUS et PLAi. • Intervenir sur les copropriétés fragilisées. • Faciliter l'accès et le maintien dans le logement locatif.	• Accélération de la croissance de la population mais qui s'accompagne d'un fort vieillissement de celle-ci. • Une économie diversifiée mais un ralentissement dans la croissance de l'emploi. • Parc locatif privé représente 34% des logements de MPM (43% de ces logements ont été construit avant 1949). • En 2008, la CU compte 453 955 résidences principales, avec un taux de logements sociaux de 17,78%. • Forte extension de l'urbanisation et raréfaction de l'espace disponible. • Parc locatif social public se caractérise par son ancienneté et par la faiblesse de son taux de rotation. • Forte pression foncière qui provoque des disparités économiques, sociales et territoriales en matière de logement.	• 11 533 000€ initialement envisagés annuellement (délégation des aides à la pierre) + 2 M€/an pour MPM. • Développer l'offre pour répondre aux besoins en quantité et en qualité (agir sur la construction neuve et sur le parc existant). Ex : foncier à recycler comme les friches industrielles. • Plus de 6 300 logements à produire annuellement. • Lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat dégradé (à travers par exemple l'usage du bail à réhabilitation). • Convention ANRU ou OPAH pour les secteurs dégradés et sur des périmètres spécifiques.
CA pays d'Aubagne et de l'Etoile *pays d'Aubagne et de l'Etoile*	PLH 2014-2019 1ere génération	• Développer une offre répondant aux besoins des ménages (en produisant davantage de logement sociaux). • Favoriser l'accession sociale, et l'amélioration du parc existant. • Lutter contre les situations d'indignité et d'indécence. • Diminution de la vacance et accompagnement des grands copropriétés en risque de dégradation. • Des enjeux en terme de réhabilitation thermique auprès des anciennes constructions qui caractérisent le parc de l'agglo.	• Une population jeune (1hab/4 a moins de 20 ans). Attractivité résidentielle est un facteur de lutte contre le vieillissement de la population. • Territoire attractif pour les ménages favorisés et difficilement accessible pour les autres (niveau de revenu élevé et surreprésentation des catégories socioprofessionnelles supérieures). • Croissance des résidences principales (92% en 2008 contre 3% et 5% pour les résidences secondaires et la vacance respectivement). Avec une majorité de propriétaires occupants. • Peu d'accession aidée et un marché limité pour les primo-accédant. • Parc locatif social en développement, environ 15% du parc (2012). • Marché immobilier freinant la mobilité résidentielle (faible taux de rotation dans le parc social). • Agglo se caractérise par un taux de vacance faible et donc un potentiel de récupération limité.	• Mise en place d'un observatoire de l'habitat. • Subventions qui ont augmenté pour atteindre 50% des certaines opérations en 2011. • Mise en place de dispositifs opérationnels tel que l'OPAH sur des secteurs dégradés. • Des mesures d'hébergement temporaire et de logement d'insertion. • Production centrée sur le PLUS et le PLAi (l'agglomération répond à ses objectifs en logeant des ménages populaires mais est encore loin de 25%). • Des actions pour améliorer le parc privé qui date d'avant 1949.

Points de convergence et de divergence des PLH

La présentation du contexte des PLH de l'ensemble des anciens EPCI est forcément différente d'un PLH à un autre. Or, nous pouvons constater une similitude des données utilisées notamment sur la croissance démographique, le revenu médian, la part de LS/privés, la part de propriétaire/locataire, la typologie de logement la plus représentée. Ces renseignements permettent de définir les objectifs de chaque PLH et les moyens pour y répondre. Nous avons dressé un tableau comparatif du contenu de chaque PLH pour faire ressortir les points de convergences d'une part, et les points divergents d'autre part.

Les différents PLH ont les mêmes objectifs généraux, à savoir développer l'offre de logement social et privé pour répondre aux attentes et demandes des habitants. L'accès au logement pour les personnes handicapées et fragiles est également une priorité. A cela s'ajoute l'aspect environnemental, mettant en avant la nécessite d'appliquer un urbanisme maitrisé, compatible avec les enjeux du développement durable (économie, social et environnemental) et qui puisse s'adapter aux nouvelles contraintes climatiques et énergétiques. Ces documents concourent, dans la volonté de développer une offre répondant aux besoins des ménages d'une part, et d'autre part, dans la volonté de favoriser l'accession à la propriété. Parallèlement à ces objectifs, ces six documents convergent sur la priorité de production des logements sociaux et la lutte contre l'étalement urbain.

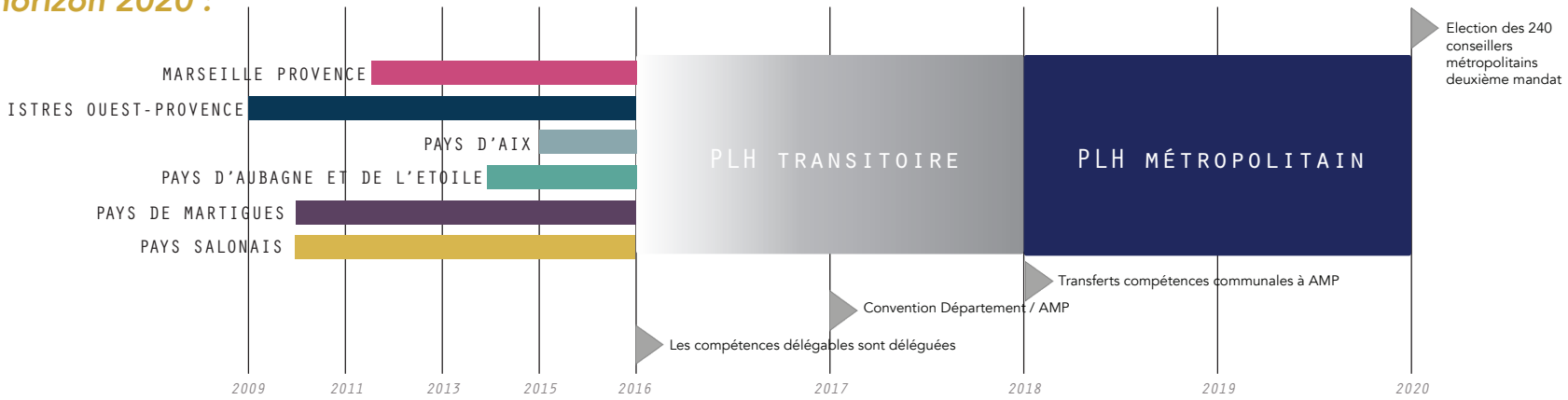
Concernant les moyens mis en œuvre, ils tendent vers des objectifs chiffrés de production de logements privés et sociaux. Ces derniers sont présentés annuellement et sur la durée du PLH. Si bien les montants des budgets diffères d'une agglomération à l'autre, nous constatons une volonté de production de l'offre en logements et plus particulièrement des logements sociaux qui puissent répondre aux nouvelles contraintes thermiques et énergétiques. En complément des nouvelles constructions, l'amélioration du parc de logement est aussi présentée comme moyen de réponse aux objectifs du PLH, amélioration qui permet de lutter contre l'habitat indigne via les outils du PLU, ou encore des périmètres ANRU ou OPAH pour l'amélioration ou la réhabilitation des tissus urbains dégradés. Pour répondre aux besoins des populations non sédentarisées, l'ensemble des PLH prévoient l'installation d'aires d'accueil pour les gens du voyage.

Malgré la forte similitude entre ces documents, le vocabulaire utilisé et les chiffres proposés évoluent d'un territoire à l'autre. Certains PLH restent plus généraux et d'autres détaillent davantage leurs projets pour le territoire. A titre d'exemple, le PLH du territoire de Martigues souhaite « diversifier l'offre et favoriser l'adéquation des produits aux attentes » tandis que le PLH de Ouest Provence cherche à « développer de manière homogène et équilibrée sur le territoire communautaire l'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages dans leur diversité ». Si bien le même objectif est recherché, la différence réside dans la formulation et le vocabulaire employé. Dans la même idée, le PLH Ouest Provence veut « Renforcer la structure et les moyens du SAN ouest Provence pour mettre en œuvre le programme d'actions du PLH 2009-2014 » tandis que pour exprimer un objectif similaire, l'Agglopole Provence est plus précise : « S'assurer de la maitrise foncière nécessaire aux objectifs du PLH en aidant les communes à développer une action foncière active et suivant les évolutions du marché ».

Dans la présentation de ces objectifs, certains PLH sont plus complets et détaillent davantage leurs objectifs. Quand le PLH de San Ouest Provence affiche quatre grands objectifs, celui de l'Agglopole Provence en présente une douzaine. Sur l'aspect des moyens à développer, le PLH du pays de Martigues est moins développé que ses homologues de Ouest Provence ou de l'Agglopole de Provence. A titre d'exemple, Martigues souhaite « améliorer et adapter les parcs privés et sociaux existants » tandis que le PLH de l'Agglopole Provence défini clairement l'OPAH et le PIG comme solution envisageable. Ces distinctions entre chaque territoire illustrent qu'il existe une multitude d'enjeux au niveau de l'habitat sur l'ensemble de la métropole et que chaque territoire essaye de répondre aux difficultés qui lui sont attachées. Ces disparités entre les PLH se justifient également par le niveau d'ingénierie présent dans chaque conseil de territoire. En effet, le conseil de territoire du pays de Martigues ne comprend qu'une seule personne en charge de l'habitat dans son organigramme quand le service Habitat du Pays d'Aix est composé d'une douzaine d'agents. Cette différence en matière de ressources humaines se retrouve dans le contenu des PLH.

En effet, alors que le PLH de la CPA va insister notamment sur l'enjeu de la « vacance et la nécessité de mettre en œuvre une politique pour mobiliser et réaffecter des bureaux vacants » (expérimentation à mener), le PLH de l'ancienne communauté urbaine de Marseille va plutôt se concentrer sur des périmètres d'interventions spécifiques dans le cadre des conventions ANRU, des contrats de ville ou encore des OPAH ou des PIG. En suivant les contextes territoriaux, nous apercevons que chaque territoire a des priorités et des moyens différents. Ce constat révèle la difficulté dans le futur de mettre en place un seul document qui puisse répondre à l'ensemble des dysfonctionnements du territoire.

Mise en place du PLH métropolitain horizon 2020 :



3 - UNE REDISTRIBUTION DES COMPÉTENCES EN MATIÈRE D'HABITAT

Répartition des compétences avant la création des métropoles

Depuis une vingtaine d'années les différentes lois successives ont permis d'accroitre les compétences des collectivités territoriales. La compétence liée à l'habitat n'échappe pas à cette règle. En donnant la possibilité aux EPCI, communes, départements de définir leur priorité en la matière, on assiste à une politique de l'habitat territorialisée et à une répartition des responsabilités. Cependant, cette application de la politique à l'échelle territoriale ne doit pas faire oublier que l'Etat définit les orientations générales. Par le cadre juridique en légiférant sur les modalités de production de logements, de règles d'habitabilité, etc. Par le cadre financier en votant les budgets qui serviront d'effet de levier pour arriver aux objectifs quantitatifs et qualitatifs. Par exemple, il distribue l'aide à la pierre, contrairement à l'aide à la personne gérée par les collectivités. Cela lui permet aussi d'assurer la solidarité nationale et l'égalité des territoires.

Les politiques de la LOLF, l'acte II de la décentralisation et la Révision Générale des Politiques Publiques ont favorisé l'agencification de tous les domaines liés à la gouvernance publique. Une agence est caractérisée par son statut défini législativement, son fonctionnement est désolidarisé du ministère qui en exerce la tutelle et bénéficie d'une marge de manœuvre dans son intervention[27]. En 2012, 103 agences étaient comptabilisées. Le domaine de l'habitat n'échappe à ce phénomène, trois agences principales élaborent les politiques du logement : l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine), l'ANIL (Agence Nationale pour l'information sur le Logement) et l'ANAH (Agence Nationale pour l'amélioration de l'habitat).

L'essor de ces agences intervenant localement permet à l'Etat de conserver son action sur le logement à l'échelle locale tout en favorisant la responsabilité des collectivités territoriales en la matière.

Concernant **la Région,** cette dernière possède un rôle assez limité dans le domaine de l'habitat. Historiquement, elle intervient généralement à travers sa compétence de développement économique pour soutenir des projets urbains. Sinon elle participe aux aides de l'Etat via subventions, ou des garanties d'emprunt. Ses subventions concernent surtout l'achat de terrain visant à construire des logements sociaux ou des activités d'utilités sociales et publiques. La Région soutient financièrement les dispositifs nationaux comme les PRU et PNRQAD. Depuis la loi NOTRE, ses compétences se sont élargies. Désormais, elle est compétente dans l'accès au logement et à l'amélioration de l'habitat, le soutien à la politique de la ville et à la rénovation urbaine.

Le Département a un rôle beaucoup plus intégré que la Région en matière d'habitat. Etant le chef de file de l'action sociale, il conserve cette particularité dans la politique du logement en mettant en œuvre le Plan départemental d'action pour le logement et les personnes défavorisées (PDALPD) devenu depuis le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD). Ce plan doit permettre aux personnes en difficultés sociales et économiques d'accéder à un logement décent et de pouvoir s'y maintenir. L'indépendance de ces personnes est un enjeu fort de ce plan. D'un point de vue contractuel, l'Etat a délégué au département les aides à la pierre pour les zones non couvertes par un EPCI. Aussi, il doit élaborer un plan départemental d'habitat dont l'objectif est de coordonner les politiques d'habitat entre les collectivités et d'arriver à une cohérence globale. Concernant la coordination des politiques d'habitat spécifiques, il élabore le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage et impose des zones d'accueil pour les villes de plus de 5 000 habitants. Enfin, à l'image de la Région, il participe financièrement via des aides et subventions.

Avant la création des métropoles, **les EPCI** avaient un rôle primordial en matière d'habitat. Les communautés urbaines et d'agglomérations exerçaient de plein droit et à la place des communes, la compétence concernant l'équilibre social de l'habitat. Cette compétence comprend le programme local de l'habitat, les actions en faveur du logement social, les actions en faveur des personnes défavorisées et la politique du logement communautaire. Les EPCI ayant mis en œuvre un plan local de l'habitat ont la possibilité de se voir déléguer des compétences sur l'attribution des aides à la pierre (compétences déléguées par l'Etat). Malgré le transfert de certaines compétences aux EPCI, les communes gardent un rôle majeur dans l'opérationnalité de la politique d'habitat. Devant répondre à plusieurs impératifs comme le quota minimum de logement sociaux sur leur territoire, les EPCI exercent des mécanismes du droit pubic, tel que le droit de préemption urbain, qui leur permet d'avoir le dernier mot concernant l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements sociaux. Toujours dans le domaine du logement social, la commune a la possibilité de demander la délégation des droits du préfet sur les droits de réservations sur les logements sociaux. Dans un champ plus large, les communes ont la compétence sur l'aménagement et le développement du territoire. Cela se traduit par la délivrance de permis de construire et la maitrise de l'urbanisme.

En matière d'habitat il n'y a pas de chef de file clairement reconnu, ce qui peut expliquer le manque de coordination dans la mise en œuvre, avec des politiques très structurées et sectorisées selon la collectivité dont elles sont issues. **L'EPCI** est néanmoins considéré comme un chef de file mais sans portée législative. Il est davantage perçu comme une autorité coordinatrice via l'organisation de modalités d'actions communes.

Depuis l'application des lois ALUR, MAPTAM et NOTRE en 2014 et 2015, un nouvel échelon est venu se greffer au maillage territorial existant. Outre les régions, départements et communes, **la métropole** s'intercale entre ces deux dernières collectivités territoriales. Cette nouvelle entité fut créée pour permettre une plus grande efficacité dans la gestion de certaines compétences et pour affirmer la puissance économique des territoires français. La loi ALUR transfère la compétence urbanisme aux EPCI et affirme l'intercommunalité comme chef de file de la lutte contre l'habitat indigne, avec le portage d'actions en faveur des copropriétés dégradés.

Cela vient en complément de la loi MAPTAM qui définit **la métropole comme intercommunalité la plus intégrée**. En ce sens, une nouvelle répartition des compétences s'organise visant à renforcer davantage celles des métropoles. Enfin, la loi NOTRE accorde au département l'action sociale et à la région l'aménagement durable du territoire et ses orientations stratégiques. C'est ce que l'on peut nommer l'acte III de la décentralisation. Par conséquent, une réorganisation des compétences entre l'Etat, la métropole et les différentes collectivités territoriales est nécessaire. Avant d'évoquer cette répartition, il est primordial de préciser que certaines collectivités pourront transférer leurs compétences et d'autres en déléguer. Quelle différence ?

Le transfert de compétence suppose son abandon au profit du bénéficiaire. Autrement dit, le titulaire initial ne possède plus aucune compétence et ne peut donc être tenue comme responsable des conséquences dommageables des actions conduites. Le transfert de compétence entraine la mise à disposition des biens utilisés pour l'exercice de la compétence (Art. L. 1321-1 du CGCT).

D'un autre côté, certaines **collectivités territoriales** pourront déléguer leurs compétences à la Métropole, ce qui signifie que cette dernière exercera les compétences déléguées au nom et pour le compte de la CT. Contrairement au transfert de compétence, la délégation donne le pouvoir au délégant de continuer et orienter le délégataire. Par conséquent, c'est aussi conserver en partie une responsabilité juridique et financière. La délégation se conclut généralement via un contrat pluriannuel renouvelable. (Art. L. 1111-8 du CGCT)

En tant qu'EPCI, la métropole se distingue des autres intercommunalités (communauté d'agglomération, communauté de communes, communauté urbaine) par le niveau de délégations et de transferts qu'elle peut se voir accorder par l'Etat, le conseil régional et le conseil départemental. Temporellement, une période de transition sur 4 ans permet d'organiser ce transfert de compétences.

Entre 2016 et 2018, l'ensemble des compétences intercommunales sont déléguées aux conseils de territoire. Les compétences obligatoires de la métropole exercées par les communes restent aux communes. Ces dernières devront être transférées au plus tard au 1er janvier 2018. Concernant le conseil départemental, il transfèrera une partie de ses compétences à la métropole au 1er janvier 2017. Enfin, au 1er janvier 2020 les élus du conseil de la métropole décideront des compétences qu'ils souhaitent déléguer aux conseils de territoire[28].

Le transfert et délégation de compétences à la Métropole

Sans surprise, l'Etat ne peut lui transférer aucune compétence mais a la possibilité de déléguer des compétences en matière d'habitat concernant les aides à la pierre pour les logements sociaux et la garantie du droit à un logement décent et indépendant (loi DALO)[29].

La Région, à la différence de l'Etat peut transférer certaines de ces compétences dans la gestion des lycées (fonctionnement général, construction, entretien, etc.) et dans le domaine des compétences en matière de développement économique. Concernant l'habitat, la Région est la seule collectivité territoriale à ne pas posséder de compétences obligatoires. Elle intervient cependant en appui aux autres collectivités ou EPCI au moyen de financements ou portage foncier via l'Etablissement Public Foncier.

Enfin, le cas le plus complexe est celui du Département qui a la possibilité de déléguer et de transférer trois groupes de compétences parmi les huit suivants :

- L'attribution des aides au titre du Fonds de solidarité pour le logement;

- Les missions confiées au service public départemental d'action sociale (missions d'aide en faveur de l'autonomie de vie des personnes en difficultés);

- L'adoption, l'adaptation et la mise en œuvre du programme départemental d'insertion qui définit la politique d'accompagnement social et professionnel, recense les besoins et les offres d'insertion et planifie les actions d'insertion correspondantes,

- L'aide aux jeunes en difficulté (l'insertion sociale et professionnelle des jeunes via le Fonds d'aide aux jeunes),

- Les actions de prévention spécialisées auprès des jeunes et des familles en difficulté ou en rupture avec leur milieu;

- Les actions sociales menées en faveur des personnes âgées;

- Le tourisme (chapitre II du titre III du livre Ier du code du tourisme), la culture et la construction, l'exploitation et l'entretien des équipements et infrastructures destinés à la pratique du sport, ou une partie de ces compétences;

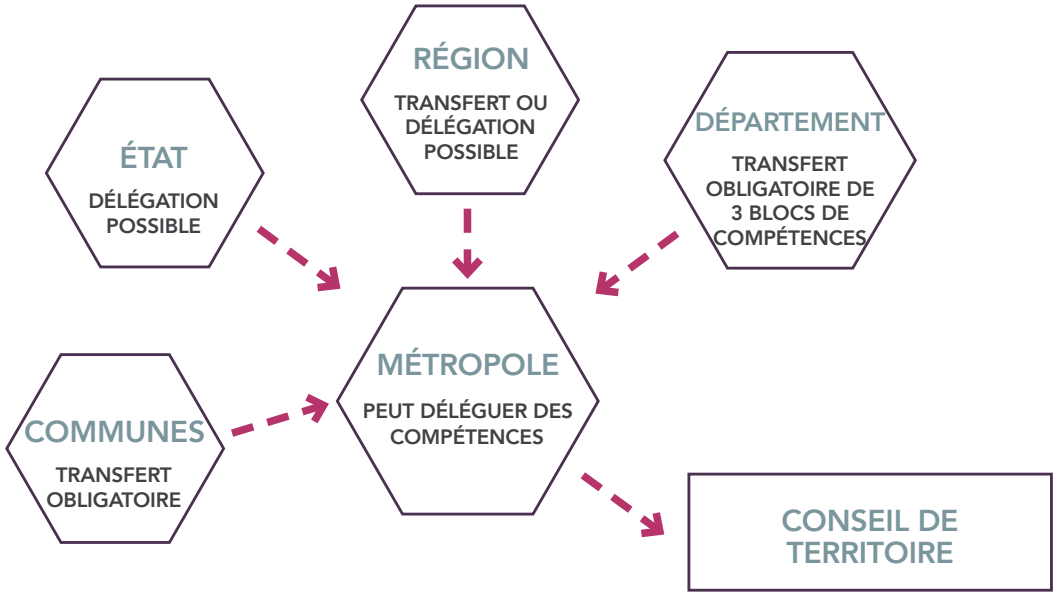
- La construction, la reconstruction, l'aménagement, l'entretien et le fonctionnement des collèges;

La gestion des routes départementales sera automatiquement transférée pour les voies situées dans l'espace métropolitain.

Cette disposition prévue dans l'article 90 de la loi NOTRE doit être effective d'ici le 1er janvier 2017. Dans le cas contraire, l'ensemble des compétences citées ci-dessus reviendraient automatiquement à la métropole. Le transfert ou la délégation doit se faire dans son ensemble afin de permettre la continuité du service public et de ne pas nuire à l'exercice de la compétence.

Les premiers échanges entre départements et métropoles de droit commun ont fait émerger une grande tendance : « la volonté partagée de préserver l'unicité de l'intervention départementale en matière de solidarité et d'action sociale »[30] (France Urbaine). Pour le Président de Rouen Métropole, le département doit conserver son « excellence sur son cœur de métier » à savoir les interventions sur le champ de l'action sociale.

La réflexion est similaire du côté d'Emmanuel Couet, Président de Rennes Métropole favorable au maintien des compétences sociales au Département.



A titre d'exemple, le département de la Haute-Garonne a transféré à la métropole de Toulouse les compétences liées au Fonds de solidarité pour le logement (FSL), le Fonds de solidarité aux jeunes (FAJ) et la prévention spécialisée. Selon Jean-Luc Moudenc, président du conseil départemental cela se justifie car « le département a souhaité garder un maximum de compétences et que le transfert d'autres compétences auraient touché à son ADN ».

Et concernant Aix-Marseille Provence ? La donne est similaire avec un transfert de compétence réalisé à « minima ». Lors d'une séance plénière le 30 juin dernier, le conseil départemental des Bouches-du-Rhône a voté le transfert de trois compétences à la métropole. Le fonds de solidarité logement, le fonds de solidarité jeunesse et l'établissement sportif de Fontainieu (14ème arrondissement de Marseille) vont passer sous compétences métropolitaines. Dans une perspective plus globale et selon une étude de France Urbaine, le FSL est transféré à la quasi-unanimité aux 11 métropoles de droit commun. L'aide aux jeunes et la prévention seraient transférées dans toutes les métropoles (avec des transferts partiels).

Les négociations entre métropoles et départements ne portent pas sur d'éventuels transferts de compétences concernant les collèges, les personnes âgées ou l'action sociale. Cela confirme donc que les départements ne souhaitent pas se séparer de leur compétences historiques (domaine du social/échelon de la solidarité) ni de leur investissements dans l'éducation nationale (collège).

A la différence des transferts et délégations de l'Etat et de la Région, relevant d'un conventionnement bipartie, la loi NOTRE prévoit un transfert de compétence obligatoire entre département et métropole via un cadre de contractualisation.

La Métropole peut déléguer des compétences

Lors de leur création les métropoles se sont vu confier des compétences obligatoires auparavant communales dans les domaines suivants :

- Développement et aménagement économique, social et culturel,
- Aménagement de l'espace métropolitain,
- Politique locale de l'habitat,
- Politique de la ville,
- Gestion des services d'intérêt collectif,
- Protection et mise en valeur de l'environnement et politique du cadre de vie.

Une fois transférées, les compétences ne sont plus exercées par l'action communale et les moyens rattachés à son exercice sont également transférés. Dans Aix-Marseille Provence, toutes les compétences communales devront être transférées à la métropole d'ici le 1er janvier 2018. Cependant et compte tenu de son caractère particulier, la métropole AMP aura la possibilité de déléguer des compétences auparavant communales aux 6 conseils de territoires. Cela pour plusieurs raisons. D'un point de vue politique et géographique, avec des conseils de territoires beaucoup plus proches des habitants que la métropole, considérée comme trop « haute », « technocratique » et trop éloignée de problèmes quotidiens.. Cette proximité pour mieux répondre aux différentes problématiques et contextes des territoires de la métropole.

Lors de la mise en œuvre du processus métropolitain, les communes et EPCI existants ont insisté pour conserver le maximum de pouvoir sur leur territoire, condition sine qua non pour aller au bout de la démarche métropolitaine, refusant ainsi une structure unique « qui prendrait toutes les décisions ». Un compromis est donc trouvé avec la création des conseils de territoires, chargé de créer une proximité avec les habitants.

La métropole peut donc transférer l'ensemble de ses compétences obligatoires (celles transférées par les communes) aux conseils de territoires. Cependant, le conseil métropolitain ne peut transférer les compétences liées aux transports, aux opérations métropolitaines, aux grandes décisions d'aménagement de l'aire métropolitaine, le PLH et l'enseignement supérieur et la recherche. L'exercice des compétences transférées et/ou déléguées par l'Etat, la Région et le Département ne peut être transféré aux conseils de territoires, cela relevant des fonctions stratégiques métropolitaines.

Les compétences en matière d'habitat

La politique de l'habitat se décline sous une multiplicité de formes propres à chaque échelon de la gouvernance nationale et territoriale. L'Etat se veut régulateur et donne les grandes orientations de sa politique aux collectivités territoriales. Dans un souci de compréhension, un tableau présentant les compétences obligatoires et optionnelles liées à l'habitat réparties entre l'Etat, la région, le département et la métropole, a été réalisé.

Compétences obligatoires en matière d'habitat :

ETAT

- *Aides financières au logement;*
- *Copilotage avec le Département de l'élaboration et de la mise en œuvre du PDALPD;*
- *Plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile;*
- *Plan départemental de l'habitat;*
- *Accord collectif départemental;*
- *Tutelle de l'ANAH et de l'ANRU;*
- *Garantie du droit au logement opposable ;*
- *Police des immeubles insalubres;*
- *Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH);*
- *Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV);*
- *Elaboration et signature des conventions d'utilité sociale avec les organismes HLM;*

REGION

- *Promotion au soutien à l'accès au logement et à l'amélioration de l'habitat, le soutien à la politique de la ville et à la rénovation urbaine (art. 4221-1 du CGCT);*
- *Siège au comité régional de l'habitat;*
- *Elaboration du SRADDT;*

METROPOLE

- *Programme local de l'habitat ;*
- *Politique du logement répartie entre :*
  - *Les aides financières au logement social*
  - *Les actions en faveur du logement social*
  - *Les actions en faveur du logement des personnes défavorisées ;*
- *Amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre;*
- *Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage;*

DEPARTEMENTS

- *Co-élaboration et mise en œuvre avec l'État, avec association des communes et EPCI, du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD);*
- *Élaboration de schémas départementaux d'organisation sociale et médico-sociale relatifs aux établissements et services pour les personnes handicapées ou en perte d'autonomie (en concertation avec l'État et l'agence régionale de santé), l'aide sociale à l'enfance, la protection judiciaire de la jeunesse (suivant les orientations du préfet de département) ;*
- *Co-élaboration avec l'État du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;*
- *Co-élaboration avec l'État et les EPCI dotés d'un PLH du Plan départemental de l'habitat (PDH);*
- *Gestion et financement du fonds de solidarité logement (FSL) ;*
- *Hébergement des femmes enceintes et mères isolées avec enfants de moins de trois ans;*

COMMUNES

- *Respect du quota minimum de 25% de logements sociaux parmi les résidences principales pour les communes de plus de 3500 habitants;*
- *Taxe sur les logements vacants;*
- *Siège aux commissions d'attribution des logements sociaux à la CIL;*
- *Pouvoir de la police spécial (si pas transféré);*
- *Elaboration des documents d'urbanisme et délivrance des PC;*

Compétences et modes d'intervention pouvant être exercées après délégation :

REGION

• *Définit ses priorités en matière d'habitat après consultation des départements et au vu des PLH ;*

• *Attribue de subventions, garanties d'emprunt en complément des aides de l'Etat. Subventions pour l'acquisition des terrains pour des opérations d'habitat social proposées par les CT ou pour les aires d'accueil des gens du voyage. Programme d'aide à la qualité de l'habitat (seule ou par voie contractuelle avec l'Etat);*

DEPARTEMENTS

• *Comme les autres CT et leurs groupements :*

-aides à la réalisation, réhabilitation, démolition de logements locatifs sociaux et places d'hébergement, aux opérations de rénovation urbaine ; aides sous conditions de ressources aux personnes accédant à la propriété et aux propriétaires occupants pour l'amélioration de l'habitat privé et complément aux aides personnelles au logement, éventuellement dans le cadre de conventions avec l'Anah;

- subventions, prêts, obligations, actions, cessions de terrains… auprès des organismes HLM ;

• *Délégation conventionnelle de la compétence d'attribution des aides à la pierre (hors périmètre des EPCI ayant signé une convention) ; convention spécifique avec l'ANRU ;*

• *Création d'offices publics départementaux de l'habitat (OPH);*

METROPOLE

• *Politique du logement et du cadre de vie (compétences définies par les communes membres);*

• *Délégation conventionnelle de compétence de l'Etat : aides à la pierre, garantie au droit du logement opposable, gestion du contingent de réservation préfectoral, réquisition avec attributaire, veille sociale, accueil, hébergement, accompagnement des personnes en difficultés;*

• *Conventions spécifiques avec l'ANRU;*

• *Réservation et attributions de logements sociaux ; délégation par le préfet de département de tout ou partie des réservations de logements sociaux dont il bénéficie aux EPCI dotés d'un PLH, avec l'accord du maire;*

• *Création d'offices publics de l'habitat;*

• *Gestion, par convention avec le conseil général, de fonds intercommunaux pour l'octroi de tout ou partie des aides du FSL (de droit lorsque la demande émane d'un EPCI ayant conclu une convention de délégation de compétences des aides à la pierre);*

• *Construction, reconstruction, extension, grosses réparations et équipement des locaux destinés au logement des étudiants ;*

• *Convention avec l'État, les communes membres et les départements concernés pour devenir le garant du droit au logement sur le territoire communautaire;*

• *PLU (optionnel sauf pour les communautés urbaines, par transfert de compétences des communes membres), tenant alors lieu de PLH;*

• *Délégation des pouvoirs de police spéciale du maire et du préfet;*

• *Conférence intercommunale du logement;*

• *Convention de mixité sociale;*

CONSEILS DE TERRITOIRE

• *Politique du logement :*

- Aides financières au logement social

- Actions en faveur du logement social

- Actions en faveur du logement des personnes défavorisées;

• *Amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre ;*

• *Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage;*

COMMUNES

• *Politique de l'habitat selon l'intérêt communautaire :*

- Financement du logement social

- Actions en faveur de l'amélioration du parc

- Actions en faveur de l'accession à La propriété;

• *Gestion par convention avec le CG, de fonds locaux pour l'octroi de tout ou partie du FSL;*

• *Taxe d'habitation sur les logements vacants;*

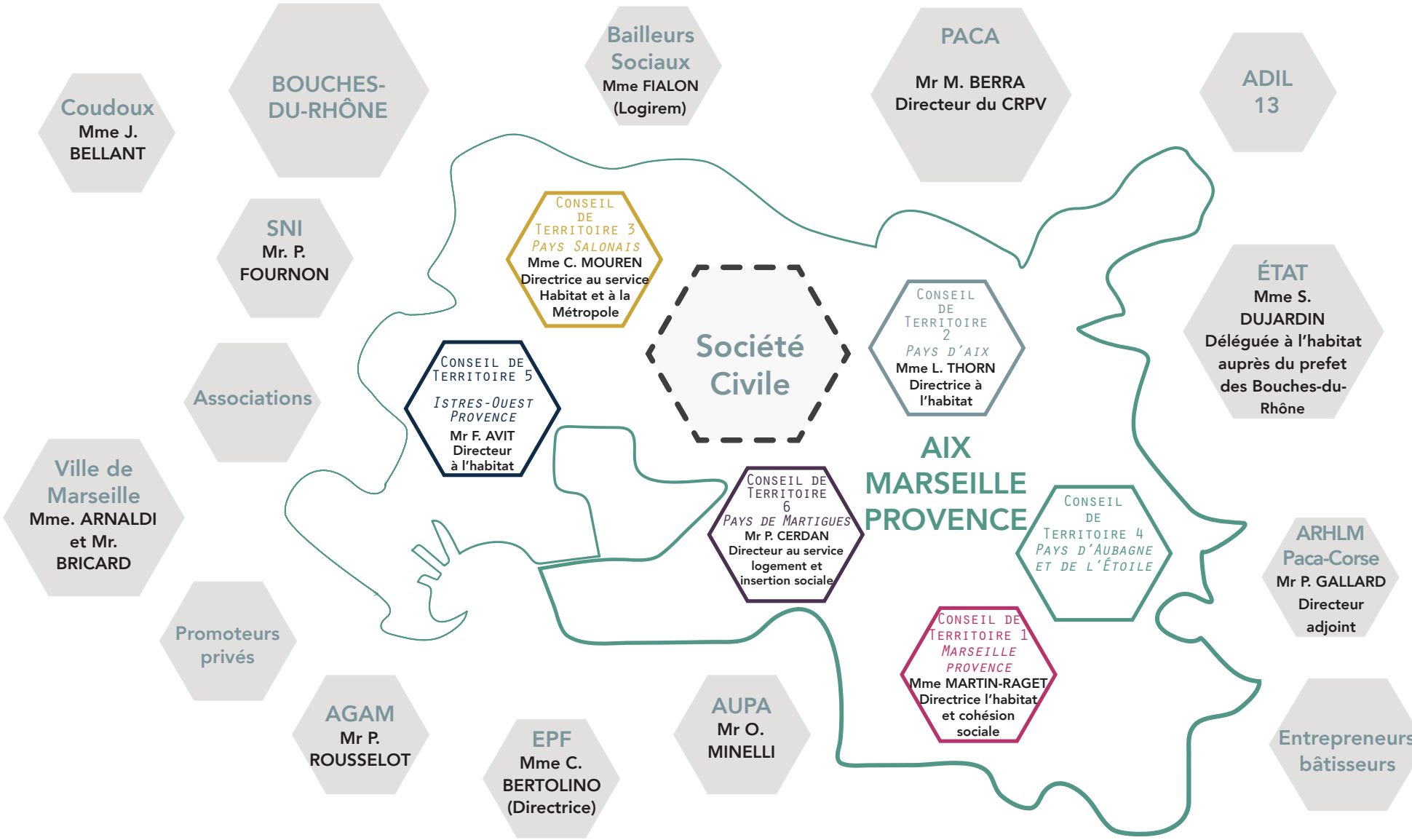
Comme nous l'avons souligné, les disparités en matière d'habitat sont assez importantes que ce soit en termes de répartition des logements sociaux ou de la forte présence de logements vacants. Nous nous apercevons que des poches regroupant plusieurs difficultés se concentrent dans certaines communes de la Métropole. Par conséquent, le futur PLH métropolitain ambitionne de réduire les difficultés sur le territoire au profit de la solidarité intercommunale. De ce fait, la gouvernance métropolitaine devra collaborer avec les élus de territoire, qui souhaitent conserver leurs prérogatives en matière d'habitat social, notamment leurs compétences qui leur avaient autrefois été attribuées.

Troisième section :

La métropole AMP se compose d'un ensemble d'acteurs externes et internes qui collaborent et travaillent ensemble sur plusieurs domaines. Dans le cadre de ce diagnostic, nous avons réalisé plusieurs entretiens auprès des personnes ressources de la métropole. Ces acteurs contribuent à la mise en place de cette nouvelle institution qui vise la solidarité et le développement du territoire. La participation de ces acteurs varie d'un sujet à l'autre. Or, leurs visions, leurs critiques, et leurs observations sur le projet métropolitain demeurent essentielles afin de comprendre le fonctionnement interne d'AMP.

Troisième Partie : *Les acteurs du territoire, atouts ou contraintes du développement ?*

1 - LE PANEL DES ACTEURS DU TERRITOIRE d'AMP



2 - LA PLACE DE LA SOCIÉTÉ CIVILE DANS LA GOUVERNANCE MÉTROPOLITAINE ?

Qu'est-ce que la société civile ?

Selon le Livre Blanc de la gouvernance : "la société civile regroupe notamment les organisations syndicales et patronales (les "partenaires sociaux"), les organisations non gouvernementales (ONG), les associations professionnelles, les organisations caritatives, les organisations de base, les organisations qui impliquent les citoyens dans la vie locale et municipale, avec une contribution spécifique des Églises et communautés religieuses".

Au-delà de son périmètre institutionnel et des débats politiques qu'elle suscite, la métropole Aix-Marseille Provence est, par définition, un outil de solidarité et de cohésion territoriale. Avant même qu'elle ne soit imposée par la loi, la métropole vivait déjà à travers des déplacements entre bassins de vie et bassins d'emplois. Ces échanges entre les différents pôles urbains sont une réalité qui va jusqu'à dépasser les limites du périmètre fixé. AMP est une métropole qui vit au rythme des spécificités locales ce qui en fait sa richesse et sa diversité.

Aujourd'hui, sa création forcée engendre d'importantes réticences locales et se présente comme une problématique plutôt qu'une solution auprès des maires des 92 communes qui l'a compose. Chacun essayant de sortir son épingle du jeu pour son propre intérêt… Néanmoins, il est nécessaire de rappeler, avant toute chose, à qui s'adresse cette métropole ? Cet outil a principalement été conçu pour rassembler les populations dans un désir de cohérence territoriale. Si l'on dépasse le clivage politique et la culture locale propre à chaque espace, l'outil métropolitain s'adresse aux habitants, ce sont eux qui forgent l'espace d'aujourd'hui et de demain en fonction de leurs besoins et de leurs attentes.

En participant à un colloque animé par la fédération Internationale de la Construction de l'Urbanisme et de l'Environnement (COBATY), on a pu constater, clairement, que la métropole a de grandes difficultés à associer la société civile au projet métropolitain. Néanmoins, cet enjeu est fondamental dans la construction de ce territoire. C'est par le biais des individus métropolitains que le projet prendra forme et pourra se constituer une base solide. Lors de cette conférence, un des maires d'AMP a pris la parole pour expliquer que malgré les disparités fortes entre les territoires, ils ont tous un but commun : le bien-être de leurs populations. La métropole est un véritable « chantier institutionnel », la société civile doit plus que jamais être impliquée dans sa mise en œuvre. Il ne suffira pas, pour cela, d'associer quelques habitants dans le futur conseil de développement métropolitain. Il s'agira de mener une véritable réflexion pour que les individus soient informés, associés et puissent participer.

« Sans moyens financiers, il sera difficile de faire participer les populations au projet métropolitain » G.B

Paroles rapportées du colloque :

« Le projet métropolitain n'existe pas, il reste à définir » P.L

« Nous ne partons pas d'une feuille blanche, le projet métropolitain se dessinera mais il faut être patient » PL.S

« Il y a un problème de communication, les personnes ne sont pas informées en amont du projet, il n'y a pas de mise à l'agenda des projets métropolitains » W.A

« Avec la métropole, j'ai l'impression de revenir à l'époque où je faisais des TD à l'université » F.B

« L'urbanisme est une discipline du temps long, laissons la se mettre en place » R.T

« Si l'on veut faire participer les publics, il faut sensibiliser les populations à l'urbanisme et ça dès le plus jeune âge » RT

« Nous sommes, aujourd'hui, à l'heure du numérique, il faut s'en servir pour interpeller les populations et communiquer par ce biais-là » G.B

« Beaucoup de personnes me demandent des informations sur cette métropole, mais au vu du nombre de réunions en interne et de la surcharge de travail, je n'ai pas le temps de leur répondre » J.B

3 - LA VISION DE LA MÉTROPOLE PAR LES ACTEURS DU TERRITOIRE

Afin de rendre plus pertinentes nos constatations et nos prochaines orientations stratégiques, nous avons souhaité nous entretenir avec différents acteurs du territoire métropolitain. Pour avoir une vision équilibrée, nous nous sommes entretenus avec différents acteurs : ceux travaillant pour le compte de la métropole et d'autres collaborant avec cette dernière.

Dans un souci de compréhension et de clarté du propos, nous avons présenté les grandes thématiques qui ressortent de nos entretiens. Le nuage de mots permet de comprendre comment la Métropole est perçue par nos interlocuteurs. Il met en avant les propos qui reviennent fréquemment dans les entretiens menés. On s'aperçoit que les propos peuvent être regroupés en deux catégories : une première liée à l'organisation de la métropole et l'autre orientée selon les principaux enjeux du territoire. Aussi, nous avons intégré des paroles rapportées dans l'objectif de donner plus de force au nuage de mots et de ne pas les isoler en dehors de leur contexte.

Fonctionnement et organisation de la métropole :

« Politique de l'habitat calée sur le PLH et déclinée selon les problèmes identifiés ; production de logements (+5000-6000 logements par an). A Marseille 20% de LLS et MPM 18%. » MMR

« Dans le cadre du PLH se rend compte de la difficulté de trouver consensus tellement les disparités sont importantes » PR

« Le travail d'aujourd'hui, pour les CT, est de travailler ensemble mais en conservant leurs fonctions primaires » PC

« Les actions qui relèvent de l'habitat restent de compétence de territoire : écrit dans le CGCT » LT

« Passe de six mois à un an pour passer un marché » PC

« Attend beaucoup du diagnostic du PLH, approche par type d'habitat et non pas par limite des EPCI car il faut construire en commun » MMR

« Se rend compte des disparités en termes de vision, de moyens humains et financiers » PR

« Trop récent pour déceler une véritable évolution » LT

Enjeux de la métropole :

« Aix n'est plus une île qui vit toute seule… rapprochements avec Marseille, Aubagne etc. » LT

« Il y a forcément quelque chose autour de la mixité sociale et de la puissance publique… notamment Marseille, afin de solidarisé avec les territoires en difficultés » PC

« Enjeu thématique de l'intérêt général ; jamais discuté à l'échelle des CT et des communes. Permettra d'articuler les échelles pour limiter les concurrences à l'intérieur des territoires » PR

« Problème des territoires très précarisés : enjeux très forts » PR

« Nécessité de réduire les inégalités en suivant l'intérêt métropolitain qui reste à définir » PC

« Ce qu'AMP a fait sur la politique de l'habitat :
- Délibération sur le futur PLH métropolitain
- Solliciter la délégation des aides à la pierre pour toute la métropole
- Plan de gestion de la demande en logement social
- Mise en place de la conférence intercommunale du logement
- Mission de l'ADIL sur l'ensemble du territoire et non plus commune par commune » MMR

L'organisation de la métropole :

« Mise en place de groupe de Travail animé par Mouren depuis juin 2016 » MMR

« Aucune organisation similaire dans les autres CT » LT

« Il va falloir réviser l'organisation et la prise des décisions » PC

« Actuellement trop dans les problématiques liées aux troubles d'organisation et technique » PR

« Catastrophique ! » MMR

« Echelle de la métropole pertinente en termes de dynamique territoriale (suite à des travaux antérieurs). Ce qui est compliqué c'est l'organisation, il faut que cela suive… très complexe à mettre en place » PR

« Tenir en compte des locaux et de ruptures entre chaque territoire » : évoquent par cela la difficulté de la mise en place d'une vision d'ensemble exercé au niveau local. » PC

« Maires frileux devant l'intercommunalité » MMR

Conclusion

La métropole AMP traduit la volonté de l'Etat de mettre en place une structure territoriale capable de réunir en son sein un ensemble de compétences pour faire face aux disparités socio-économiques induites par la montée en puissance du fait urbain. Cette réforme territoriale a comme objectif de renforcer les territoires à travers un projet de gouvernance qui suscite l'adhésion ainsi que la coopération entre les différentes parties composant le territoire. Dans ce cadre, la métropole AMP se différencie de ses homologues sur l'ensemble du territoire par ses spécificités en termes socio-démographiques, politiques et économiques. A cela s'ajoute un enjeu important en matière d'habitat sur son périmètre et particulièrement sur la ville de Marseille, comptant treize parmi les 59 quartiers prioritaires définis dans le cadre de la Politique de la ville.

Ce diagnostic révèle que le périmètre métropolitain Aix-Marseille-Provence se caractérise par son hétérogénéité et ses disparités d'une part, et d'autre part qu'il a été envisagé comme un projet de solidarité afin de réduire les écarts entre ces territoires. Pour autant, la transformation des six anciens EPCI en métropole AMP a provoqué une série de changements, au sein des structures de gouvernance, induisant une véritable difficulté dans son organisation, particulièrement au niveau de la répartition des compétences pour chaque structure.

En effet, les entretiens réalisés dans le cadre de ce travail ont montré la complexité actuelle de la construction institutionnelle de la métropole. Alors que la métropole a été promulguée au 1er janvier 2016, sa mise en fonctionnalité se réfléchit encore. Cela n'est pas sans conséquence en matière d'habitat et notamment de mise en œuvre des orientations stratégiques ainsi que des rapports entre conseil de la métropole et les conseils de territoires.

Malheureusement, une analyse in fine des conséquences qu'engendrera le projet métropolitain est très difficile, en raison de la jeunesse du projet. Pour autant, ce diagnostic illustre que les conseils de territoires continueront à exercer leurs compétences en tant qu'échelon de proximité en matière d'habitat en appliquant des outils existants tels que le PLH ou encore les QPV. Dans le futur, un PLH métropolitain sera mis en place, ce dernier devra proposer des stratégies globales et coordonner les différents territoires. AMP se caractérise par un ensemble d'atouts et de faibesses, ainsi que d'enjeux qui devront être pris en compte dans le futur, dans le cadre de notre projet

Thématiques	Atouts / Potentialités	Faiblesses
L'environnement	1. Cette métropole «spectaculaire» au niveau de son paysge est constituée de 2/3 des espaces naturels ainsi que d'un site labélisé «Grand Site de France» 2. Une forte présence de poches de biodiversités dans lesquelles existent une faune et une flore exceptionnelle et faisant l'objet de plusieurs réglementations, au niveau métropolitain et national, pour sa mise en valeur et sa protection.	1. Ses caractéristiques géographiques et naturelles font de la métropole un territoire fortement exposé aux risques sismiques et au risques inondations. 2. Une composition géographique qui entraîne des difficultés dans plusieurs domaines, en particulier à l'égard du développemnt des transports et des mobilités entre les territoires.
La Population	1. Une population active qui génère une attractivité économique pour la métropole. Cela s'illustre notamment avec la ville de Marseille qui est classée comme la seconde ville de France la plus peuplée. 2. Un polycentrisme propre au territoire, permettant d'avoir une population répartie dans plusieurs pôles urbains 3. Présence d'une part importante d'étudiants (plus de 90 000 étudiants par an).	1. Une population confrontée au veillissement, caractérisée par une baisse démographique à l'échelle de la métropole. 2. Une population diplômée dans le supérieur sous représentée par rapport à l'ensemble de la population jeune du territoire à à l'ensemble du référentiel métropolitain. 3. Une population confrontée à des difficultés économiques et sociales, avec 24% de la population métropolitaines vivant en dessous du seuil de pauvreté, notamment dans la ville de Marseille.

Thématiques	Atouts / Potentialités	Faiblesses
L'Économie	1. Avec la mise en place de la métropole, l'activité tertiaire s'est remarquablement développée, représentant une part importante du nombre d'emploi sur le territoire. 2. Une attractivité économique au niveau national et international. La métropole se compose d'entreprises de rayonnement international, à l'image d'Airbus Hélicopters pour en citer une. 3. La présence des grands pôles de compétitivité, qui ont vocation à travailler pour le développement économique et l'innovation. Six de ces dix pôles font partie de la métropole.	1. Baisse de l'activité industrielle qui génère une fragilisation socio-économique à l'égard de la population ainsi qu'une perte importante au niveau du développement économique du territoire. 2. Il existe une faible représentation du secteur primaire (agricole), dans une métropole composée à 93% d'espaces natruels. 3. Le territoire se caractérise par un taux de chômage très important, comptant plus de 9 000 demandeurs d'emplois par an. Il existe donc un développement économique sur le territoire mais répartie inégalement.
La Mobilité	1. Des transports qui prennent en compte des contraintes physiques du territoire et notamment un réseau ferrée très bien développé, comptant deux gares TGV et environ 400 kilomètres de voies ferrées sur l'ensemble du territoire métropolitain. 2. La métropole se présente comme un espace dynamique, concentrant des flux de déplacement importants. En effet 98% des déplacements se font au sein de l'espace métropolitain, en sachant que deux déplacements sur trois ont pour motif le travail ou les études.	1. Malgré son ampleur, la métropole AMP occupe la quatrième place des métropoles les plus saturées et polluées de France. Ceci s'illustre bien avec l'autoroute A7. 2. Marseille est la ville la plus embouteillée d'Europe et occupe le 18ème rang au niveau mondial. Un habitant lamda passe une heure, voire plus, dans les transports (collectifs ou individuels), par jour. 3. Les déplacements domicile-travail se font essentiellement en voiture, en sachant que 78% des habitants ont une voiture, ce qui engendre des conséquences notables pour l'environnement.
Cadre administratif	1. Mise en place d'un échelon de solidarité capable de porter à bien des projets d'urbanisme et d'aménagement à grande échelle, notamment en matière d'habitat. 2. Échelon capable de réduire les disparités économiques, fiscales et sociales entre des territoires caractérisés par un manque de coopération et d'équité sociale. 3. Mise en place d'un double niveau de prise de décision, ce qui permet de mettre en place une structure macro qui définisse des grandes orientations et une structure micro qui reste à proximité des habitants et des territoires.	1. Une construction institutionnelle compliquée et difficile à mettre en œuvre qui a fait l'objet d'une résistance de la part de ses membres. 2. Risques de création d'une nouvelles centralité au détriment du reste des territoires alentours. 3. Une contrainte majeure par rapport aux structures spécifiques du territoire, considérées par certains acteurs internes et externes, difficile à assimiler et à comprendre. 4. Ralentissement voir fragmentation dans l'exercice des compétences pour les villes.
L'Habitat	1. Une centralisation des compétences en matière d'habitat au sein d'une structure de taille critique, capable de mettre en place de la solidarité entre les villes du périmètre métropolitain. À ce jour, six PLH permettent d'avoir une vision locale et spécifiques des territoires et constituent un niveau de transition des compétences en matière d'habitat, des communes à la métropole. 2. Un parc de logements dynamique, avec une forte présence des résidences principales de taille moyenne occupées en moyenne par des propriétaires	1. L'absence de PLH métropolitain constitue une grande faiblesse pour le territoire. Les six PLH des anciens EPCI ne permettent pas d'avoir une vision d'ensemble sur le territoire. 2. Une répartition inégale des logements sociaux sur le territoire métropolitain, entraînant notamment des concentrations et des poches de pauvreté. 3. Une part importante des maisons individuelles, favorisant le mitage et l'étalement urbain aisnsi qu'une forte vacance et un niveau de production en logement stagnant.

Les Enjeux issus du diagnostic

Grâce à l'analyse des entretiens effectués auprès des acteurs du territoire et aux enjeux que nous avons formulés, plusieurs thématiques se détachent à l'issue de ce diagnostic territorial. Nous avons pu nous rendre compte que la question de l'habitat est une des priorités de ce nouvel échelon territorial mais qu'il est également indissociable d'autres thématiques. Les transports et la mobilité, le développement économique mais également la nature et de l'environnement sont des thématiques transversales et interconnectées aux politiques de l'habitat.

Ces thématiques se présentent comme le socle nous permettant d'établir les grandes orientations de notre diagnostic et de déterminer les pistes stratégiques qui feront le fondement de notre futur projet.

Afin de mettre en place une action opérationnelle sur le territoire, il semble judicieux de travailler sur une vision multi-scalaire du territoire. En partant, dans un premier temps, d'une échelle « macro » en travaillant sur une action plus stratégique et méthodologique sur l'ensemble de la métropole puis, en se concentrant, ensuite, sur des territoires à une échelle plus micro qui nous permettront d'être davantage dans l'opérationnel.

Nos pistes stratégiques concerneront d'intervenir, dans un premier temps, à une échelle plus « macro» du territoire déclinées en deux orientations :

- Définir une méthodologie sur l'ensemble du territoire afin d'inciter la société civile à s'impliquer dans le projet métropolitain, une partie prenante essentielle à la construction de cet échelon.
- Créer une cohésion d'ensemble permettant de relier les bassins de vie et les bassins d'emplois par le réseau de transports.

Dans un deuxième temps, nous ciblerons nos orientations à une échelle plus « micro » du territoire, en proposant des exemples révélateurs de problématiques sous forme de deux orientations :

- Mettre en place un observatoire de l'habitat permettant de répondre à la mixité fonctionnelle de l'habitat, notamment, en travaillant sur la question logements sociaux dans les quartiers nord de Marseille.
- Travailler sur la reconversion des friches industrielles, un gisement foncier qui pourrait permettre notamment la construction de nouveaux logements.

	Thématique de l'Économie	Thématique de la Mobilité	Thématique du cadre administratif	Thématique de l'Habitat	Thématique de l'environnement	Thématique de la Population
Définir les organigrammes des services techniques pour une meilleure lisibilité à l'échelle des différents conseils de territoires			●			
Favoriser les transports en communs et mettre en place un document d'ensemble qui définisse la stratégie au niveau métropolitain		●				
Favoriser une mixité fonctionnelle et sociale de l'habitat et permettre une redistribution des richesses sur l'ensemble du territoire.				●		●
Diversifier l'offre de logements pour permettre une cohérence territoriale.				●		●

	Thématique de l'Économie	Thématique de la Mobilité	Thématique du cadre Administratif	Thématique de l'Habitat	Thématique de l'environnement	Thématique de la Population
Prendre conscience collective des enjeux de biodiversité, de transition énergétique.					●	●
Mettre en place une approche transversale qui intègre l'ensemble des acteurs du territoire			●		●	●
Réduire et faire disparaitre les poches de pauvreté et réduire les inégalités socio-économiques						●
Encourager une politique familiale afin de produire un renouvellement des populations, pour contrer le vieillissement						●
Réduire et faire disparaitre les poches de pauvreté et réduire les inégalités socio-économiques	●			●		●
Construire des projets collectifs en matière économique qui puisse bénéficier à l'ensemble du territoire, notamment pour les zones d'emplois en difficultés	●					
Proposer une complémentarité entre les zones économiques du territoire.	●	●				
Favoriser la mobilité entre les bassins de vie et les bassins d'emploi	●	●		●		
Mettre en place une organisation cohérente à l'échelle de la métropole et organiser les compétences entre les six anciens EPCI			●			
Clarifier les rôles de chacun en matière de compétences liées à l'habitat comme axe transversal de la politique métropolitaines			●	●		
Améliorer les flux à travers la répartition des zones d'emploi et une mise à niveau des territoires, nécessaire afin de faciliter les déplacements domicile-travail (ou études).	●	●				●

Pistes stratégiques:

L'habitat privé, le grand oublié des politiques publiques de l'habitat

Introduction des orientations et des pistes stratégiques

Au vu du diagnostic territorial réalisé et à partir des enjeux identifiés, le constat est clair : les politiques publiques de l'habitat ne sont pas la priorité de la métropole. Aujourd'hui, les préoccupations sont davantage liées à la question des transports et de l'attractivité économique du territoire laissant l'habitat au second plan. Néanmoins, malgré la difficulté des pouvoirs publics à proposer une politique de l'habitat pensée à l'échelle métropolitaine, le territoire AMP s'efforce de mener une politique de réhabilitation des logements les plus dégradés et de renouvellement urbain.

Cela se concrétise essentiellement par la construction de nouveaux logements et en particulier des logements sociaux, comme nous avons pu le voir à travers les objectifs des six PLH de la métropole. En effet, ce dernier se présente comme une préoccupation majeure des politiques d'AMP. Cette priorisation du logement social sur certains secteurs, peut trouver son explication par le fait qu'une part importante des communes de la métropole est carencée en logements locatifs sociaux et qu'elles sont dans l'obligation de combler ce manque sous peine de se voir imposer un contrat de mixité sociale et de perdre ainsi leurs prérogatives en matière de maitrise foncière des opérations.

Si aujourd'hui l'accent est mis sur le parc social, nous souhaitons davantage nous focaliser sur les questions liées au parc privé et plus particulièrement, sur deux dimensions se présentant comme les « angles morts » des politiques d'habitat à savoir la question du tissu pavillonnaire et les copropriétés dégradées. Bien que sous-traités par l'ensemble des acteurs professionnels des politiques de l'habitat à l'échelle métropolitaine, elles sont très prégnantes sur le territoire et méritent d'être considérées comme des enjeux forts de l'habitat.

D'une part, AMP se caractérise par un urbanisme incontrôlé qui a, depuis ces dernières décennies, favorisé l'étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles qui font la richesse de ce territoire. Ce phénomène a eu pour conséquence le développement d'un type d'habitat caractéristique des espaces périurbains : l'habitat pavillonnaire. Il est surreprésenté et concerne plus de 2/3 de l'espace métropolitain. Ce type d'urbanisation constitue un fort enjeu pour les politiques en matière d'habitat et d'aménagement à l'échelle d'AMP.

D'autre part, nous constatons que l'habitat privé au sein d'AMP est fortement dégradé et présent un degré d'indignité très élevé. En effet, le bâti qui compose le territoire métropolitain est majoritairement ancien, mal entretenu, et à cela s'ajoute des problématiques sociales qui ne font que renforcer les difficultés auxquelles le parc privé se trouve aujourd'hui confronté. En ce qui concerne les copropriétés dégradées, il en existe plus de 6 000 sur le territoire métropolitain dont une part importante sur la ville de Marseille. Parmi celles-ci, nous recensons deux « modèles » de copropriétés. Des plus petites concentrées dans le centre-ville de Marseille et des plus importantes, construites sur le modèle identique des grands ensembles de logements sociaux.

Ces thématiques permettent d'aborder les problématiques du parc privé via deux territoires très différents. Le premier se concentre sur une commune périurbaine, plutôt aisée tandis que l'autre se situe sur la ville centre de la métropole, rencontrant des problématiques d'indignité sur son parc privé.

Nos pistes stratégiques proposent donc, au prisme de l'habitat privé, des éléments de réflexions à ces difficultés tout en ayant comme objectif d'améliorer les conditions de vie des habitants. Pour ce faire, nous allons effectuer, dans un premier temps, des préconisations concernant l'enjeu de l'étalement urbain, articulé autour d'une démarche intégrant les acteurs professionnels de l'aménagement mais également les citoyens et habitants de ces zones pavillonnaires.

Dans un second temps, nous réaliserons une démarche plus opérationnelle, relative à l'amélioration des copropriétés dégradées. Pour cette dernière, nous avons choisi comme terrain d'étude la copropriété du Parc Corot, qui est une des plus dégradées sur le territoire marseillais.

Au-delà d'une simple intervention sur le bâti, nous pensons qu'il est primordial de se pencher sur l'environnement dans lequel s'insère les logements. C'est pourquoi notre projet, axé autour du désenclavement, intègre des modifications de voiries, d'insertion d'équipements, ainsi qu'un ensemble de modifications sur le tissu urbain.

Orientation N°1 :

La montée en puissance du fait urbain: les conséquences du tissu pavillonnaire

Encourager la densification et donner un coup d'arrêt à l'étalement urbain

1. Qu'est-ce que l'étalement urbain ?

Selon l'Agence européenne de l'environnement, l'étalement urbain représente « *le phénomène d'expansion géographique des aires urbaines par l'implantation en périphérie, au détriment de larges zones principalement agricoles, de types d'habitat peu denses* » typiquement présent sur les banlieues pavillonnaires essentiellement composées de maisons individuelles. Cette dilatation de l'espace urbain se traduit par une diminution de la densité des zones urbanisées du fait d'une extension géographique plus rapide que la croissance démographique. En d'autres termes, l'étalement urbain décrit le fait que les villes croissent en surface et que le territoire s'artificialise à un rythme beaucoup plus important que celui du seul facteur démographique.

Si l'extension urbaine poursuit le rythme de croissance démographique, cette dernière peut être considérée comme restant dans des normes acceptables. Or, dès que le rythme de cette extension se fait plus rapide que celui de la croissance démographique, la surface consommée par habitant s'accroît. Nous pouvons parler donc d'étalement urbain lorsque le processus d'urbanisation conduit à une diminution de la densité des zones urbanisées, dû au développement de zones d'urbanisation peu denses en périphérie des pôles urbains ou des centres-villes.

L'étalement urbain est donc une forme de croissance urbaine. Pour autant, il ne doit pas être confondu avec celle-ci. La croissance urbaine peut s'effectuer sans une nécessaire augmentation de la surface de l'aire urbaine, par redensification du tissu urbain existant, alors que l'étalement urbain est synonyme d'extension des surfaces urbanisées extra-muros de la ville.

2. Quelles raisons expliquent ce phénomène ?

Plusieurs facteurs peuvent contribuer à expliquer l'étalement urbain. Or, la principale motivation, pour un ménage, à s'installer dans les espaces périurbains, reste le coût du logement, diminuant à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville grâce à une disponibilité plus grande du foncier. Ainsi, le centre-ville reste trop cher pour beaucoup de ménages modestes qui préfèrent donc s'éloigner des centres urbains en vue de la réduction des coûts associés au logement.

Si l'optimisation du nombre de mètres carrés prime nettement sur le profit éventuel d'un jardin, la recherche d'un environnement plus naturel vient en second lieu des raisons à l'installation dans le périurbain. En effet, les habitants des zones périurbaines considèrent qu'ils résident à la campagne. Cette proximité aux espaces ruraux et naturels séduit largement les individus, faisant de la vie périurbaine, et notamment de la maison individuelle, un idéal socialement et qualitativement valorisant. Par ailleurs, la baisse des coûts de transport joue également un rôle essentiel. Cette baisse permet aux ménages de supporter un plus grand éloignement de l'espace urbain, supposé concentrer la plupart des emplois, et de bénéficier de logements plus spacieux du fait de la diminution des valeurs foncières lorsqu'on s'éloigne du centre.

D'autres raisons contribuent à expliquer la montée en puissance de ce phénomène. Les prêts d'accession à la propriété (tel que le prêt à taux zéro), la sous-tarification des déplacements routiers, l'offre de logements neufs en zone rurale périurbaine, en constituent quelques exemples. Ces tendances ont contribué à amplifier l'étalement urbain en proposant aux individus un nouveau modèle de vie permettant des économies au niveau du logement ainsi qu'une proximité à la nature et aux espaces verts.

3. Les conséquences de l'étalement urbain

L'étalement urbain constitue aujourd'hui une problématique majeure au niveau national et au niveau des documents de planification urbaine, qui font de ce phénomène un enjeu fondamental au sein de leurs pistes stratégiques et leurs projets au sein de leur territoire. Ces conséquences sont nombreuses et touchent plusieurs domaines, que ce soit l'environnement, l'économie, le social et plus largement l'urbanisme.

• L'étalement urbain augmente la contribution des villes au réchauffement climatique :

Plusieurs études ont montré que les dépenses de carburant des ménages, et donc les émissions de CO_2 liées aux déplacements automobiles, sont supérieures dans les zones excentrées, moins denses, que dans les zones où se concentrent un nombre important d'habitants. Ainsi, en moyenne, un ménage habitant en milieu périurbain parcourt en voiture deux fois plus de kilomètres qu'un ménage résidant dans un pôle urbain central. Bien que les populations périphériques aient tendance à moins se déplacer pour leurs loisirs, ce qui contrebalance en partie l'utilisation accrue de l'automobile, ce contre poids reste désormais inférieur au taux de déplacement quotidien domicile-travail que ces populations doivent supporter. L'éloignement des centres urbains constitue donc un risque pour l'environnement en raison de l'utilisation quotidienne voire excessive de l'automobile. Ce risque de pollution lié aux déplacements quotidiens concerne directement la métropole AMP, au sein de laquelle, plus de 650 000 déplacements quotidiens (domicile/ travail/ étude) sont effectués.

• L'artificialisation des sols et la disparition des zones agricoles périurbaines :

L'extension urbaine s'accompagne de l'artificialisation des sols, et notamment des zones agricoles qui ne sont plus affectées à une activité. L'artificialisation pose des problèmes d'érosion des sols et d'appauvrissement de la biodiversité végétale et animale. Ceci représente un risque majeur pour l'ensemble du pays et notamment pour la métropole AMP qui, comme vu dans la phase diagnostic, se caractérise par une richesse naturelle et végétale importante qui en constitue une de ses spécificités.

- ***L'étalement urbain renforce les phénomènes de division sociale :***

La ville dense permet une certaine mixité, dans laquelle les individus de toutes les catégories sociales coexistent au sein de mêmes habitations et de mêmes espaces, ou du moins à proximité les uns des autres. Si l'habitat individuel pavillonnaire répond bien aux aspirations des individus, il engendre en même temps un appauvrissement des échanges entre les habitants, en favorisant les phénomènes de ségrégation en termes de catégories d'âge (personnes âgées plutôt en centre-ville, ménages avec jeunes enfants plutôt en périphérie), et de catégorie de revenus (ségrégation géographique des ménages aisés et défavorisés). Si bien ce lien de causalité n'est pas automatique, il constitue une potentialité de risque qu'il faut tenir en compte afin d'éviter la création des nouvelles zones urbaines fragilisées et déconnectés du reste du tissu urbain.

4. L'étalement urbain au niveau de la métropole AMP

Ce diagnostic a révélé que la métropole AMP se caractérise par de fortes disparités dans la répartition des types d'habitations sur l'ensemble du territoire et en suivant les communes. De manière générale, nous avons constaté que 2/3 de l'espace métropolitain se compose de maisons individuelles. Ces zones pavillonnaires se concentrent essentiellement dans les communes rurales et les villages aux alentours des grandes polarités urbaines, majoritairement, dans la partie nord de la métropole, notamment, les communes résidentielles qui composent le conseil de territoire du Pays d'Aix. Ce phénomène est l'héritage du processus de périurbanisation qui engendra dans les années 1970, la construction massive de petites maisons individuelles avec jardin en périphérie des grandes villes de la région. Ces zones pavillonnaires sont uni-fonctionnelles, en attribuant une fonction unique à un secteur déterminé, ce modèle faisant référence à l'urbanisme fonctionnaliste de cette époque.

La métropole AMP se caractérise par un urbanisme diffus qui, continue à s'accroître. Ces tissues pavillonnaires sont nombreux et différents les uns par rapport aux autres, à l'image du tissu pavillonnaires des communes de Ventabren, Auriol et Ensuès-la-Redonne.

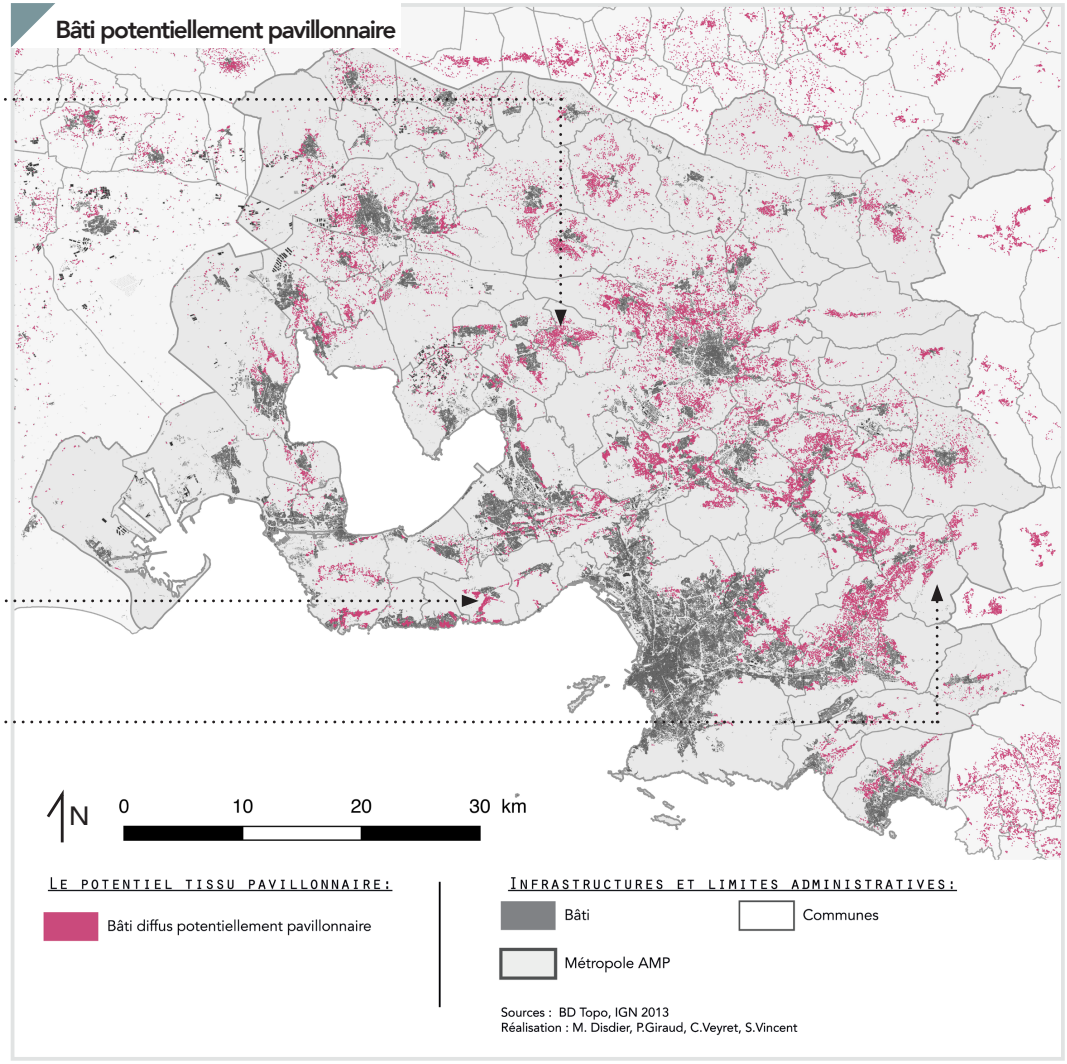
L'intérêt pour cette métropole, essentiellement structurée par un tissu pavillonnaire, serait de proposer une méthodologie type à destination des élus, des habitants mais également des acteurs privés pouvant s'appliquer dans toute la métropole en tenant compte à la fois du contexte local et des spécifiques territoriales. Pour appuyer cette méthodologie, il serait intéressant de cibler une commune présentant un fort potentiel de densification urbaine, mais qui soit également portée politiquement et sensibilisée aux questions d'intensification et de densification. Pour analyser le tissu pavillonnaire et ses conséquences sur un territoire, nous allons étudier la commune de Coudoux. En effet, Coudoux se présente, aujourd'hui, comme la commune où les initiatives de densification sont les plus abouties et les plus incitées, se présentant comme un cas très intéressant dans le cadre du projet.

Tissu pavillonnaire sur la commune de Ventabren

Coudoux

Ensuès-la-Redonne

Auriol



Orientation n°2 :

Un parc privé fortement dégradé: le cas des copropriétés en difficulté

Les copropriétés dégradées, les oubliées de l'ANRU ?

Le Programme National de Rénovation Urbaine mis en œuvre en 2003 par Jean-Louis Borloo, Ministre délégué à la ville et au renouvellement urbain, a permis d'intervenir de manière frontale sur les quartiers d'habitats sociaux. 490 quartiers concernés sur lesquels étaient alloués des moyens sans précédent devant améliorer les conditions de vie de quatre millions d'habitants : 12 milliards d'euros de subventions portés par l'ANRU, auxquels il faut rajouter les 45 milliards d'euros de dépensés entre démolitions, réhabilitations, résidentialisation et divers domaines d'ingénieries. Ce « plan Marshall pour les banlieues », comme l'aime rappeler son créateur, a permis d'investir l'équivalent de « dix tunnels sous la Manche » ou encore de « douze porte-avions nucléaires ». L'objectif est simple : « rendre aux hommes leur dignité ».

Pour ce faire, l'ANRU a programmé la démolition de plus de 150 000 logements sociaux et une production à minima similaire pour éradiquer les logements les plus vétustes. Concernant les bâtis et logements pouvant être améliorés, l'objectif était de réhabiliter environ 350 000 logements et d'en résidentialiser tout autant. Nous nous passerons ici de juger de la réussite ou non d'un tel plan d'investissement. Cependant, en 2014, l'ANRU lance son nouveau programme national de rénovation urbaine qui s'étalera entre 2014 et 2024. L'accent est moins mis sur la démolition que sur la promotion de la ville durable, l'égalité républicaine par un retour des services publics et favoriser le développement économique de ces quartiers trop longtemps stigmatisés. Autrement dit, la nouvelle approche se veut transversale et non ciblé sur la transformation physique du bâti.

Dans l'imaginaire collectif, les quartiers d'habitat social concentrent l'ensemble des problématiques liées aux diverses expressions de délinquance, avec en point d'orgue, les émeutes de 2005 ayant secoué la France. La réalité est plus complexe que le schéma simplifié où présence de logements sociaux riment forcément avec délinquance et actes délictueux. En effet, pour revenir sur l'épisode de 2005, certaines banlieues ayant fait parler d'elles ne sont pas des HLM, mais des copropriétés privées. Clichy-Montfermeil, Grigny ou Clichy sous-Bois en région parisienne, Corot, Parc Kalliste et la Maison Blanche à Marseille sont des copropriétés en grande difficulté, renfermant des poches de pauvreté, des signes d'abandon bien plus important que certaines cités bénéficiant de l'intervention de l'ANRU.

Il s'agit ici de la principale critique pouvant être formulé à l'égard de l'ANRU. Pourquoi aucune intervention n'a lieu sur ces zones en total délaissement ? Ou lorsque ces interventions sont programmées, pourquoi sont-elles si incertaines ? Peut-on parler « d'oubliés » de la crise du logement ? Certes, l'ANRU intervient également sur le Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, dans lequel des actions sur les copropriétés peuvent être engagées, mais elles n'en sont pas la résultante finale comme l'ont été les quartiers d'habitat social dans le PNRU. Nous essaierons de comprendre comment certaines copropriétés en arrivent à de telles situations et quels sont les moyens mis à disposition des services de l'état et des collectivités pour intervenir.

1. Pourquoi parle-t-on de copropriétés dégradées ?

En 1950, la France manque cruellement de logements sociaux. À cette époque, elle décide alors de construire des barres et tours en périphérie des villes. En vingt ans, six millions d'appartements sortent de terre. Au milieu des Trente Glorieuses, période synonyme du plein emploi, les ouvriers et les employés vont pouvoir avoir accès à la propriété. La construction de ces logements s'effectue en un temps record et engendre, par conséquent, des mal-façons difficiles à gérer et chers à entretenir. L'accession à la propriété par les classes populaires a permis aux petits propriétaires de posséder son propre logement mais les a, par la même occasion, fragilisés. En effet, beaucoup de ces propriétaires n'ont pas les moyens de payer les charges et d'entretenir leur logement, c'est un cercle vicieux qui se met en place et qui va entrainer une progressive dégradation de ces « grands ensembles de fait »

Selon les estimations de l'Anah, environ 15 % de ces copropriétés, soit environ 1 million de logements, présentent des signes de fragilité, notamment une vétusté des immeubles ou la paupérisation de ses occupants. Parmi ces copropriétés fragiles, certaines connaissent des difficultés plus graves encore : leurs situations étant catastrophiques. Les causes peuvent être diverses :

- Une mauvaise gestion financière et patrimoniale ;
- Une dévalorisation de l'immeuble et du quartier qui entraîne le départ progressif des propriétaires les plus aisées.
- Des problèmes de qualité du bâti : par exemple un immeuble mal isolé générant des charges de chauffage collectif importantes, ou un défaut de construction entraînant une dégradation forte qui conduit à des travaux coûteux de mise en sécurité ;
- Une faiblesse des ressources des copropriétaires occupants qui sont dans l'incapacité d'investir plus dans la copropriété pour diverses raisons : chômage, emprunt à rembourser ;
- La présence massive de marchands de sommeil dans les immeubles qui, volontairement, ne payent pas leurs charges.

Une fois engagée dans cette spirale négative, les conditions de vie dans la copropriété deviennent vite très difficiles : parties communes mal entretenues créant un danger pour les occupants, ascenseurs en panne et mal sécurisés, ou coupures de chauffage en plein hiver.

2. Les copropriétés dégradées, une spécificité marseillaise à l'échelle de la métropole ?

Comme abordé dans le cadre de notre diagnostic, la métropole Aix-Marseille Provence se caractérise par une hétérogénéité établie sur l'ensemble des thématiques liées à l'habitat et au logement. Plus qu'ailleurs, la commune de Marseille concentre des poches d'habitation potentiellement indignes. Parmi les 20 000 copropriétés marseillaises, 6 000 sont considérées comme fragiles. Celles-ci se situent essentiellement dans les 1er, 2ème, 3ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements de la ville, soit entre le nord du centre-ville et les quartiers nord. La conséquence de ce délitement de l'habitat engendre une situation complexe et délicate car plus de 40 000 logements potentiellement indignes sont recensés sur les arrondissements cités précédemment, présentant un risque pour la sécurité de 100 000 occupants, soit plus de 11% de la population marseillaise. La question des copropriétés est d'autant plus importante que 78% de ces logements potentiellement indigne concernent les locataires du parc privé.

Nous pouvons classer ces copropriétés dans deux grandes catégories. D'une part les petites copropriétés, dépassant rarement les 25 logements, surreprésentées dans le centre-ville. Dans ce cas, le tissu urbain est très dense, caractérisé par des immeubles en R+3/R+5. D'autre part, les grandes copropriétés situées dans les quartiers nord, construites dans les années 55-70, à l'architecture similaire aux « grands ensembles », concentrant des difficultés sociales plus importantes que certains quartiers d'habitat social qualifié de « sensible ».

Pour comprendre l'ampleur de ces chiffres à une échelle nationale et avoir un cadre de référence par rapport à d'autres villes, Marseille comprend un volume de logements indignes onze fois supérieur à l'ensemble la métropole de Nice-Côte d'Azur. Concernant, le chiffrage du déclin des copropriétés, il est vingt fois plus important que dans la métropole Bordelaise et dix fois supérieur par rapport à la métropole Niçoise.

Dans le périmètre métropolitain, la question de l'habitat indigne et des copropriétés touche aussi des communes du pourtour de l'étang de Berre. En effet, Marignane, Miramas et Berre l'Etang rencontrent des difficultés de traitement de logements indignes mais les chiffres avancés sont loin d'être aussi parlant que l'exemple marseillais. La ville de Marignane a signé en 2012 une convention PNRQAD afin d'impulser sur son centre historique une démarche vertueuse, à travers la rénovation énergétique, le développement de commerce et la protection du patrimoine. Cependant, la problématique des copropriétés dégradées est peu traitée dans celui-ci. Afin de voir une action ciblée sur les copropriétés, il faut se tourner vers la commune de Miramas, où huit copropriétés dégradées ont été réhabilités parallèlement à l'intervention menée sur l'habitat social dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine de la Maille 2. L'intervention sur ces huit copropriétés a permis de rénover 183 logements, et d'harmoniser les façades avec celles des logements locatifs.

La qualité et l'efficacité de l'opération sont la résultante d'une démarche volontariste des pouvoirs publics, couplée avec une approche urbaine globale. Cette réalisation de la Maille 2 pourrait servir d'exemple d'intervention sur les copropriétés marseillaises, bien qu'elles renferment des difficultés sociales et urbaines plus accentuées.

3. Des problématiques similaires aux grands ensembles…

Aujourd'hui peu place est laissé à la problématique des copropriétés dégradées dans les thématiques de l'habitat. La question est insuffisamment abordée par les pouvoirs locaux et par la presse, qui font du logement social une priorité. Néanmoins, les grandes copropriétés marseillaises souffrent de maux similaires aux logement sociaux : une insertion urbaine incertaine et des bâtiments peu qualitatifs, construits en masse. Ce dernier critère est important et souligne la complexité pour les syndicats de copropriété de devoir gérer une copropriété de plus de 700 logements. La dégradation est parfois due à un renoncement de ces syndics à entretenir les immeubles, entraînant ainsi une dégradation progressive des parties communes et privatives. À cela s'ajoute l'absence de confort primaire : pas d'eau chaude et de chauffage, ascenseur en panne, humidité.

Les copropriétés rencontrent donc des problématiques similaires à celles des quartiers d'habitat sociaux, concentrant des publics fragilisés, et des situations de dégradation très prononcées

4. ….marqués par des difficultés urbaines et sociales :

Outre l'aspect architectural qui les rapproche des grands ensembles de quartiers sociaux, les copropriétés marseillaises révèlent des indicateurs socio-économiques alarmant. Sur la copropriété de Kallisté, le revenu médian est évalué à 4 541 €/an contre 16 128 € pour toute l'agglomération marseillaise. Concernant la structure socio-économique des ménages, nous constatons une surreprésentation des ouvriers, environ 40%, et une sous-représentation des professions intermédiaires, à hauteur de 3%. L'ensemble de ces difficultés économiques sont renforcées par le nombre d'immigrés important que nous retrouvons dans ces habitats privés. Sur le Parc Corot, 31% des résidents sont immigrés. Ayant de faibles ressources et peu de repères institutionnels, ils sont ciblés par les marchands de sommeils qui profitent de leur situation pour les loger dans des conditions extrêmement difficiles. Les copropriétés de Corot ou Kallisté sont habitées par des populations extrêmement fragiles, définies selon Olivier Schwartz par « *la petitesse du statut professionnel ou social, l'étroitesse des ressources économiques et l'éloignement par rapport au capital culture*l ».

L'intervention publique permet de créer de nouvelles voies pour désenclaver le quartier et de diversifier l'offre de logement en proposant une accession sociale à la propriété. Cependant, ce quartier est limitrophe au parc Corot, laissant apparaître une « frontière » entre un traitement qualitatif de l'espace public, et de l'autre une inactivité ne pouvant que renforcer le sentiment d'abandon. Sentiment qui se retrouvait auparavant dans les grands ensembles de logements sociaux.

5. Comment arrive-t-on à une telle situation ?

Les copropriétés dégradées se caractérisent par un faible pourcentage de propriétaires occupants. Au début de leurs constructions, ces copropriétés étaient occupées en majorité par des propriétaires occupants, ouvrier pour la plupart, qui venaient de réaliser un premier achat immobilier. Peu à peu, les propriétaires ayant les moyens quittent alors ces grandes barres pour s'installer dans de l'habitat individuel, correspondant au parcours résidentiel idéalisé. On assiste alors à un basculement progressif des statuts d'occupation qui ne s'inversera plus. La situation est telle, qu'en 2011, seulement 26% des habitants du Parc Corot étaient des propriétaires occupants.

Le statut précaire de certains ménages, couplé aux difficultés économiques de ces propriétaires rend complexe le règlement des charges mensuelles. Ainsi la trésorerie de la copropriété ne permet pas répondre aux besoins d'entretiens du bâtiment. Les rares propriétaires qui ont les moyens refusent de payer pour l'ensemble de la copropriété, diminuant encore la qualité et l'offre de services. Cette spirale négative engendre des conséquences désastreuses : à Kallisté des ascenseurs sont en panne depuis plus de trois ans et certains foyers vivent sans électricité depuis plusieurs mois.

6. Un parc social de fait ?

Le temps où la copropriété devait remplir son rôle d'ascension résidentielle parait loin. Aujourd'hui, elle correspond davantage à un parc social de fait où les propriétaires et occupants en sont captifs. Le fait de rester dans ces logements indignes vient de la résultante à vouloir se protéger de l'extérieur, d'avoir un « toit sur la tête ».

Cette situation se renforce par la difficulté rencontrée par les propriétaires et locataires dans leur démarche de demande d'un logement social. Le temps d'attente de plusieurs années ou les refus ferment les oblige à se tourner vers les copropriétés, quitte à devoir payer le prix fort. Il s'agit là d'une autre caractéristique des copropriétés dégradées, un loyer hors-normes pour des prestations insignifiantes. Selon Bouillon, un parc social de fait se caractérise par un logement privé bon marché accueillant des personnes à faibles revenus ne pouvant accéder au logement social. Cependant, il est difficile d'évoquer le terme bon marché tant les loyers (sans compter les charges) sont élevés : il faut compter 9€/m² soit environ 800 € pour un T3 de 70m² au parc Kallisté. Ces montants dépassent les loyers pratiqués dans le centre-ville de Marseille avec des conditions d'habitabilité normales. En comparaison un loyer dit « social » se plafonne à 6,63€ /m² et 6,27 € /m² pour un logement très social. Autrement dit, un loyer social sur Kallisté devrait se louer aux alentours de 464 €, bien inférieur au montant réclamé par quelques propriétaires peu scrupuleux.

Johanna Lees, évoque la notion de « triple peine » pour les locataires de ce parc dégradé. D'une part, ils ne peuvent accéder au logement conventionné social alors que leurs ressources le permettraient. D'autre part, ils paient le prix fort pour se loger. Enfin, les conditions d'habitabilité engendrent des surcouts liés aux factures d'énergie.

7. Les copropriétés dégradées : la cible des marchands de sommeil

À titre d'exemple, en 2015, au parc Corot, la part des propriétaires occupants représente seulement 18 % des habitants. Ce changement brutal dans les statuts d'occupation marque une transformation de la fonction de ce type d'habitat. Ces copropriétés ne font plus office de première accession à la propriété dans un parcours résidentiel ascendant. Elles deviennent rapidement du « logement social de fait » et répondent à l'absence de logements accessibles pour les publics les plus fragiles économiquement. Elles sont la proie facile des marchands de sommeil, peu scrupuleux, qui profitent de la vulnérabilité des populations en place pour en faire un véritable commerce. Aujourd'hui, une partie importante des logements du Parc Corot sont à la main de marchands de sommeil qui louent des logements totalement insalubres à des familles très fragilisées.

8. Zoom sur trois copropriétés dégradées marseillaises :

• Parc Corot :

Situé dans le 13e arrondissement de Marseille, ce parc est fortement dégradé et se compose d'une surreprésentation d'une population précarisée et étrangère. À cela s'ajoute d'autres problématiques, tel qu'un réseau de drogue fortement ancré, ceux-ci bloquant toutes interventions sur ce parc. On assiste à la ghettoïsation progressive et à un enclavement de ce territoire, où la situation est dramatique et alerte les pouvoirs publics.

Le parc Corot a été construit au début des années 1960, suite à la création des ZUP en 1958. Il comptait au départ huit immeubles de 11 étages pour un total de 423 logements. Aujourd'hui, il n'en compte plus que sept car le bâtiment B fut démoli par RHI, en 1991, suite à un arrêté d'insalubrité. La copropriété se compose d'immeubles allant du R+4 au R+16.

Comparés à des bidonvilles verticaux, les bâtiments du parc Corot se sont dégradés au fil du temps dû à une mauvaise gestion du syndic en place : la Sagec. Ce syndicat général, gérant l'entretien et la gestion de la copropriété des 400 familles depuis plus de 30 ans, ne gère plus l'entretien quotidien de ces immeubles. En effet, il n'y a plus de collecte des déchets, pas d'entretiens des façades, les boites aux lettres sont cassées et non remplacées, les ascenseurs sont en panne, il n'y a plus de lumières dans les halls d'entrées et les peintures ne sont pas refaites régulièrement malgré des charges locatives exorbitantes (950 euros pour un T5 totalement insalubre sans compter les charges). Les habitants sont obligés de refaire les travaux eux-mêmes car les conditions de vie au sein de ces logements sont catastrophiques, des conditions qui ont une répercussion sur la santé des habitants.

• *La Kallisté :*

Kallisté est le nom donné à cette immense copropriété située dans les quartiers nord, signifiant « la plus belle » en grec ancien. Situé dans le 15e arrondissement de Marseille, le parc Kallisté est une résidence livrée en 1958, grâce au financement de capitaux de sociétés indochinoises du bois qui comptaient s'appuyer sur ce choix publicitaire hasardeux pour vendre leur produit. Il semble aujourd'hui que seul le nom est beau tant la situation de ce site est controversée. Composé de neuf immeubles dont quatre qui dépassent les neuf étages, il accueille près de 2 300 habitants répartis dans plus de 750 logements. Sa forme architecturale originale forme une sorte de bastion ou de forteresse à flanc de coteaux. Surplombant la ville de Marseille, elle offre des vues imprenables.

Au fil des années, le parc Kallisté s'est fortement dégradé et présente, aujourd'hui, des difficultés sociales et urbaines majeures : les logements sont en quasi-totalité insalubres et la mise aux normes énergétiques et sécuritaires semblent impossibles sur ces grands bâtiments.

De plus, la population composant le parc est majoritairement pauvre. Les impayés de charges sont de plus en plus importants et les propriétaires bailleurs se retrouvent avec des dettes considérables. A cela s'ajoute d'autres problématiques, telles que la délinquance et l'insécurité qui ne font qu'accroîtrent les difficultés au sein de ce secteur.

La Kallisté fait l'objet d'une opération exceptionnelle puisqu'elle bénéficie de l'intervention de l'action publique au même titre que le logement social. Elle est aujourd'hui considérée comme un parc social « de fait » alors qu'à l'origine, elle relevait d'une gestion privée. Cette copropriété est comprise dans le PRU depuis le 11 octobre 2011. (Convention signée avec l'ANRU) La stratégie tient en plusieurs points : démolir les bâtiments les plus dégradés, maintenir la gestion des bâtiments qui fonctionnent relativement bien, réaménager le site en intervenant sur les espaces publics et les équipements. Ce portage étant public et pensé à long terme. Le PRU Kallisté a été fixé jusqu'en 2013 et bénéficie d'un financement de 21.9 millions d'euros pour la réhabilitation de ce parc.

• *Les Rosiers :*

Les Rosiers est une grande copropriété dégradée située dans les quartiers nord de Marseille (14e arrondissement), entre le quartier Bon Secours et Saint Just. Construite par l'architecte Jean Rozan au milieu des années 1950, les Rosiers est l'une des plus grandes copropriétés de Marseille. En effet, elle se compose de 723 logements répartis sur plusieurs barres et tours d'habitations.

Depuis 1999 et en raison de la dégradation du bâti et des problèmes sociaux accrus de cette cité HLM « de fait » la copropriété fait l'objet d'un Plan de sauvegarde ordonné par la préfecture. La gestion de la copropriété, des mises en sécurité, des rénovations du bâti sont prévues. Les premiers travaux de réhabilitation ont été réalisés et la réflexion pour le renouvellement du plan est engagée par le Grand Projet de Ville. En parallèle, la DRAC a attribué à la copropriété le Label Patrimoine du XXe siècle au même titre que la cité d'habitat social de la Viste situé dans le 15e arrondissement de Marseille.

Contrairement à d'autres copropriétés dégradées marseillaises, les Rosiers fait l'objet d'actions sociales qui visent à réduire les écarts sociaux. La constitution d'un collectif d'artistes et de professionnels a contribué à la réalisation d'un centre social, événement qui vise à faire découvrir la copropriété et à permettre un débat collectif sur son avenir notamment autour des espaces extérieurs.

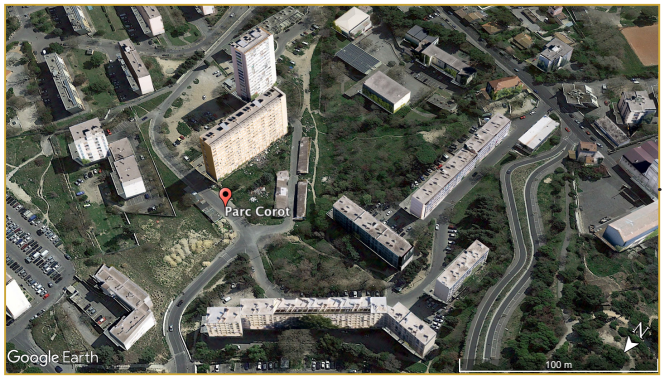
En zoomant sur ces trois cas d'étude, une intervention sur le site Corot semble davantage pertinente au vu des premières constatations, il est évident qu'il représente un enjeu majeur pour la ville car il regroupe un ensemble de problématiques à la fois économiques, sociales, et urbaines.

La copropriété des Rosiers (13ème arrondissement de Marseille)

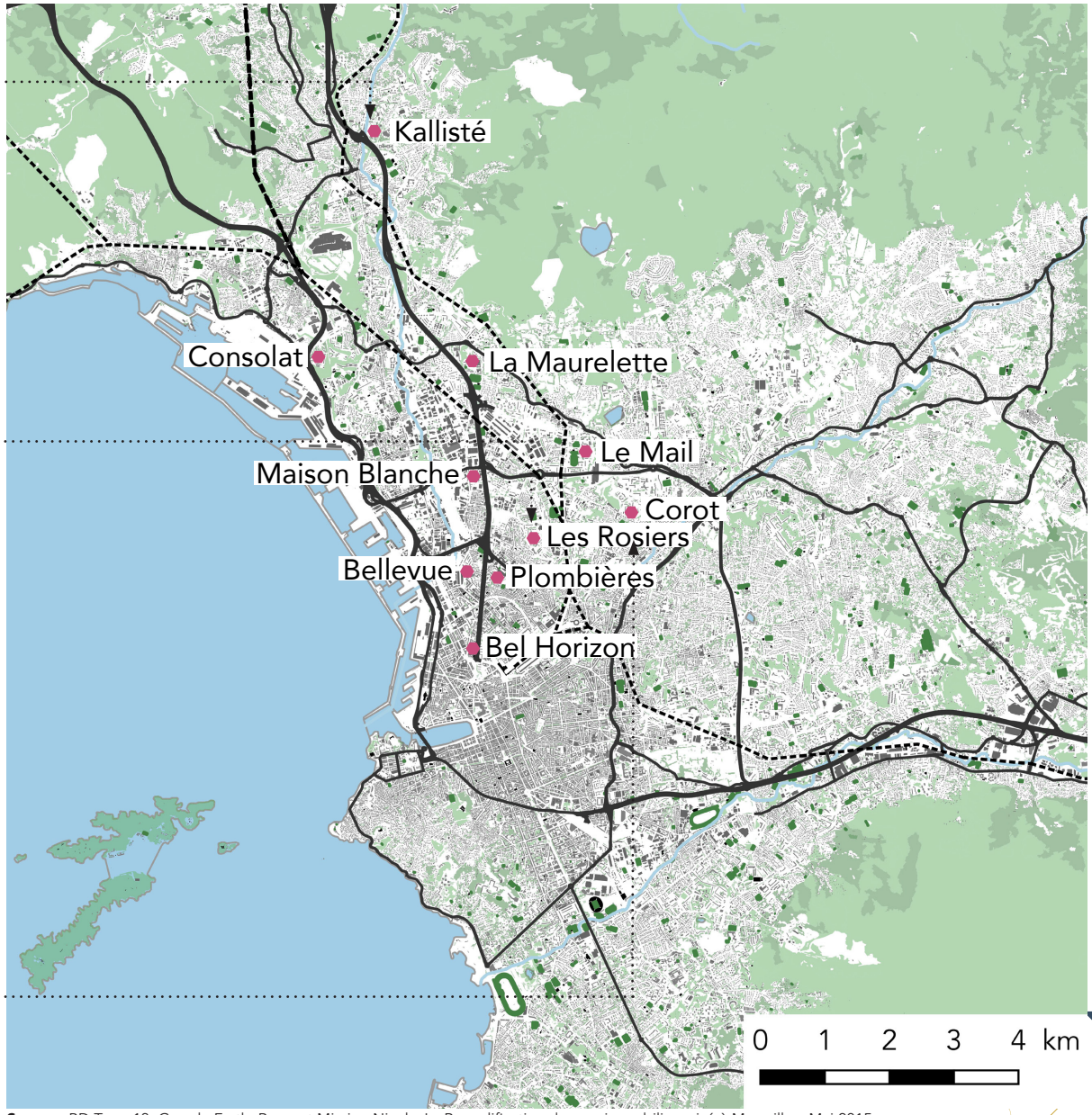
Parc Kallisté

Les Rosiers

Parc Corot



Localisation des grandes copropriétés en difficulté sur Marseille



Source : BD Topo 13, Google Earth, Rapport Mission Nicol, «La Requalification du parc immobilier privé à Marseille», Mai 2015

PHASE PROJET :

LA MÉTROPOLE AMP: L'ACTEUR INCONTOURNABLE DE LA RECOMPOSITION URBAINE

PROJET N°1 :

LE TISSU PAVILLONNAIRE À COUDOUX : UN EXEMPLE DE DENSIFICATION À SUIVRE DANS LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Ce diagnostic a révélé que la métropole AMP se caractérise par de fortes disparités dans la répartition des types d'habitations sur l'ensemble du territoire et en suivant les communes. De manière générale, nous avons constaté que 2/3 de l'espace métropolitain se compose de maisons individuelles. Ces zones pavillonnaires se concentrent essentiellement dans les communes rurales et les villages aux alentours des grandes polarités urbaines, majoritairement, dans la partie nord de la métropole, à savoir les communes résidentielles qui composent le conseil de territoire du Pays d'Aix notamment.

La métropole AMP se caractérise par un urbanisme diffus qui s'accroît de plus en plus. Nous pouvons constater l'importance de ce sujet en étudiant le contenu des différents PLH des actuels conseils de territoires de la métropole. En effet, ces documents, si bien différents les uns par rapports aux autres, mettent au cœur de la réflexion la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et l'urbanisme diffus. Il s'agit, pour ces documents, de réfléchir à des nouvelles formes urbaines qui puissent répondre aux besoins des habitants, en nombre de logements, sans pour autant augmenter l'étendue de l'urbanisation sur la métropole. Une éventuelle maîtrise de l'étalement urbain ne s'oppose donc pas à la construction de logements, voire même à la construction de beaucoup de logements. Seules, certaines formes de croissance urbaine induisent de l'étalement urbain et notamment le tissu pavillonnaire qui n'est plus adapté aux besoins contemporains au niveau urbanistique.

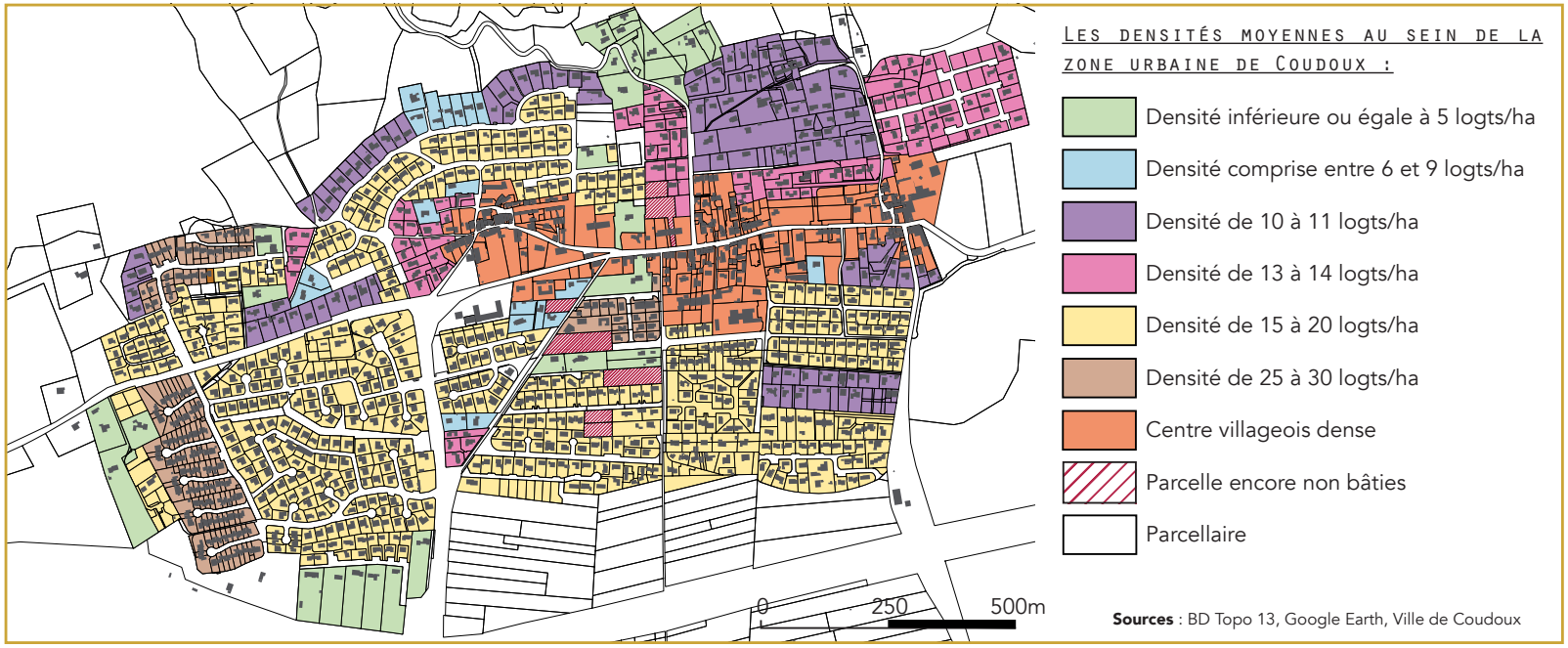
Dans le cadre de cette phase projet visant à intervenir sur le tissu existant afin de contrer la montée en puissance du fait urbain et le développement de l'étalement urbain, la commune de Coudoux sera une référence d'une part, comme un espace aux forts potentiels de densification urbaine, et d'autre part, comme une commune ayant pour ambition de favoriser un développement urbain maîtrisé tout en préservant un équilibre entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles.

1. Etat de lieux de la commune de Coudoux

Située dans le département des Bouches-du-Rhône à l'extrémité ouest de l'ancien territoire du Pays d'Aix et à mi-chemin entre Aix-en-Provence et Salon-de-Provence, la commune de Coudoux est l'une de 92 communes qui composent la métropole AMP. Cette commune se caractérise par un ralentissement de l'arrivée de nouvelles populations depuis 2006 mais connaît une croissance démographique soutenue supérieure à celle du Pays d'Aix. Au niveau démographique, la commune de Coudoux se caractérise, d'une part, d'une population familiale avec une large représentation des familles avec enfants, et d'autre part, d'une tendance au vieillissement de la population, tout en sachant que cette population est relativement aisée et bénéficie de bonnes conditions sociales. En effet, la commune se caractérise par une population active, présentant un taux de chômage relativement faible (5%, Source INSEE, 2012), ceci liée à une économie résidentielle avec un secteur tertiaire dynamique.

Au niveau de la morphologie urbaine du parc des logements, Coudoux va présenter une prédominance de l'habitat individuel (89%) avec une forte proportion des résidences principales (94%, Source INSEE, 2013). Ces résidences sont majoritairement de logements de grande taille, quatre pièces voire plus, et des logements relativement récents. Il s'agit donc d'une commune résidentielle dans laquelle existe une proportion élevée de propriétaire en maison individuelle et d'une faible part de logements à vocation sociale. A la différence des autres communes résidentielles au sein de la métropole, la commune de Coudoux se caractérise par une maîtrise de la consommation de son espace. En effet, il existe une urbanisation compacte constituée principalement par des opérations de lotissements, ceci découlant d'une volonté communale ancienne de préserver les espaces agricoles et naturels afin de concilier le développement urbain et la protection des espaces naturels. La commune de Coudoux se présente alors comme un espace dans lequel existe un contraste important entre les formes urbaines traditionnelles du noyau villageois et les lotissements plus récents qui se sont développés en périphérie.

Les potentialités de densification sur la commune de Coudoux



• Un territoire aux forts potentiels de densification urbaine

Le diagnostic réalisé sur la commune de Coudoux révèle que ce territoire présente un atout au niveau de la densification qui peut être faite sur l'ensemble du tissu urbain. Ce potentiel se présente sur deux types d'espaces, d'une part, sur des espaces non bâtis et d'autre part, sur des espaces déjà bâtis.

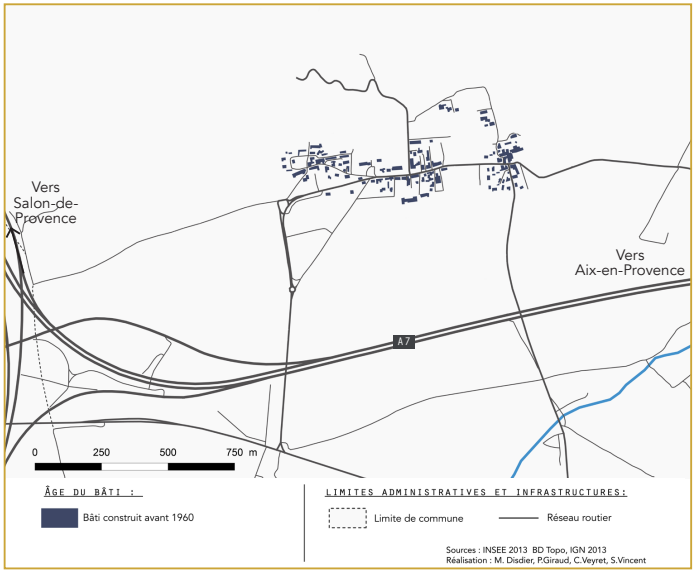
En effet, sur cette commune nous avons constaté qu'il existe, en moyenne, quatre hectares qui ne sont pas encore bâtis ainsi que plus d'une centaine de parcelles présentant un potentiel de densification intéressant (ces informations découlent du diagnostic et du PLU de la commune en question). A ce potentiel s'ajoute 15 hectares non urbanisées classées en zone d'urbanisation future au sein du PLU de la commune. Il existe donc un potentiel foncier non urbanisé, que ce soit au sein du centre ancien ou des zones périphériques, qui constitue un atout pour favoriser la densité urbaine. Par ailleurs, cette commune se caractérise par des densités urbaines hétérogènes sur des espaces bâtis qui créent des avantages majeurs dans le cadre d'un projet de lutte contre l'étalement urbain. A ce jour, Coudoux se compose de 107 hectares de zones urbaines. Nous retrouvons parmi ces hectares, 13 qui sont urbanisées au niveau du centre ancien, 53 qui ont des densités moyennes d'au moins 15 logements/ha et pouvant aller jusqu'à 30 logements/ha, 23 présentant des densités moyennes comprises entre 10 et 14 logements/ha et 18 en zone urbaine présentant des densités plus faibles à neuf logements/ha.

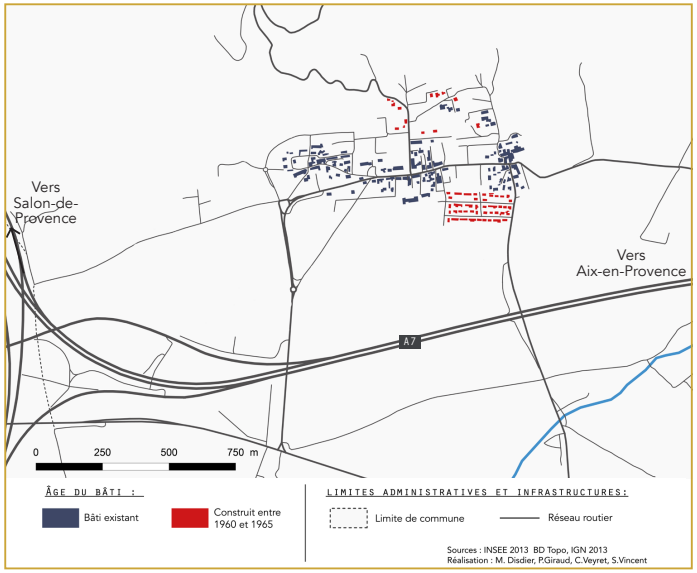
• Une croissance démographique en équilibre avec les politiques de densification

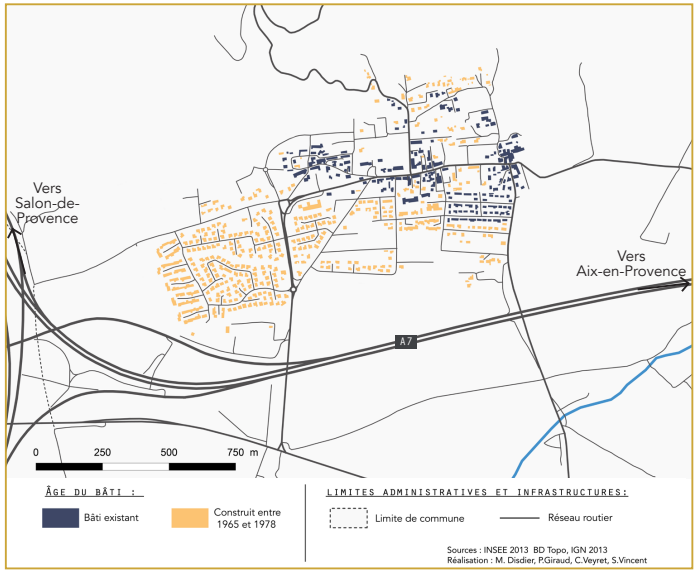
La commune de Coudoux constitue un exemple à suivre au niveau de l'élaboration des documents de planification urbaine. En effet, dès la présentation de son PADD, ce territoire met au cœur de la réflexion des politiques urbaines « la maitrise de la croissance » démographique tout en diversifiant l'offre en logement et en encadrant le développement urbain. A la différence de ces homologues métropolitains, et plus particulièrement des communes résidentielles dans le Pays d'Aix, la commune de Coudoux se caractérise par une urbanisation compacte visant à respecter l'équilibre entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels. Pour ce faire, Coudoux propose des politiques urbaines visant à favoriser le développement d'une offre de logement qui soit adaptée aux contraintes contemporaines et qui puissent adapter la réalité urbaine de la commune aux besoins des habitants. Pour illustrer cela, nous pouvons nous référer à l'opération récente du Grand Coudoux située au cœur du village de la ville et qui vise à diversifier l'offre en logements pour réduire la large prédominance des maisons individuelles de grande taille sur la commune.

Les éléments présentés ont permis à la commune de Coudoux de mettre en place une méthodologie de travail favorable à la densification et à la lutte contre l'étalement urbain. Il sera nécessaire par la suite, dans le cadre de cette phase projet, d'analyser en détail cette méthodologie pour savoir quels sont ces avantages, ces limites et son étendue.

Une urbanisation par grandes opérations







2. Coudoux, une urbanisation par grandes opérations

• Un village provençal récent

Le village de Coudoux est un village récent. Il aurait été établi vers 1535, par deux frères venant de Cauvet à Vatenbren pour se rapprocher de leurs champs. Au XVIème siècle, la naissance des hameaux du Grand et du Petit Coudoux est due exclusivement à un déplacement des habitants de Ventabren vers le nouveau village.

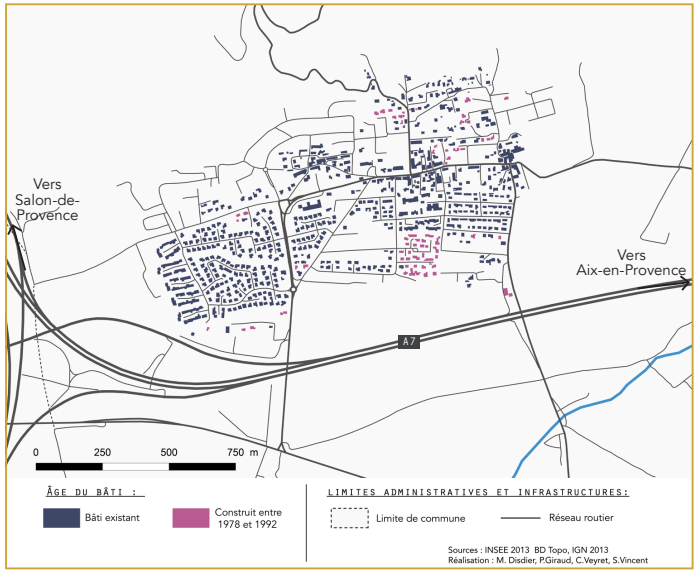
Le hameau devient peu à peu un village et se développe le long de la route communale jusqu'en 1960. A partir de cette date, le village de Coudoux la ville se développe vers le nord, notamment pour se rapprocher des terres agricoles. Cependant, c'est aussi à cette date que se construit le premier petit lotissement tout au sud du village. L'origine de ce petit quartier pavillonnaire remonte sans doute à l'ère industrialo-agricole et au développement du village. Cette extension devenue nécessaire afin de loger les nouveaux arrivants. Il s'agit de petites maisons mitoyennes qui constituent des rues entières, mais aussi, des maisons jumelées au milieu des jardins.

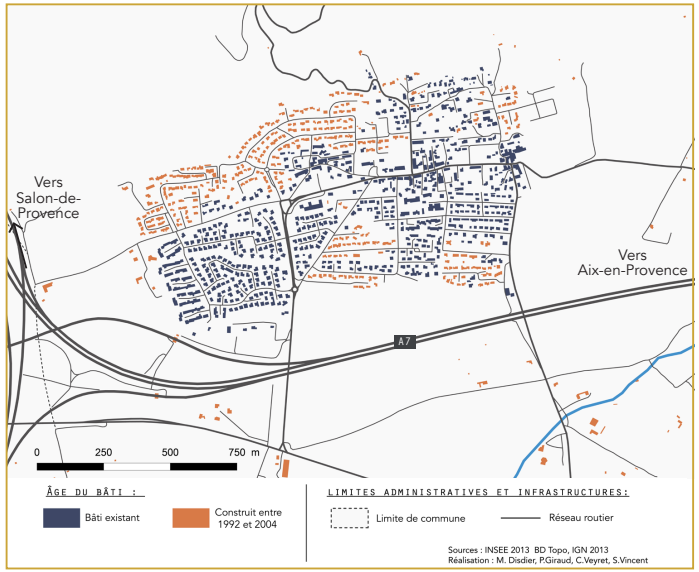
• Les années 1970-1980 : le pavillonnaire comme nouveau modèle de densification à Coudoux

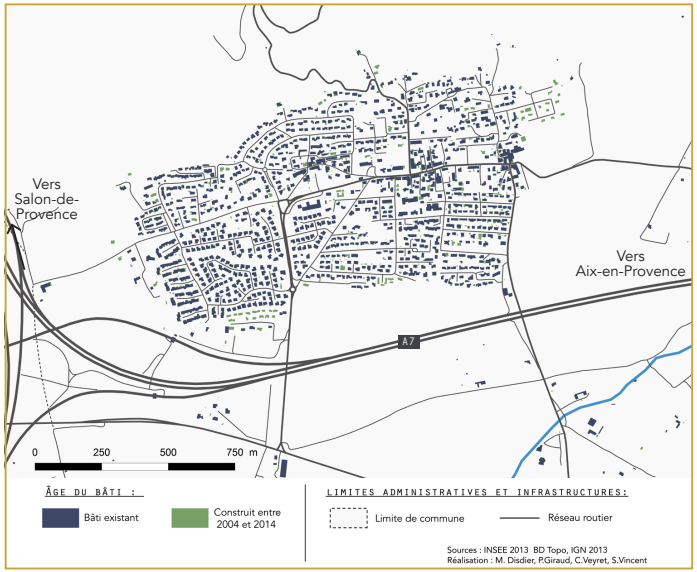
Entre 1979 et 1980, nous constatons la plus grande croissance du village de Coudoux. Lorsque l'on regarde la croissance de la population, celle-ci est largement corrélée à l'étalement urbain de la commune. En 1968, la population de Coudoux était de 880 habitants. En 1975, elle passe à 1 042 habitants et moins de dix ans plus tard, elle double pour atteindre les 2 228 habitants. Cette construction massive de logement s'apparente à ce qu'il se produit sur tout le reste du territoire français. Les années 1970, sont le constat d'un gigantisme de production de logement : les lotissements. On crée de véritables morceaux de villes qui représentent à eux seuls des « villes nouvelles ». Cependant, ceux-ci sont déconnectés de la ville-centre. A Coudoux, ces nouveaux lotissements se concentrent entre le centre historique du village et la nouvelle autoroute en construction, permettant d'être au plus proche des voies de communication. Mais pourquoi cet exode rural à l'envers ? En réalité, il permet de répondre à un rêve que des milliers de français souhaitent : une maison individuelle dont on est propriétaire. Et ces rêves se sont traduits par un modèle : celui de la maison individuelle au milieu de son propre terrain.

L'organisation de ce nouveau quartier se fait en « raquette ». On créer de nouvelles voies permettant de rejoindre ces nouvelles petites maisons individuelles. L'agrandissement et l'étalement de la commune n'est pas seul sur le territoire, car nous constatons ces nouvelles formes d'habitat un peu partout dans les communes voisines (particulièrement à Ventabren à l'est ou La-Fare-les-Oliviers à l'ouest).

Après 1980, la commune continue de s'étoffer en direction du sud par la construction de nouveaux petits lotissements, mais de manière plus ponctuelle.







C'est seulement entre la fin des années 1990 et le début des années 2000, qu'une nouvelle opération d'extension de grande ampleur va voir le jour au nord de Coudoux.

• *La mobilité comme facteur d'étalement urbain*

Si entre 1990 et 2001 la commune a de nouveau fait l'objet d'un étalement urbain c'est essentiellement à cause de la montée en puissance de la mobilité. Pour répondre à rêve de la maison individuelle, les populations sont de plus en plus motivées à faire de nombreux kilomètres pour payer moins cher leurs maisons avec jardin. Avec la mise en circulation de l'autoroute A7, la commune de Coudoux devient de plus en plus accessible pour les population travaillant à Aix-en-Provence, Vitrolles, ainsi que les communes du péri-urbain du Pays d'Aix.

• *La maitrise de l'urbanisation comme nouveau modèle pour Coudoux*

Avec la généralisation du lotissement comme forme urbaine souhaitée pour l'habitat depuis les années 1950, plusieurs remises en question sont faites. D'abord au travers de la notion d'étalement urbain, et ces conséquences sur le tissu urbain. Mais aussi des questions en matière énergétique et environnementale.

Le lotissement constitue un modèle urbain extrêmement consommateur d'énergie. Que ce soit pour la construction de logements individuels, ou encore pour les déplacements massifs en voitures. Ceux-ci provoquent, du fait de l'éloignement du centre des villes, et de la faible viabilité des transports en commun, des conséquences majeures dans les tissus urbains peu denses comme ceux des lotissements.

Également comme critique de cette forme d'habitat, nous constatons l'exclusion de certaines catégories de population. Les populations habitant dans ces logements étant pour la plupart des catégories moyennes et supérieures, le rôle de la mixité est de plus en plus mis en avant.

Pour répondre à ces questionnements actuels, la commune de Coudoux a depuis plus de dix ans fait en sorte de maîtriser son urbanisation pour ainsi être moins consommatrice d'espace, mais également pour ralentir toutes formes de nuisances écologiques.

Sur la dernière carte montrant la croissance de la commune, nous constatons bel et bien, que la commune à fait le choix de la densification plutôt que celui de l'étalement urbain. Il est vrai que depuis la mise en place de ces derniers documents d'urbanisme (POS et PLU), la commune à fait le choix d'orientations directement liées aux développement durable pour ainsi ne produire que de l'habitat moins consommateur d'espace mais également moins consommateur d'énergie. Dans un autre temps, il est également stipulé dans ces nouveaux documents la présence de la mixité sociale dans ces nouvelles formes d'habitat. Construire, propre, écologiquement responsable et pour tous, sont les maîtres-mots des nouvelles orientations de la commune de Coudoux pour les années à venir.

3. L'identification du tissu pavillonnaire

Comme vu pendant la piste stratégique, l'étalement urbain est à l'origine d'un ensemble de conséquences en termes économiques, environnementaux et urbains. Bien que l'étalement urbain se traduise sur l'espace de plusieurs formes, aujourd'hui, c'est le tissu pavillonnaire qu'illustre au mieux ce phénomène. Ce tissu urbain est l'héritage du processus de périurbanisation qui engendre dans les années 1970, la construction massive de petites maisons individuelles avec jardin en périphérie des grandes villes de la région. Ces zones pavillonnaires sont uni-fonctionnelles, en attribuant une fonction unique à un secteur déterminé, ce modèle faisant référence à l'urbanisme fonctionnaliste du début des années 70's. Le tissu pavillonnaire est associé à un ensemble d'enjeux et conséquences sur les territoires. Cependant, ses effets sur l'espace sont divers et changent en fonction des formes urbaines qu'il adapte. Dans le cadre de ce travail, trois formes de tissus pavillonnaires ont été repérées sur la commune de Coudoux :

• Tissu pavillonnaire en « raquette »

Dans un premier temps, le diagnostic effectué sur la commune révèle le tissu pavillonnaire « en raquette » des années 1970-1980. Celui-ci est notamment localisé au sud-ouest de la commune et se caractérise par une densité moyenne de 25 à 30 logements par hectare. Au sein de cette zone, chaque parcelle s'organise radialement autour d'une raquette centrale dédiée aux voitures. Chacune de ces raquettes est desservie par une voie principale, elle-même connectée au reste du réseau de la ville. Il se compose majoritairement des maisons mitoyennes, c'est-à-dire, des maisons qui possèdent un mur en commun avec une autre maison, ceci générant des avantages et des inconvénients. Par ailleurs, en raison de sa forme exacerbée et sa rigueur géométrique, ces zones semblent caractérisées par un espace public sans affectation et un entre-deux résidentiel fermé sur lui-même, pouvant être perçu comme un espace de vie collectif entre les différents habitants (forte logique de voisinage) ou comme une forme de fermeture de l'espace et d'un « entre-soi » contrôlé.

TISSU PAVILLONNAIRE EN RAQUETTE

- ***Tissu pavillonnaire : le long des axes de circulation***

Dans un deuxième temps, le diagnostic soulève le pavillonnaire localisé le long des axes des circulations qui s'est développé en raison de l'agrandissement de la ville notamment à partir des années 2000. Ce type de pavillonnaire se localise essentiellement le long des infrastructures routières et se caractérise par une densité moyenne de 15 à 20 logements par hectare. Au contraire du pavillonnaire en « raquette », les parcelles de ce tissu ne se sont pas traversées par une voie principale atour de laquelle vont s'organiser les maisons. Chaque parcelle est orientée vers la voirie, cette dernière par la suite étant connectée à l'ensemble des axes principaux de la ville. A la différence du cas précédant, il s'agit des lotissements occupés par des maisons individuelles (non mitoyennes), caractérisés par des parcelles d'une surface moyenne de 100m2 et par une séparation nette entre maison et jardin privé. Cette forme de tissu pavillonnaire est la plus répandue sur la commune. Par ailleurs, elle se caractérise essentiellement par une faible qualité ou l'absence d'espaces publics ainsi que par une structure de la voirie peu propice au développement des modes actifs tel que la marche ou le vélo.

- ***Tissu pavillonnaire de grande surface : lié au détachement parcellaire***

Dans un troisième temps, la commune de Coudoux présente un tissu pavillonnaire caractérisé par des parcellaires de grandes tailles d'une surface moyenne de 130m2. Ces parcelles sont localisées essentiellement au nord-est du territoire et sont majoritairement le fruit des héritages fonciers. A la différence des cas précédents, le tissu existant sur ces parcelles a été le résultat des détachements parcellaires introduit notamment par la loi ALUR en 2015. Le principe étant simple, il s'agit de séparer une parcelle trop grande en un ou plusieurs morceaux afin de réduire les coûts, l'entretien et le prix du terrain. C'est une démarche volontariste qui visait donc à favoriser les divisions parcellaires dans un objectif économique, mais aussi de lutte contre l'étalement urbain. Cette démarche a eu comme résultat la production d'un tissu pavillonnaire en « drapeau », caractérisé par des constructions de maisons individuelles (non-mitoyennes) en fond de parcelle avec un accès à la voirie. Au même titre que les cas précédant, ces quartiers pavillonnaires se caractérisent par une faible qualité d'espaces publics et par une délimitation nette de leurs espaces privés.

Les différents tissus pavillonnaires au sein de la commune de Coudoux sont comparables à ceux du reste des communes résidentielles de la métropole AMP. En effet, ces tissus sont le résultat des phases historiques de périurbanisation au niveau national depuis les années 1970. Bien que les enjeux et les problèmes engendrés par ces tissus sont nombreux, nous constatons désormais des dysfonctionnements communs entre ces espaces, à l'image de la faible qualité, voire l'absence, des espaces publics, ou encore l'insuffisante utilisation du foncier. Dans le cadre de cette phase projet, ces espaces ont été étudiés afin de proposer un outil de lutte contre l'étalement diffus capable d'identifier et traiter différemment les espaces en fonction de ces spécificités.

Tissu pavillonnaire le long des axes

Tissu pavillonnaire issu d'un détachement parcellaire

4. Les outils disponibles pour lutter contre l'étalement urbain

Il existe aujourd'hui une multitude d'outils disponibles pour lutter contre l'étalement urbain. Ces outils de maîtrise de l'aménagement ont pour objectif de favoriser le réinvestissement des centres bourgs, de promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espaces et de freiner l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, notamment des espaces naturels et agricoles. Ces outils sont de plusieurs natures, que ce soit juridiques (au niveau des documents de planification urbaine et leurs parties réglementaires), fiscales (des contraintes pécuniaires pour éviter l'étalement urbain) ou encore plus opérationnels (travail sur la morphologie du tissu urbain) et font intervenir plusieurs acteurs, tantôt les personnes publiques, telles que les collectivités ou l'Etat, tantôt des personnes privées.

Voici un tableau présentant les différents outils disponibles pour lutter contre l'étalement urbain. Nous détaillerons plus loin les outils qui nous semblent les plus pertinentes pour notre terrain.

Outils de maitrise de l'aménagement	Finalité et description de l'outil
Les zones dans les documents d'urbanisme	Cet outil permet d'identifier le règlement des zones urbaines et à urbaniser, par des dispositions sur les hauteurs, l'emprise au sol, l'implantation des bâtiments entre aux ou par rapport aux limites séparatives, en favorisant les opérations d'une certaine densité.
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	Cet outil permet d'orienter et de définir des principes d'aménagement de façon à ce que le futur projet respecte les souhaits de la collectivité, notamment en termes de densité, d'orientation et d'implantation des bâtiments ainsi que des formes urbaines.
Le secteur à plan masse	Il permet de fixer, dans un secteur donné, de règles spécifiques de construction permettant de favoriser un projet d'une certaine densité.
Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements	Cet outil permet de réserver des emplacements pour la réalisation d'un certain nombre de logements d'une ou plusieurs catégories prédéfinies. Ce programme peut indiquer un nombre de logements ou une surface de plancher à respecter.
Le versement pour sous-densité (VSD)	Cet outil fiscal vise à lutter contre l'étalement urbain en permettant, aux communes que le souhaitent, de taxer une sous-utilisation du potentiel foncier dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU. Il s'agit d'une pénalité fiscale qui cible les projets n'atteignant pas un seuil minimal prédéfini (ce seuil est fixé pour une durée minimale de 3 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération l'ayant institué).

5. Projet de lutte contre l'étalement urbain

Avant de proposer des outils et des actions concrètes, il semblait nécessaire de définir les concepts de densification et d'intensification qui seront utilisés pour ce projet.

- La densification traduit la volonté de rationaliser la répartition de la population sur le territoire. Elle renvoie à une démarche qui vise à augmenter la densité d'un espace et elle se présente comme un rapport entre un indicateur statistique et une surface.
- L'intensification renvoie à une démarche de densification plus large qui est définie comme « un processus de renforcement de l'offre urbaine dans sa globalité ». Ce processus affecte donc l'habitat, les activités, les services ainsi que la qualité et le cadre de vie des personnes. Cette notion s'appuie sur trois grands processus, à savoir la densification des tissus urbains, la reconstruction d'immobilier obsolète et le changement d'usage.

Pour ce projet, l'intensification est donc plus intéressante pour nous, dès lors qu'elle engendre un changement dans la globalité d'un tissu urbain pour une ville plus diverse, vivante et attractive, et non d'une simple hausse quantitative des densités de population et d'emploi.

Si bien, il existe aujourd'hui une nécessité de fournir davantage de logements à un nombre de ménages croissant, cette nécessité ne doit pas pour autant engendrer des phénomènes d'extensions jugés excessifs. Il parait donc nécessaire de mettre en place des politiques visant à contraindre l'étalement urbain, en tant que mode d'expansion urbaine auquel est associé un ensemble des conséquences en termes urbains, environnementaux, sociaux et économiques. Ce travail vise à contribuer à cette mission en proposant la démarche de « pro-densification » mise en place au sein de la commune de Coudoux, en tant que modèle d'intervention qui pourrait constituer une alternative et un exemple à suivre pour les communes pavillonnaires de la métropole.

Ce première phase du projet constitue alors un conseil auprès de l'instance métropolitaine afin de lui proposer une méthodologie d'intervention qui soit plus « pro-densification ». Pour ce faire, nous allons décortiquer et expliquer les trois grands éléments constitutifs de la politique de lutte contre l'étalement urbain de Coudoux. Ces éléments vont nous permettre de proposer une méthodologie d'intervention globale qui peut être appliquée sur un ensemble des communes pavillonnaires à l'échelle métropolitaine, en tenant compte de l'organisation spatiale et des enjeux associés à chaque forme du pavillonnaire.

I. La nécessité d'une pédagogie auprès des acteurs et décideurs publics / Direction métropolitaine attachée aux questions sur le tissu pavillonnaire

Afin de mettre en place une politique d'intensification urbaine pour lutter contre l'étalement diffus, il paraît essentiel, comme en témoigne la commune de Coudoux, de déclencher des démarches pédagogiques qui puissent renseigner les acteurs politiques et les habitants sur la possibilité et les avantages de ce type de développement urbain. La commune de Coudoux constitue à cet égard un exemple à suivre dès lors qu'il existe une véritable mobilisation pédagogique de la part des professionnels de l'urbanisme auprès des habitants et des décideurs publics. A ce propos, la commune mobilise périodiquement l'ensemble des acteurs (institutionnels et habitants), à travers la forme des réunions publiques, afin de leurs présenter les projets et les démarches qui seront réalisés sur le territoire . Cette volonté de renseigner les avantages des démarches « pro-densification » constitue la première action à mener pour réussir à mettre en place une logique de développement urbain différente à celle qui prédomine aujourd'hui.

Le diagnostic a révélé que la métropole AMP se compose majoritairement des maisons individuelles. Nous proposons donc à l'ensemble des communes pavillonnaires de la métropole de déclencher un processus pédagogique, qui peut montrer à l'ensemble des acteurs, que ces démarches constituent une alternative au modèle existant. Ce processus devra, avant tout, être local pour faire l'objet d'une appropriation de chaque territoire en suivant ces spécificités (notamment les caractéristiques du tissu pavillonnaire). Cependant, ce processus devra impérativement être réalisé à l'échelle métropolitaine. Pour ce faire, nous proposons la constitution d'un service ou d'une direction directement liée aux questions du tissu pavillonnaire, et plus particulièrement aux questions de lutte contre ce type d'habitat. Cette direction aurait comme rôle de porter conseil à l'ensemble des territoires de la métropole qui se caractérisent par la prédominance de la maison individuelle. De même, elle aurait comme rôle de mobiliser et de faciliter le dialogue, ainsi que la collaboration, entre l'ensemble des acteurs et décideurs publics.

Avec l'arrivée de la métropole et la réflexion sur les politiques d'habitat à venir, il est nécessaire de constituer un service métropolitain qui puisse simplifier le débat et la communication entre l'ensemble des instances. Un tel service paraît indispensable pour la métropole qui, comme la commune de Coudoux, devra s'intéresser largement aux questions du comment urbaniser sans pour autant s'étendre et contribuer à l'étalement urbain.

II. La nécessaire mobilisation des outils d'aide à la maitrise de l'urbanisation

La commune de Coudoux va utiliser un ensemble d'outils et démarches afin de favoriser une bonne maitrise de l'urbanisation sur son territoire. Ces outils et démarches sont notamment le travail en collaboration avec l'établissement public foncier (EPF) d'une part, et la mise en place des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur son territoire d'autre part.

En effet, la commune se caractérise pour travailler étroitement avec l'EPF dans la récupération des parcelles ou des espaces au sein desquels il existe un potentiel de densification. La spécificité de cette commune réside dans le fait que ces projets ne sont pas réalisés par des promoteurs privés. La commune utilise son droit de préemption pour acquérir du foncier. Or, si une préemption n'est pas possible la commune contractualise avec l'EPF afin d'acquérir les terrains. La commune met en place des marchés publics afin de déclencher de la concurrence entre les différents promoteurs. Or, c'est elle qui va porter le projet et qui va le diriger tout au long de sa réalisation. Cette méthodologie de travail devrait, à notre sens, s'appliquer sur l'ensemble des communes pavillonnaires au niveau de la métropole. En effet, le travail mutualisé avec l'EPF nous parait fondamental dès lors que cette collaboration permet de « recycler du foncier », c'est-à-dire, récupérer du foncier qu'autrement, la commune ne pourrait pas utiliser ou encore récupérer du foncier nécessaire à la mise en place d'un projet spécifique. A ce propos, nous avons l'exemple de l'intervention du Grand Coudoux (2005-2010) qui visait à renforcer la centralité du quartier de la Mairie, composé essentiellement par un tissu pavillonnaire comportant de nombreuses « dents creuses » par la création d'un quartier d'habitat mixte et de services. Pour ce projet, il a

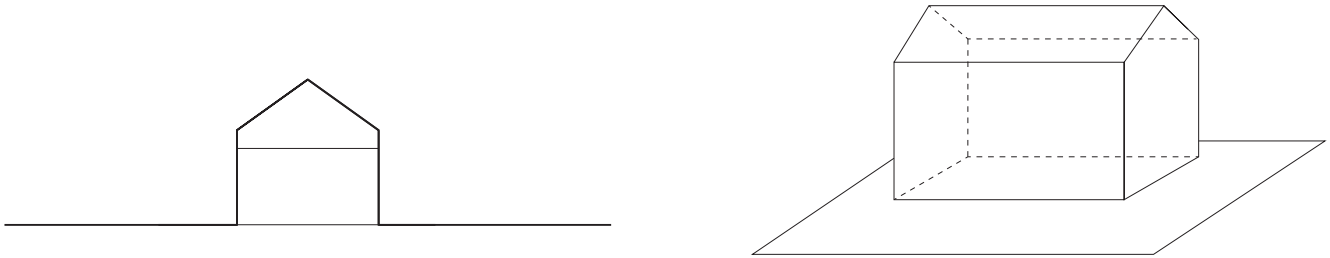
fallu faire appel à l'EPF pour l'acquisition de terrain, 3 propriétaires sur 6 ont décidé de vendre, le reste s'est fait que par déclaration d'utilité publique (DUP). Dans ce scénario, l'EPF était un acteur fondamental que ce soit pour l'acquisition des terrains ou pour l'élargissement du périmètre de l'opération.

A travers cet exemple, nous pouvons constater l'importance de l'EPF dans la mise en place des politiques d'aménagement et plus particulièrement pour la concrétisation d'un projet d'intensification urbaine. Si bien, les promoteurs constituent des acteurs clés dans le développement d'un territoire, nous proposons aux communes métropolitaines de travailler plus en lien avec l'établissement public foncier.

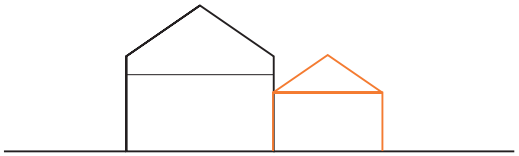
Par ailleurs, nous voulons proposer, comme au sein de la commune de Coudoux, l'utilisation des OAP en tant qu'outil d'intensification urbaine principal. Comme vue précédemment, une OAP est un outil qui permet d'orienter et de définir des principes d'aménagement de façon à ce que le futur projet respecte les souhaits de la collectivité, notamment en termes de densité, d'orientation et d'implantation des bâtiments ainsi que des formes urbaines. Au niveau de la métropole, l'OAP devra être l'outil préférentiel à travers lequel les communes pourront analyser et étudier les possibilités urbaines au sein des terrains qui reste à densifier. C'est un outil essentiel dès lors qu'il ne se limite pas exclusivement à des orientations générales, mais met l'accent sur des actions spécifiques telles que la maitrise de l'expansion urbaine à travers les formes urbaines ou la transformation de l'architecture des tissus pavillonnaires. A ce propos, nous présentons quelques principes qui constituent des alternatives et des propositions pour densifier davantage, et qui peuvent être inclus dans une OAP. Ils existent trois principes d'intervention sur le tissu urbain afin de favoriser la densification de l'espace.

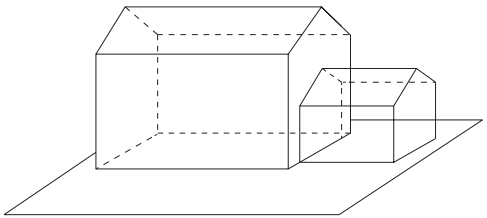
La densification du pavillonnaire à travers les formes urbaines :

État Initial de la parcelle :

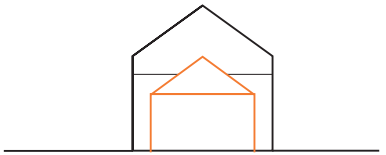


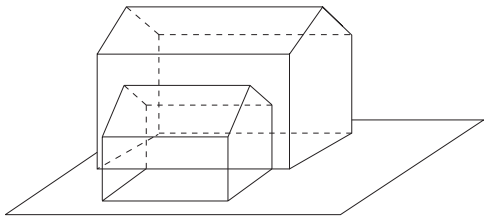
- Le principe « par derrière »



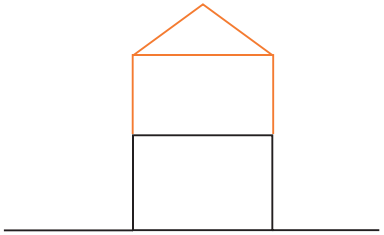


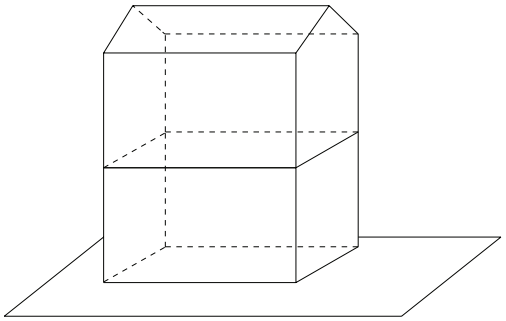
- Le principe « à côté »





- Le principe « au-dessus »





Ces principes d'intervention sur les formes architecturales renvoient notamment à la démarche BIMBY qui cherche à gagner en superficie, en volume, en étage, en confort, ou encore en façade afin de construire ou plutôt de reconstruire tout en rationnalisant l'espace disponible. Les propositions que nous réalisons sur la morphologie du bâti et l'utilisation active des OAP devront être considérées par les instances métropolitaines dans le futur, et plus particulièrement par une direction métropolitaine du tissu pavillonnaire, en tant que des démarches qui proposent de repenser le modèle de la maison individuelle et la consommation de l'espace.

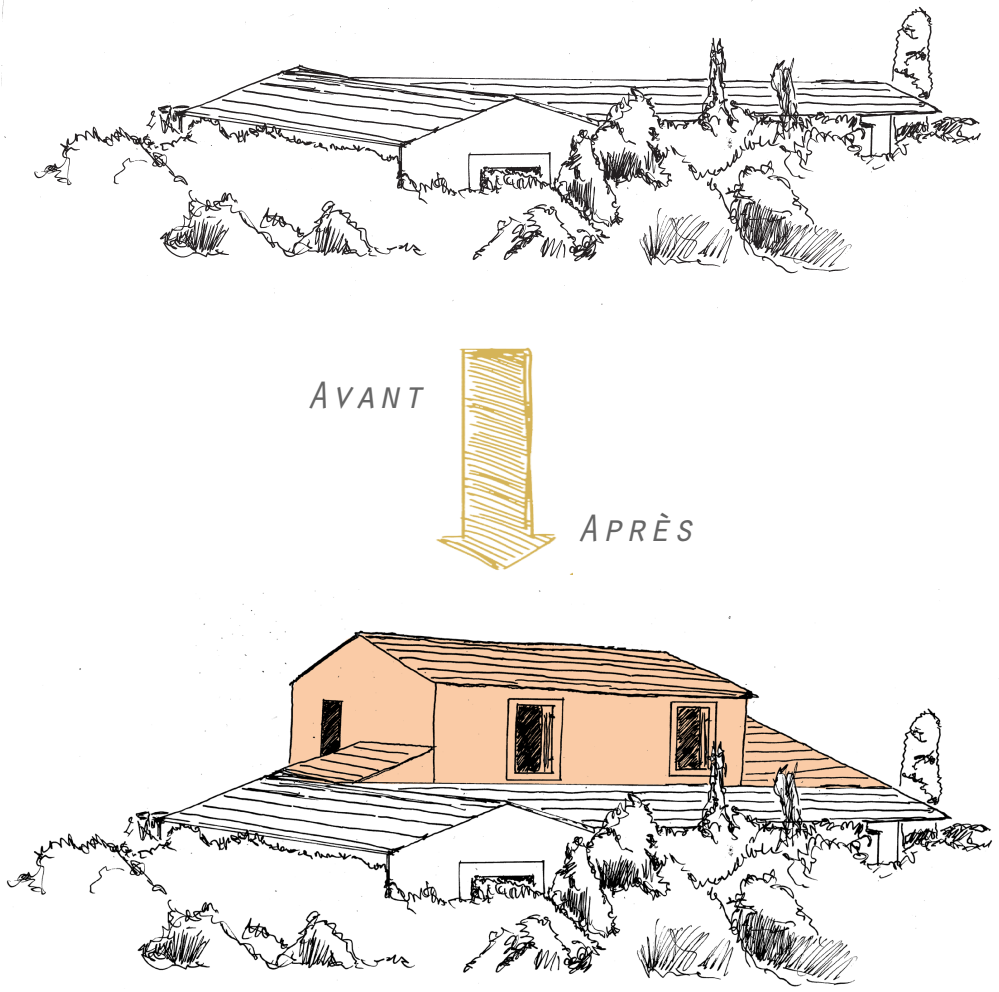
III. Des volontés habitantes : les fabriquants de la ville

La commune de Coudoux se caractérise par une participation active des habitants dans les projets et les réunions publiques. La prise en compte de l'intensification se fait tantôt de la part du politique, tantôt de la part des habitants. Cette participation, synonyme de la volonté habitante, est fondamentale pour favoriser la mise en place des politiques d'intensification au sein d'un territoire. En effet, la participation des habitants et notamment des propriétaires, est un élément sans lequel une politique de lutte contre l'étalement urbain ne pourrais jamais marcher. Notre dernier conseil dans cette première phase du projet est donc de travailler étroitement avec les propriétaires afin de favoriser des démarches d'urbanisme qui ne soient pas trop consommatrices d'espace. Ce travail avec les propriétaires est fondamental dès lors que, si l'on considère qu'il y a 19 millions de maisons individuelles en France, il suffirait qu'un propriétaire sur 100 accepte de vendre une partie de son terrain pour libérer 190 000 terrains à bâtir. Il s'agirait ici, au même titre que la pédagogie qui est faite au niveau métropolitain à travers un « service du tissu pavillonnaire », de travailler en lien direct avec les propriétaires. Comme l'explique Benoit Le Foll et David Miet, architectes et urbanistes à l'origine de la démarche BIMBY, « le manque de terrain à bâtir est une réalité de beaucoup de villes en France. Vendre une partie de son terrain pour faire construire est une solution à la fois économique et écologique ». Dans le contexte actuel ou la pression foncière est particulièrement forte dans les quartiers pavillonnaires, la démarche BIMBY s'affiche comme un nouveau levier pour renouveler une ville, tout en faisant de l'habitant, l'acteur central du changement.

Cette démarche doit par ailleurs être soutenue par les pouvoirs publics afin de concrétiser et faciliter la libération du foncier pour la construction de nouveaux logements. En effet, la principale difficulté pour la démarche BIMBY sont les règles d'urbanisme dès lors, comme le souligne David Miet, « qu'un habitant qui souhaite vendre une parcelle de son terrain à 4 chances sur 5 d'en être empêché par la réglementation en vigueur ». Certaines règles du PLU bloquent en effet la mise en place de ce type de projet et constituent à cet égard une contrainte pour le développement des démarches d'intensification urbaine. Le travail en collaboration apparaît donc fondamental pour mener à bien ce type de projet qui a comme objectif de faire converger l'intérêt privé et l'intérêt collectif, tout en attribuant plus de compétences aux habitants qui deviennent concrètement les fabriquant de la ville.

La commune de Coudoux constitue donc un exemple à suivre pour le reste des communes pavillonnaires au sein de la métropole AMP. Cette méthodologie d'intervention devra par la suite faire l'appropriation de chaque territoire afin de l'adapter aux contraintes spécifiques et l'adapter à chaque contexte territorial. La métropole devra à ce propos jouer un rôle fondamental en tant qu'instance qui puisse déclencher le travail collaboratif et le travail de pédagogie qui doit impérativement accompagner ces démarches.

Exemple de densification à Coudoux, route de la Fare



Projet N°2 :

La grande copropriété du parc Corot : une intervention urbaine indissociable de celle du bâti

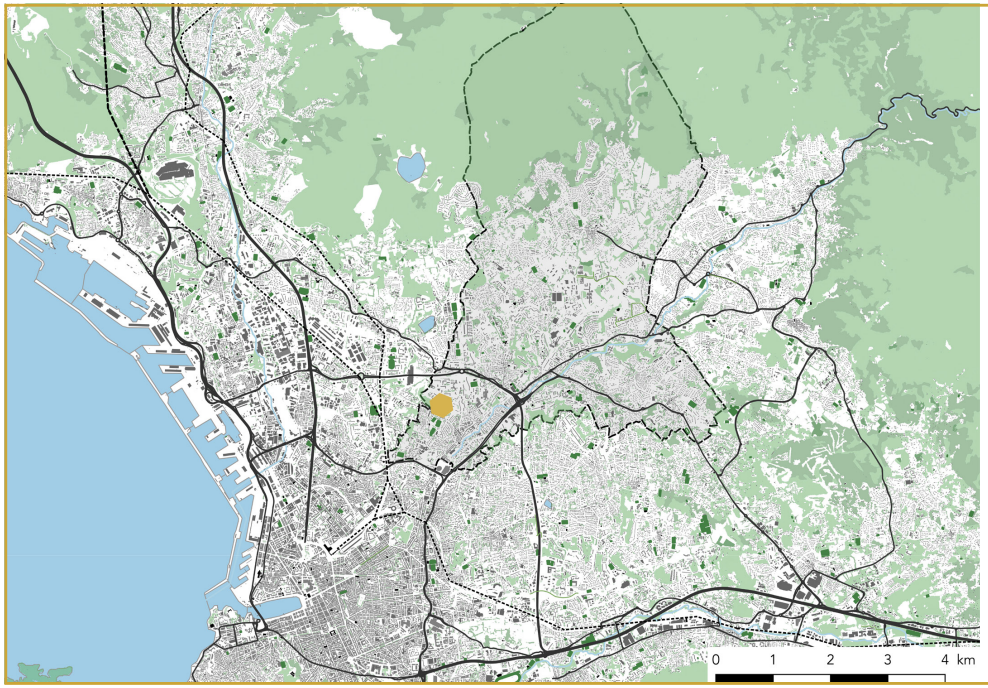
Dans le cadre de notre phase projet, nous avons choisi de nous concentrer sur une seule copropriété. Nous souhaitions travailler de manière approfondie, en se focalisant sur un seul cas plutôt que se disperser sur plusieurs copropriétés.

Après avoir étudié les trois copropriétés mentionnées précédemment, nous avons donc décidé de nous focaliser sur le parc Corot. Ces cas d'étude étaient tous intéressants, mais le parc situé dans le 13ème arrondissement nous semblait davantage correspondre aux problématiques que nous voulions mettre en avant. D'après les indicateurs sociaux et physiques, cette dernière se situe dans une plus grande difficulté que les Rosiers ou le parc Kallisté. Sa situation enclavée nous permettait de nous essayer à résoudre une problématique urbaine, liée au désenclavement, qui sera la trame de notre travail. Cette copropriété est intégrée dans un PRU, celui de St Paul, mais semble hermétique à la dynamique positive insufflée sur le quartier d'habitat social. En somme, la copropriété des Rosiers bien que qualifiée de copropriété dégradée bénéficie d'initiatives sociales lui permettant d'éviter de tomber dans une dynamique très négative. Le parc Kallisté est intégré au PRU de la Solidarité (15ème arrondissement) et les démolitions des bâtiments les plus dégradés sont envisagées. Cependant, quant à la copropriété Corot, elle ne bénéficie ni d'initiatives sociales ni d'une programmation à court terme des pouvoirs publics. C'est cette situation qui nous à inciter à nous pencher sur ce cas, et proposer un projet opérationnel visant à améliorer la situation de ce parc.

La copropriété du Parc Corot est située dans le 13e arrondissement au nord de Marseille. Elle se localise à proximité directe du parc Font Obscur à l'ouest, du quartier prioritaire Malpassé au nord-est et du noyau villageois de St Just au sud. Elle se situe également à proximité de grands équipements et services tels que le centre commercial et culturel du Merlan, et l'hôpital militaire Laveran à l'est du secteur. Le secteur Corot est maillé par un axe structurant : l'avenue Corot qui permet de desservir la zone par les transports en commun et qui le relie au quartier du Merlan et de rejoindre la future rocade L2 à l'ouest et le cœur villageois Saint Just à l'est. Nous retrouvons également à proximité des équipements publics : le lycée professionnel Diderot sur Malpassé, ou encore le centre de formation Corot).

Historiquement, la copropriété a été construite au début des années 1960, suite à la création des ZUP en 1958. Elle comptait au départ huit immeubles de 11 étages pour un total de 423 logements. Aujourd'hui, il n'en compte plus que sept car le bâtiment B fut démoli pour insalubrité irrémédiable, en 1991, suite à une prise d'arrêté d'insalubrité. Aujourd'hui, la copropriété se compose d'immeubles allant du R+4 au R+16. En grande difficulté, le parc se caractérise par une double complication : des indicateurs sociaux économiques alarmants concernant les habitants et des syndics de copropriété qui dysfonctionnent. Paradoxalement, la copropriété est intégrée au quartier St Paul dans le cadre du PNRU mais elle ne semble pas profiter de la dynamique qui s'en dégage.

Localisation du parc Corot



Les infrastructures du Secteur :

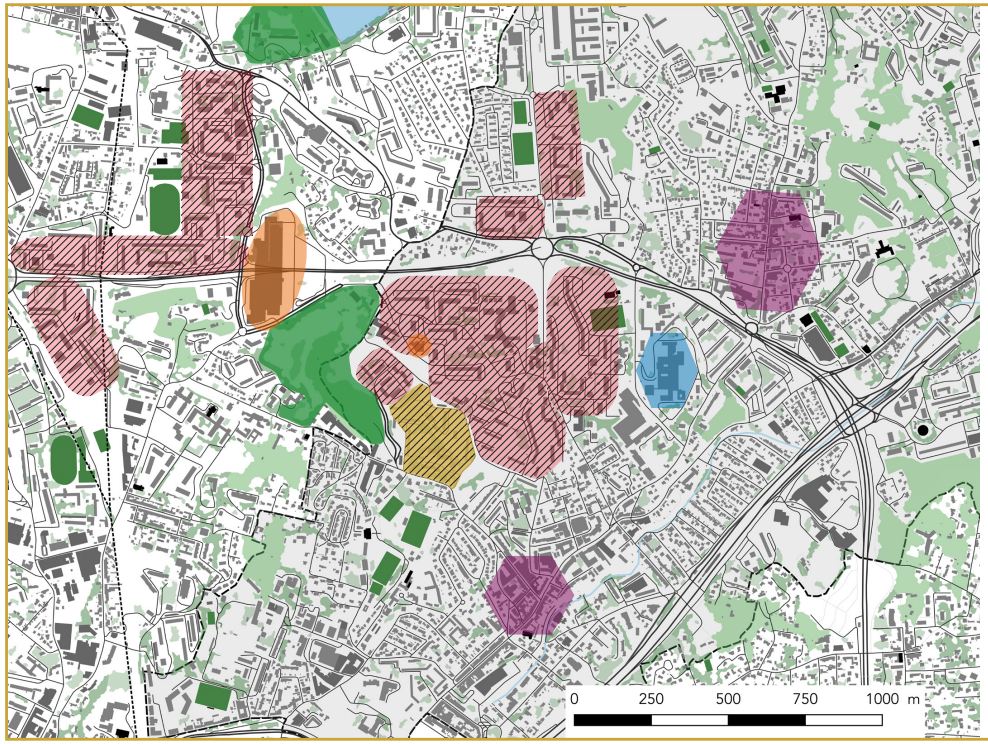
- Localisation du Parc Corot
- Bâti
- Bâti industriel
- Terrain de sport
- Limite 13ème arrondissment de Marseille
- Réseau routier
- Réseau ferré

Espaces Végétaux :

- Végétation existante
- Cours d'eau

Sources : BD Topo 13, Google Earth, données personnelles

Une copropriété dégradée dans un environnement diversifié



Les infrastructures du secteur :

- Périmètre du Parc Corot
- Centre villageois historique
- Secteur d'habitat social
- Infrastructures médicales
- Infrastructures commerciales
- Terrain de sport
- Limite 13ème arrondissment de Marseille
- Réseau routier
- Réseau ferré

Espaces Végétaux :

- Parc et espaces verts
- Végétation existante

Sources : BD Topo 13, Google Earth, données personnelles

1. Des difficultés sociales et un bâti à l'abandon

La copropriété souffre d'une paupérisation de ses ménages très importante et affiche des indicateurs sociaux économiques alarmants. En effet, sur les 1 000 personnes vivant actuellement dans le parc Corot, 80% vivent sous le seuil de pauvreté. Ce chiffre peut trouver son explication dans le taux très faible de personnes en situation d'activité :

- Seulement 24% des chefs de famille ont un emploi ;
- 26% de la population est retraité et donc avec de faibles ressources ;
- 39% de la population est sans aucune activité et vit uniquement grâce aux aides sociales.

Nous constatons également que le profil des propriétaires au sein du parc Corot est similaire, les propriétaires occupants les plus anciens ont quitté les lieux et le peu qui reste sont des propriétaires fortement fragilisés, le plus souvent endettés et vivants dans des conditions déplorables. Le parc est majoritairement composé de propriétaires bailleurs dont une part importante sont des marchands de sommeil qui investissent dans plusieurs logements à des prix dérisoires dans le but de les louer et d'en retirer le plus d'argent possible.

Concernant l'aspect physique des bâtiments, ceux-ci souffrent de gros retards quant aux entretiens et réparations à effectuer. Parmi eux, beaucoup font état d'obsolescence aussi bien aux niveaux des réseaux, de l'étanchéité, des installations électriques que sur les parties plus visibles comme les façades, les menuiseries extérieures ou les installations sanitaires.

Conséquence de cette situation, près de 20% des logements présentent des symptômes d'insalubrité (installations électriques dangereuses, moisissures, fuites,…). Les logements du parc Corot sont dès lors comparés à des bidonvilles verticaux. A cela s'ajoute des actes de vandalisme qui ne font que renforcer l'état de dégradation dans lequel se trouve le parc Corot.

2. Une organisation singulière, une situation financière délicate

Comme précisé, la copropriété comprend aujourd'hui 7 bâtiments nommés comme suit : A, C, D, E, F, G, H (le B ayant été démoli). Nous pouvons séparer ces bâtiments en trois catégories : ceux qui dysfonctionnent totalement avec peu d'évolution positive possible, ceux dont la gestion peut en être améliorée et un plutôt bien géré.

Avant de rentrer dans le détail, nous devons mettre en avant le fait que la copropriété est gérée par un syndicat général, pour les parties communes non bâties. Parallèlement, chaque bâtiment est géré individuellement par un syndicat différent pour les parties privatives et communes bâties.

Nous retrouvons ainsi sur le parc Corot une double gouvernance par bâtiment : un syndic commun pour les pieds d'immeubles et extérieurs et un spécifique pour son organisation interne.

Une copropriété à l'abandon

Source : D.M, G.P, VC, VS

3. Une proximité avec le quartier prioritaire de Saint Paul (13e)

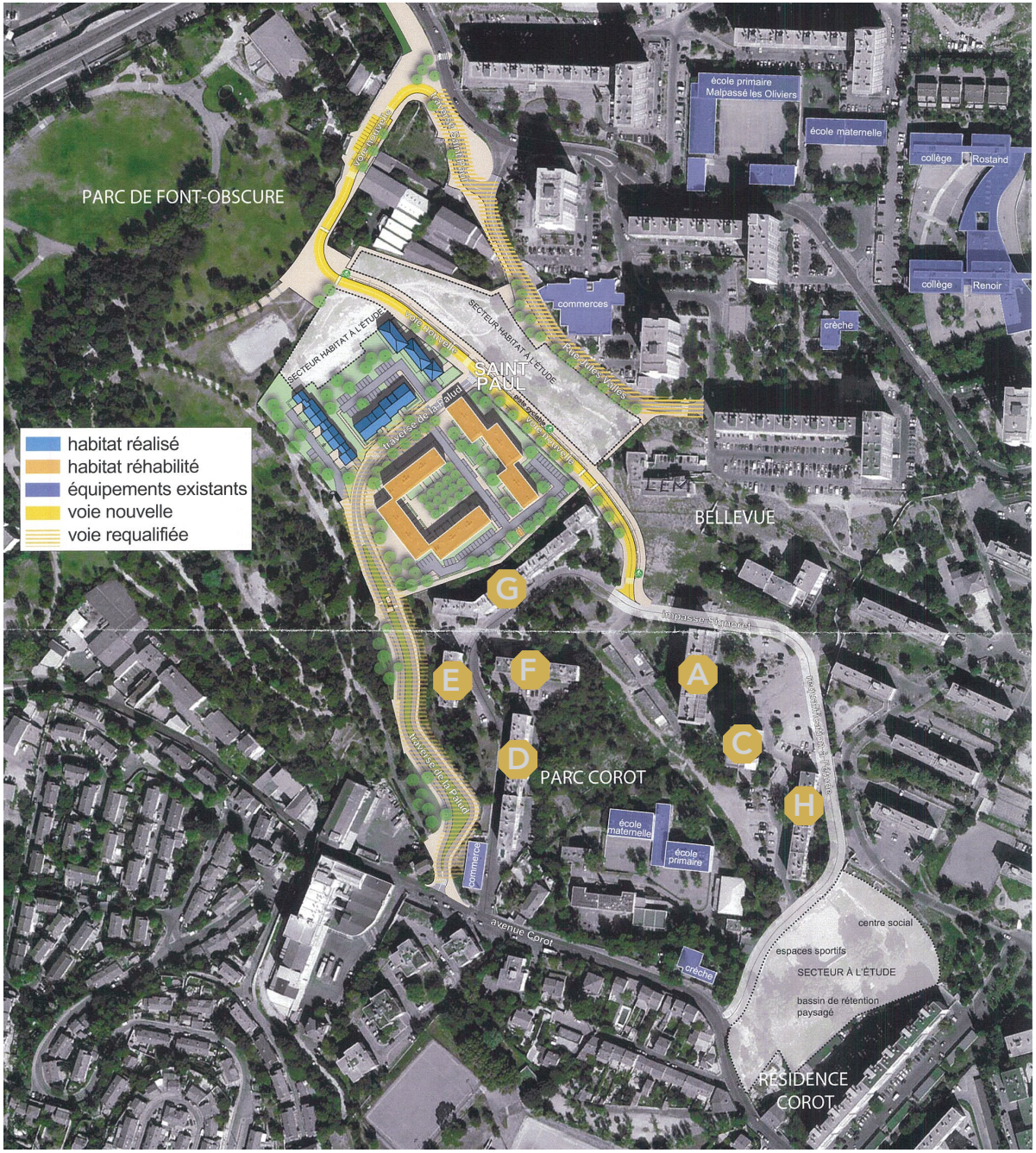
Initialement, le quartier St Paul était, comme le parc Corot, fortement enclavé et peu perméable dû à un réseau viaire très peu maillé avec le tissu environnant. On assistait donc à la ghettoïsation et à l'enclavement progressif de ce territoire où la situation devient de plus en plus dramatique et alertant les pouvoirs publics. Dans le cadre du PNRU, le quartier St Paul va subir des transformations urbaines importantes : démolition de 96 logements et reconstruction de 58 logements sociaux sur site, requalification de la voirie, amélioration de la desserte et reconnexion du quartier au tissu existant… Ce processus de renouvellement urbain est en bonne voie et présente des qualités architecturales et urbaines notables.

La copropriété Corot a la particularité d'être située à proximité du quartier prioritaire de St Paul. Elle est intégrée dans le périmètre ANRU du quartier et bénéficie également des modalités d'intervention relatives aux quartiers prioritaires. En revanche, nous constatons que dans les faits, la rupture entre le parc Corot et le quartier St Paul est flagrante notamment en ce qui concerne le traitement de la voirie d'un espace à l'autre.

Suite à ces éléments de diagnostic, nous avons déterminé une clef d'entrée de notre projet. L'axe fort de notre projet est le désenclavement qui soit à la fois physique, social et urbain. Le diagnostic établi sur le parc Corot fait le constat que le quartier est localisé en fond de vallon, une situation géographique l'insularisant du reste de la ville. A cette contrainte topographique s'ajoute des problèmes sociaux majeurs : concentration d'une population fragilisée se trouvant dans des situations économiques catastrophiques. Ces deux facteurs engendrent un repli sur lui-même de la copropriété Corot où toutes interventions semblent compromises.

L'intérêt du projet est de réfléchir à une intervention interne au niveau du bâti et à une intervention plus urbaine permettant d'ouvrir ce quartier sur le reste de la ville. Notre projet se déclinera selon deux axes d'intervention et présentera les différents scénarios envisagés sur le parc Corot.

Périmètre du PRU Saint-Paul / Corot

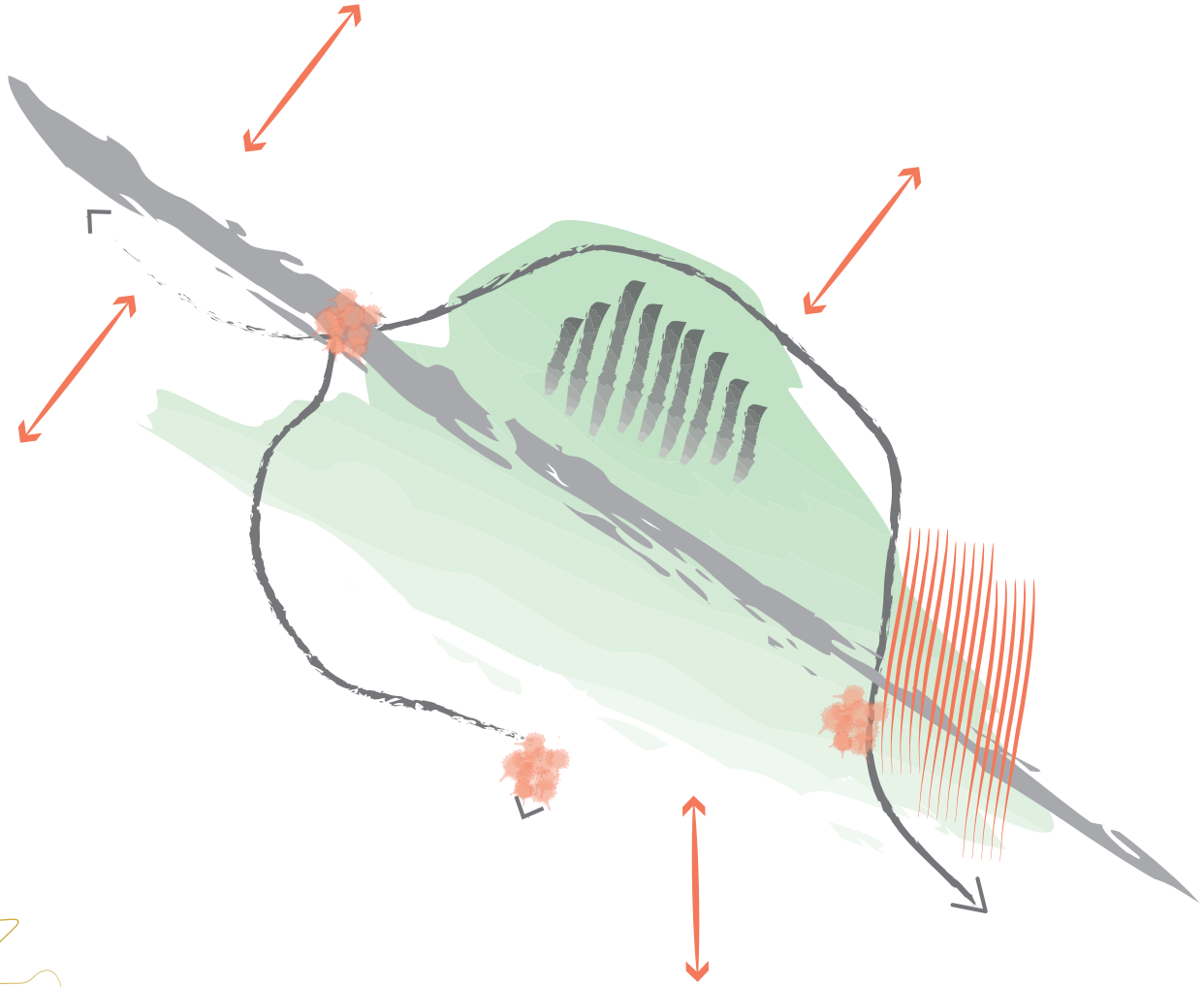


Source : Ville de Marseille / Service Habitat, « Schéma d'aménagement prévisionnel », 2016

Schéma concept du Parc Corot

Suite aux éléments de diagnostic observés sur le parc Corot, nous avons établi un schéma concept identifiant les potentielles zones à enjeux et les différents axes structurants de notre futur projet d'aménagement.

Tout d'abord, nous avons distingué trois secteurs potentiellement aménageables : le premier représenté en rouge sur le schéma est un secteur qu'il pourrait être destiné à accueillir des équipements publics pouvant redynamiser cet espace et attire des populations extérieures du fait est de sa taille et de sa position géographique en entrée de copropriété. Le deuxième, en vert sur le schéma, correspond au secteur voué à accueillir des espaces verts requalifiés en créant une continuité végétale avec l'espace vert actuel. Ce secteur est corrélé avec le dernier, représenté par des hachures grises sur le schéma, qui met en évidence la réorganisation des bâtiments d'habitations. Dans l'idée de désenclaver de la copropriété Corot, les entrées bénéficieront d'un traitement particulier visant à redonner une identité au parc. De plus, le maillage viaire sera entièrement repensé et requalifié. Les flèches rouges ainsi que le trait gris conceptualisent la reconnexion de Corot au tissu existant et symbolisent la liaison de la copropriété à son environnement direct.



CONNEXIONS :

- Reconnexion avec le tissu existant
- Requalification de la voirie actuelle
- Désenclavement et continuité urbaine
- Retravailler les entrées de la copropriété

RÉAMÉNAGEMENTS :

- Démolition / reconstruction de logements
- Requalification des espaces naturels
- Insertion d'équipements et de services

4. Le désenclavement en deux-temps du parc Corot

Conscient qu'il s'agisse d'une copropriété, engendrant de fait des modalités d'interventions plus complexes sur le domaine public, l'ensemble de nos préconisations sont à corréler avec une intervention forte des pouvoirs publics sur les bâtiments, le foncier et la dimension sociale.

Le projet s'articulera autour de deux modes d'intervention et sur deux échelles différentes, en menant dans un premier temps, une intervention sur le bâti et dans un second temps sur les espaces environnants à ce bâti à savoir les espaces publics, la voirie, le stationnement et les espaces verts. Conscients que nous pouvons dissocier les deux types d'interventions, l'intervention menée sur le bâti donnera lieu à des préconisations plus qu'à des actions opérationnelles.

A/ Une action plus coercitive sur les bâtiments du parc Corot :

Il existe aujourd'hui de multiples outils permettant l'intervention et l'amélioration du logement privé. L'ANAH intervient sur le parc privé de manière globale, tant sur des questions de précarité énergétique que sur les questions soulevées par l'absence de dignité dans certains logements individuels ou dans certaines copropriétés.

Parmi les différents outils mobilisables sur les copropriétés dégradées, nous pouvons cibler deux grandes catégories d'intervention :

- Une intervention publique sans portage foncier, concentrée sur la réhabilitation et le redressement de la copropriété ; il est à noter que ce type d'intervention semble inopportun pour la copropriété Corot en raison de l'état des bâtiments qui sont fortement dégradés ou à l'abandon.

- Une intervention plus lourde avec portage foncier et pouvant aller jusqu'à la démolition de certains bâtiments ; ces interventions sont plus en adéquation avec les enjeux de la copropriété Corot.

Voici un tableau présentant les différentes interventions possibles sur les copropriétés dégradées. Nous détaillerons plus loin les interventions qui nous semblent les plus pertinentes pour notre terrain.

Interventions	Objectifs de l'intervention	Outils	Acteurs
Veille/ observatoire	Permet de suivre les évolutions de la copropriété, notamment sur les statuts d'occupation, les valeurs foncières, l'état du patrimoine. Généralement, ce dispositif est utilisé pour pouvoir intervenir en amont d'une situation de dégradation de la copropriété.	Diagnostic	- Métropole - Etat - ADIL
Aide au redressement	Caractérisée par l'octroi de crédits des collectivités afin de financer différentes missions d'ingénierie : juridique, sociale, technique. Ces missions sont généralement assumées par un opérateur pour les copropriétés les plus fragiles. Durant cette phase, nous nous trouvons encore dans l'accompagnement de la copropriété et la planification d'interventions variées tels que des travaux, un suivi des dettes, un objectif de réduction des charges, retravailler la participation aux AG, etc.	Ingénieurie	- Métropole - Etat - ADIL - Opérateurs
Réhabilitation sans portage foncier	Subventions directes aux copropriétaires pour la réalisation des travaux. Permet de réhabiliter de manière globale et durable le bâtiment. Aussi, d'aider les propriétaires les plus modestes à réaliser des travaux. Enfin, cela facilite et améliore le fonctionnement de la copropriété avec une aide extérieure (sécurisation juridique, traitement des impayés...).	OPAH-copropriété	- Métropole - Etat - Opérateurs
Réhabilitation avec portage foncier	Les collectivités apportent leurs soutiens financiers pour la réalisation des travaux des copropriétaires et pour le financement d'acquisitions amélioration par les bailleurs sociaux. Cette démarche est bénéfique dans le cas où les propriétaires occupants sont nombreux. Dans notre cas, ces derniers ne représentent que 26% de l'occupation de la copropriété, limitant ainsi l'impact de cet outil. L'intervention foncière serait trop importante pour un bailleur social s'il devait acquérir tous les logements occupés par des locataires.	OPAH-copropriété pathologies lourdes	- Métropole - Etat - EPF - Bailleurs sociaux
Acquisition avec portage foncier	Instituée depuis la loi ALUR, les ORCOD permettent d'intervenir sur une échelle plus importante que la seule emprise foncière des bâtiments concernés il s'agit là d'un véritable projet urbain, similaire au projet de renouvellement urbain appliqués sur les quartiers d'habitats sociaux. Ainsi, une ORCOD se caractérise par une intervention de la puissance publique concernant : • L'intervention immobilière et foncière caractérisée par des acquisitions et la réalisation de travaux ; • Plan de relogement pour les locataires ; pour faciliter les relogements le Préfet peut utiliser les conditions prévues dans la loi DALO • La mise en œuvre d'un plan de sauvegarde ; • Les actions et opérations d'aménagement ; • L'application du droit de préemption urbain renforcé ; • La lutte contre l'habitat indigne ; Lorsqu'une copropriété est dans un tel état que les mesures citées précédemment ne permettront pas d'avoir un impact significatif avec certitude, l'ORCOD peut être déclaré d'intérêt national. Cette qualification ne peut se faire uniquement par le conseil d'état et doit être caractérisée par : • Un enjeu majeur en termes d'habitat dégradé ; • Un terrain comprenant au moins une copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ; • Le besoin d'investissements très lourds ; • Un rapport significatif sur la salubrité et sécurité des biens ; L'application de cette opération est portée et pilotée par l'EPF, véritable coordonnateur des actions à entreprendre. Limite de cette démarche : nécessite une taxe régionale à hauteur de 5€/habitant. Fortement liée à la volonté et situation politique. La région voudra-t-elle instituer une taxe supplémentaire pour intervenir sur le Parc Corot ?	ORCOD	- Métropole - Etat - Région - Bailleurs sociaux
Actions coercitives contre les marchands de sommeil	Comme beaucoup de copropriétés dégradées en France, le parc Corot représente un grand intérêt pour des propriétaires mal attentionnés, en effet, nous constatons que sur le secteur de nombreux appartements insalubres sont rachetés et loués à des ménages fragilisés à des prix exorbitants. Ce phénomène n'a fait que s'amplifier depuis ces dernières années et se présente aujourd'hui comme une problématique majeure. Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, il y a une véritable volonté de lutter contre ses marchands de sommeil. Certaines procédures sont venues toiletter les procédures peu coercitives antérieures avec notamment la création du « permis de louer » ou des procédures adaptées pour le traitement des copropriétés dégradées.	Loi ALUR	- Ville - Métropole - Etat
Démembrement parcellaire permettant une action publique	Le parc Corot est un ensemble de copropriétés, la majeure partie des parcelles cadastrales appartiennent donc à des propriétés privées. Par le biais du démembrement parcellaire et en faisant valoir l'intérêt général par un droit de préemption du projet, certains parcelles privées pourraient être séparées dans le but être acquis par la collectivité locale. Ce système permet de mener une intervention publique sur le secteur Corot et donc de d'avoir recours à des aides et à des subventions publiques allouées à la réhabilitation des logements insalubres de la copropriété.		- Ville - Métropole
Mise en place d'un syndic social de copropriété	Au regard des difficultés rencontrées par certaines copropriétés, il apparaît nécessaire de maîtriser les aspects juridiques, sociaux et techniques relatifs à la gestion des copropriétés, afin d'éviter une dégradation des immeubles ou une cessation des paiements du syndic. Il semble intéressant de proposer la mise en œuvre d'un syndic à vocation sociale qui visera à mieux comprendre les enjeux des copropriétés en difficulté et à proposer les solutions juridiques et pratiques aux problèmes rencontrés. Il faudra en amont déterminer un syndic et le positionnement de l'organisme HLM, puis, déterminer les prestations d'accompagnement du syndic, la gestion des parties commune, la gestion locative pour le compte des copropriétaires et les obligations de l'organisme HLM en tant que syndic. La gestion des copropriétés dégradées par un bailleur social permettrait de mener une action de réhabilitation des bâtiments. La mise en place d'un syndic social sur le parc Corot est envisageable au vu de la difficulté de la réalisation d'un plan de sauvegarde mais également au vu de sa position géographique. En effet, le site est localisé à proximité d'un quartier ANRU et de quartiers d'habitat social. Le but étant aussi d'éviter de perpétrer les interventions inégales qui existent entre l'habitat privé et l'habitat social.		- Ville - Métropole - Syndic - Bailleurs sociaux - Office Publique d'Habitat

Voici l'intervention que nous privilégions dans le cadre de notre projet :

- ***Mise en place d'un plan de sauvegarde de la copropriété Corot***

Le plan de sauvegarde d'une copropriété peut être effectif pour un groupe d'immeubles « confronté à de graves difficultés sociales, techniques et financières résultant notamment de complexités juridiques ou techniques et risquant à terme de compromettre leur conservation ». (art L. 615-1 du CCH). Il s'agit d'un dispositif d'intervention sur 5 ans qui permet de mobiliser des services étatiques (CAF, préfecture) et des collectivités territoriales sur la conception et la réalisation de programmes d'action : remembrement des espaces extérieurs, sécurité, accompagnement social, aides financières pour la réalisation des travaux.

La demande d'un plan de sauvegarde est généralement impulsée par le Préfet, mais elle peut être également à l'initiative du Maire de la commune, du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou encore d'associations de propriétaires/copropriétaires.

Pour que le plan de sauvegarde aboutisse, il est nécessaire que ce dernier soit approuvé par le syndicat des copropriétaires, qui doit fournir une réponse dans les 6 mois sur les mesures préconisées. Dans le cas d'un refus, l'initiateur du plan peut saisir le juge pour que celui-ci déclare l'état de carence, entrainant de fait une procédure d'expropriation.

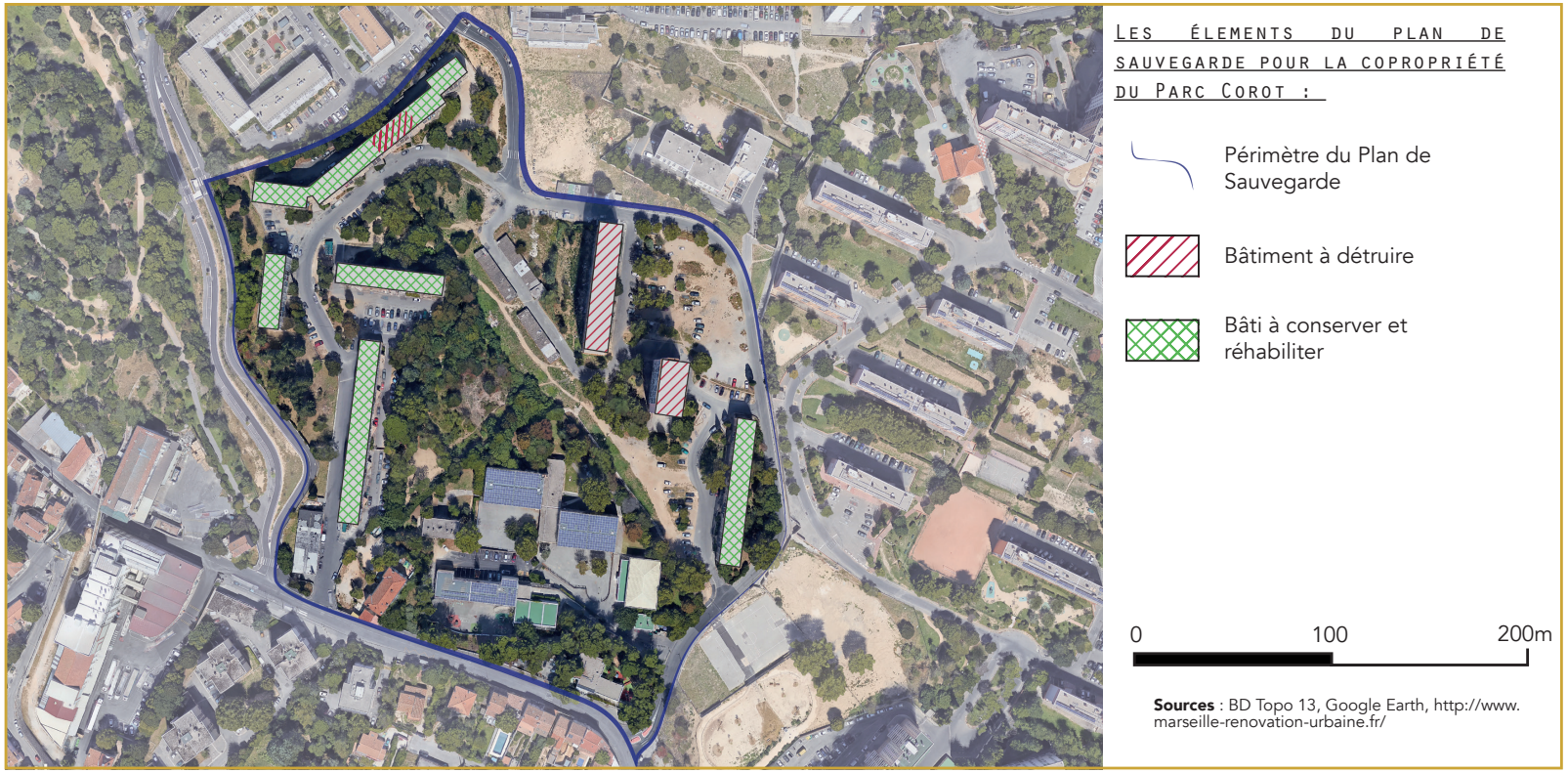
Le plan de sauvegarde contient généralement toutes les mesures pour influer positivement sur l'ensemble des composantes de la copropriété :

- Améliorer la situation financière ;
- Réaliser des travaux de conservation de l'immeuble ;
- Simplifier les règles d'administrations de la copropriété ;
- Adapter le statut des équipements collectifs;
- Organiser des mesures d'accompagnement;
- Fluidifier l'échange d'informations entre les occupants de l'immeuble ;

Dans ce cadre, le syndic à une importance majeure, dès lors qu'il met en œuvre les moyens nécessaires pour le bon suivi et l'évaluation du plan de sauvegarde.

Limite de cette démarche : compte tenu de la (non) gestion des syndics, cette solution demande la nomination d'un administrateur provisoire, qui pourra se substituer aux décideurs actuels.

Périmètre du plan de sauvegarde préconisé sur le parc Corot



Nous envisageons de coupler cette démarche avec deux autres interventions plus mineures. La première concerne un remembrement parcellaire, pour réduire la taille des parcelles à gérer par les syndics. Aussi, cela permet de libérer du foncier et de le rendre public. Les cheminements piétons, parkings et voiries deviendrait domaine public. Cela permettrait à la métropole de gérer ces espaces totalement délaissés aujourd'hui.

La seconde se focalise sur la gestion des immeubles. Nous l'avons vu, certains immeubles semblent condamner à la démolition. En revanche, d'autres peuvent faire l'objet d'un redressement. Pour ce faire, nous pouvons imaginer la mise en place d'un syndic social de copropriété pour les immeubles les plus complexes à gérer.

Le parc Corot nécessite une intervention lourde des pouvoirs publics, articulant les interventions techniques, sociales et juridiques ainsi qu'une réhabilitation des immeubles de petites tailles et la démolition des plus grands. L'objectif de ce projet sera d'insérer cette copropriété dans la dynamique insufflée par les actions entreprises sur les quartiers de logements sociaux à proximité (St Paul, les Oliviers, Malpassé).

Pour répondre à ces défis, nous pensons que la création d'un plan de sauvegarde est la solution la plus pertinente, compte tenu de son caractère opérationnel. La désignation d'un administrateur

provisoire sur la copropriété pourra enclencher une dynamique positive, en effectuant un diagnostic précis des immeubles (fonctionnement des AG, état du bâti…). Ainsi, ce dernier pourra justifier les interventions à réaliser sur le parc de logement, aussi bien en termes de réhabilitations qu'en termes de démolitions, pour les bâtiments dont l'état n'est pas remédiable.

- ***Intervention du bâti : entre démolition et réhabilitation***

o **Les bâtiments A et C** : *une réhabilitation impossible*

Ces deux bâtiments se caractérisent par des dysfonctionnements très importants. Les syndics de ces immeubles ne gérant plus l'entretien quotidien de ces immeubles. En effet, il n'y a plus de collecte des déchets, ni d'entretiens des façades, les boites aux lettres sont cassées et non remplacées, les ascenseurs sont en panne, il n'y a plus de lumières dans les halls d'entrée et les peintures ne sont pas refaites régulièrement malgré des charges locatives exorbitantes (950 euros pour un T5 totalement insalubre sans compter les charges). Les habitants sont obligés de refaire les travaux eux-mêmes, car les conditions de vie au sein de ces logements sont catastrophiques, des conditions qui ont une répercussion sur la santé des habitants.

ces absences d'entretien, il faut préciser le caractère délétère qui règne aux pieds de ces immeubles, matérialisé par des actes de vandalisme et entièrement à la solde des réseaux de drogue et marchands de sommeil qui complexifient toute intervention des pouvoirs publics. La situation en telle que ces deux immeubles fonctionnent en autarcie dans la copropriété.

Concernant l'aspect financier, ces deux bâtiments recouvrent des dettes très importantes, à un seuil insoluble. Pour le bloc A, les impayés représentent 440%. La situation est plus grave dans le bâtiment C avec des impayés à hauteur de 546%. Dans ces deux cas, toutes politiques de recouvrement de dette semble inopérante tant les impayés sont colossaux et les ressources des ménages faibles.

Sur l'immeuble A, la part des propriétaires occupants est seulement de 3%, contre 12% pour le bâtiment C, soit les taux les plus faibles sur la copropriété.

o **Les bâtiments E, F, H** : *anticiper les problématiques futures pour éviter le décrochage*

Ces bâtiments sont situés entre deux dynamiques. Le fonctionnement de ces copropriétés est délicat, certains bâtiments regroupent des impayés importants où les politiques de recouvrement semblent inadaptées. Cependant, certains semblent être plutôt bien gérés et présentent un potentiel. Contrairement aux bâtiments A et C considérés comme irrattrapables, la réhabilitation est envisageable sur ces constructions-là. Néanmoins, cela est possible à la seule condition que chacun de ces bâtiments soit géré individuellement.

o **Le bâtiment D** : *une gestion unique pour une copropriété en bonne santé*

Le bâtiment D est celui dont la gestion est le plus efficace. Sa situation géographique le place à proximité de la nouvelle voie desservant le quartier St Paul et du parc Font Obscur. Fait important, il s'agit de l'immeuble le plus éloigné des blocs A et C, ce qui le « protège » des déviances constatées (marchands de sommeil, réseaux de drogue).

D'autre part, ce bloc est habité par 46% de propriétaires occupants, ce qui fait de lui une exception dans une copropriété où la moyenne de propriétaires occupants est de 18%. Ce chiffre amène de fait un fonctionnement normal des assemblées générales. La part des impayés relativement faible, à hauteur de 26%, peut entrainer une politique de redressement.

o **Le bâtiment G** : *penser une démolition future pouvant créer une liaison nord-sud*

Il serait envisagé dans le futur de détruire une partie du bâtiment G qui fait la frontière entre le parc Corot et le nouveau quartier Saint Paul. En effet, ce bâtiment « ferme » par le haut la copropriété et crée une réelle rupture entre ces deux espaces. En détruisant une partie du bâtiment G, une liaison essentiellement piétonne se dessine et pourrait être à l'origine du désenclavement du secteur Corot. Cette préconisation est future et ne sera réalisée une fois les autres aménagements finalisés. Si bien, l'ouverture de ce bâtiment constitue une intervention urbaine fondamentale, nous avons pris le choix de prioriser la démolition des bâtiments A et C en vue des mauvaises conditions de vie des habitants et de l'état fortement dégradé de ces immeubles.

Nous préconisons donc, les démolitions de deux des sept bâtiments présents dans la copropriété, les bâtiments A et C. Ces derniers, en plus d'être mal gérés par les syndics en place, sont à l'origine de nombreuses nuisances et concentrent de tels dysfonctionnements, que toute intervention semble inopportune.

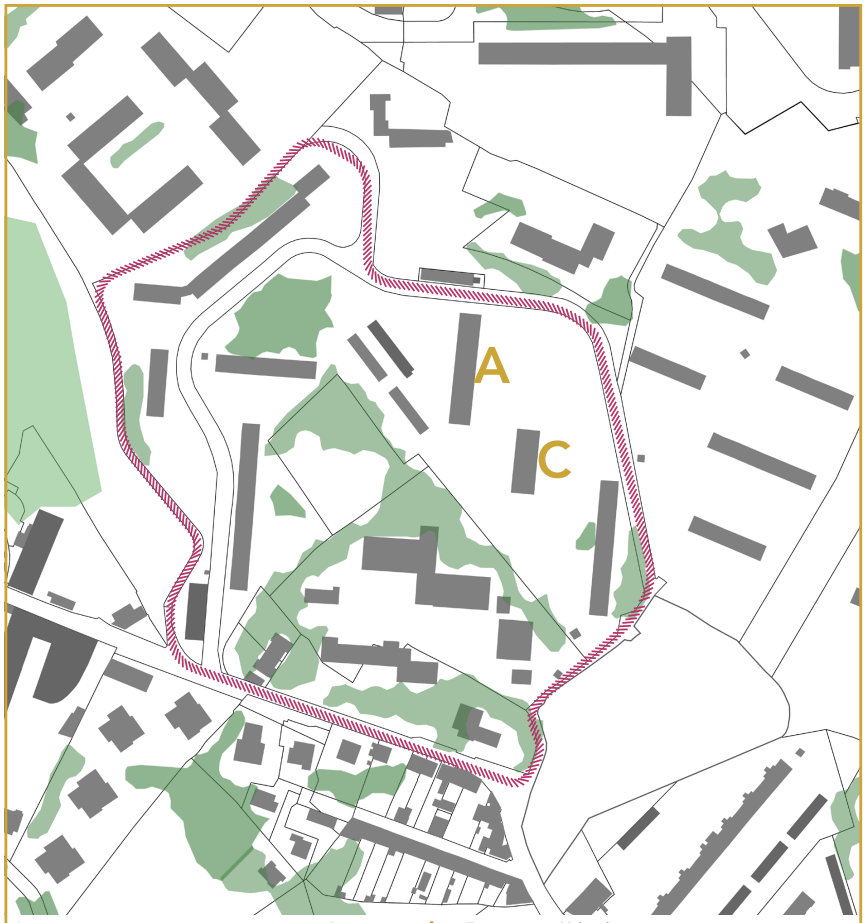
Ces deux blocs se composent de 162 logements, cependant, seule la moitié des appartements sont réellement occupés en tant que logements principaux. Les logements restants sont vacants ou occupés illégalement. C'est pourquoi nous préconisons la démolition de ces 162 logements et la reconstruction sur site de la moitié des effectifs soit 80 logements, répartis en deux immeubles, qui correspondent au réel besoin en logement sur cette copropriété. De plus, nous pensons qu'un volume trop important de logements rend la gestion de la copropriété plus complexe.

Concernant l'insertion de ces nouveaux logements, nous souhaitons conserver une taille « humaine » des autres bâtiments de la copropriété et construire jusqu'en R+4 maximum. Par souci d'une bonne intégration au tissu existant, un des bâtiments sera orienté Nord/Sud, et les logements donneront sur l'espace vert réaménagé de la copropriété. Ces logements pourront bénéficier d'un ensoleillement tout au long de la journée.

L'autre bâtiment sera orienté Est/Ouest, composé de logements traversants, il sera donc exposé au soleil, tout au long de la journée. Les balcons pourront donner sur l'espace vert de la copropriété également.

En ce qui concerne le stationnement qui est, à l'heure actuelle, essentiellement sauvage, nous préconisons de l'organiser le long d'une desserte interne pour chacun des bâtiments. Cette opération permet d'éviter de créer un large espace dédié de stationnement sans qualité architectural et sans grand intérêt. Le stationnement serait réservé aux résidents du parc Corot.

Situation actuelle des bâtiments A et C



Les infrastructures du Parc Corot :

- Bâti existant
- Parcellaire

Espace Végétal :

- Végétation existante

0 100 200m

Sources : BD Topo 13, Google Earth, http://www.marseille-renovation-urbaine.fr/

Avant

Après

Démolition/reconstruction de nouveaux bâtiments

Les infrastructures du Parc Corot :

- Bâti existant
- Bâti à créer
- Parcellaire

Espace Végétal :

- Végétation existante
- Végétation à créer
- Cheminements piétons à créer

0 100 200m

Sources : BD Topo 13, Google Earth, http://www.marseille-renovation-urbaine.fr/

B/ Les réaménagements des espaces environnants au sein du parc Corot

• Désenclavement du quartier : des liaisons à créer

Le parc Corot souffre d'un enclavement certain. La copropriété vit recluse, indépendamment du reste de la ville. Sa topographie fortement marquée en fond de vallon, les quartiers environnants en surplomb et les limites fortement marquées (murs de soutènement) aggravent la situation et contraint très largement tous aménagements. Le parc est situé entre le parc Font Obscur, le quartier ANRU St Paul et les barres HLM du secteur Malpassé faisant de lui un quartier insulaire.

Concernant la trame viaire, son organisation ne permet pas la perméabilité de la copropriété et son ouverture au reste du quartier. Initié dans le cadre du programme national de renouvellement urbain, le quartier contigu de St Paul a bénéficié d'une réalisation de voirie pour faciliter sa desserte et permettre plusieurs itinéraires d'accès. L'ouverture de ces voies a apporté les effets attendus et facilite l'intégration du quartier dans son environnement. Cependant, le maillage de la voirie nouvellement créée contourne la copropriété Corot et renforce son repli sur soi. Par conséquent, ce quartier n'est pas traversant et donc non traversé.

Conscients des difficultés de gestion et d'interventions sur le domaine privé, nous souhaitons intervenir de plusieurs manières pour favoriser le désenclavement du parc Corot.

D'une part, nous préconisons de développer la liaison avec le parc Font Obscur, situé à quelques mètres de la copropriété. Véritable poumon vert dans un environnement urbain très dense, sa topographie nous offre une vue imprenable sur la mer, les îles du Frioul, le centre-ville, Notre Dame de la Garde et le Massif de l'Etoile. La présence de jeux pour enfants, d'espaces de pelouse, de chemins et de parcours balisés offrent un cadre privilégié aux habitants des quartiers environnants.

Nous souhaitons réaliser une véritable entrée du Parc Font Obscur, afin de la rendre plus perméable et plus accessible à tout type de public notamment pour les PMR et les poussettes. L'entrée principale est située après le quartier St Paul, ce qui demande un énorme détour pour les habitants de la copropriété qui désirent s'y rendre. Ainsi, développer une liaison entre ladite copropriété et le parc serait un premier pas vers le rapprochement entre le parc privé et son environnement le plus proche.

D'autre part, nous nous sommes rendu compte que la copropriété ne bénéficiait pas d'un accès aux transports en commun suffisamment développé. Or, l'accessibilité aux transports collectifs est un levier d'action pour désenclaver un quartier en difficulté et d'en favoriser son attractivité. L'absence d'offre de transports renforce l'éloignement géographique du quartier avec les centralités voisines et concourt au repli sur soi de ces populations.

La seule offre en transports en commun passe par une ligne de bus de la RTM (ligne 53 : Métro Just- Les Flamants), qui passe devant l'entrée de la copropriété sans la relier avec son environnement. La topographie du site rend très contraignante tout déplacement à pied et c'est pourquoi nous préconisons de développer un axe de circulation permettant de relier Corot au quartier nouveau de St Paul et à la cité Malpassé faisant également l'objet d'un programme de renouvellement urbain.

De plus, la création de ce tronçon offrirait la possibilité de rejoindre le complexe urbain du Merlan, et donc de faciliter l'accès de la copropriété à une grande surface et un équipement culturel : le théâtre du Merlan.

• Vers un maillage piétonnier formalisé

Au vu des cheminements piétons informels qui serpentent le parc Corot, le projet devra proposer la création des accès mieux définis permettant de faciliter la circulation à pied des populations en place. C'est pourquoi nous imaginons plusieurs scénarios sur le site Corot :

Dans un premier temps, nous constatons que l'espace faisant face aux nouvelles constructions du quartier St-Paul présente des cheminements piétons informels. Nous supposons que ce secteur est emprunté par les habitants de St Paul-Corot pour rejoindre les commerces de la cité Malpassé ou la cité Bellevue. Il faut donc maintenir des accès piétons et les améliorer.

Nous préconisons également le prolongement de la zone piétonne de la voie St Paul le long de la traverse Signoret, cette continuité permettant de donner un accès direct à l'équipement public que l'on souhaite aménager à l'entrée du parc Corot à l'est. Un aménagement piéton sera formalisé le long de la nouvelle « zone 30 ».

Les cheminements piétons seront également créés au sein du parc Corot notamment pour desservir l'espace vert au centre du parc, ce cheminement débouchera sur l'avenue Corot et donnera accès direct aux commerces de proximité.

Il est envisagé de créer un accès entre le parc Corot et le parc Font Obscur à l'ouest du parc, avec la possibilité de créer de grands escaliers pour répondre à la problématique du dénivelé et de la pente.

• Une requalification de la circulation routière

Comme nous avons pu le constater, le parc Corot est très perméable et la circulation interne, qu'elle soit automobile ou piétonne, n'est pas optimale. Le but de ce projet serait de repenser les cheminements à l'intérieur de la copropriété, notamment en rendant tous les cheminements « de fait » officiels et agréables. Il semble nécessaire de réaménager les allées et les cheminements piétons informels en intégrant des espaces plantés et des revêtements qualitatifs au sol. La mise en œuvre de ces liaisons pratiques facilitent l'accès aux commerces, et aux espaces verts. Dans un souci de cohérence, nous tenons compte des coupures créées par les immeubles et souhaitons réduire les longueurs de parcours

En complément du développement des axes piétonniers, nous souhaitons également offrir de meilleures conditions de circulation, dans et autour la copropriété. Pour cela, nous avons pensé à deux calibrages de voirie.

Dans un premier temps, nous souhaitons redimensionner la traverse Signoret jusqu'à la traverse St Paul, et cela, avec les mêmes caractéristiques de cette dernière (places de stationnement, piste cyclable, trottoir facilitant la déambulation), ceci afin de gagner en cohérence sur l'ensemble du site. Ce recalibrage favorise la circulation à double sens et offre la possibilité aux transports en commun de l'emprunter.

- **Une voie de desserte et d'accès** pour les nouveaux équipements publics avec la création d'arrêts de bus au sein du secteur ;

- **Un accès direct pour les bus de la RTM dans l'objectif de relier le parc Corot au quartier St Paul.** Cette voie est l'unique solution, car la traverse de la Palud, au vu de sa topographie, de sa largeur et de son emplacement en flanc de colline, ne peut remplir ces fonctions.

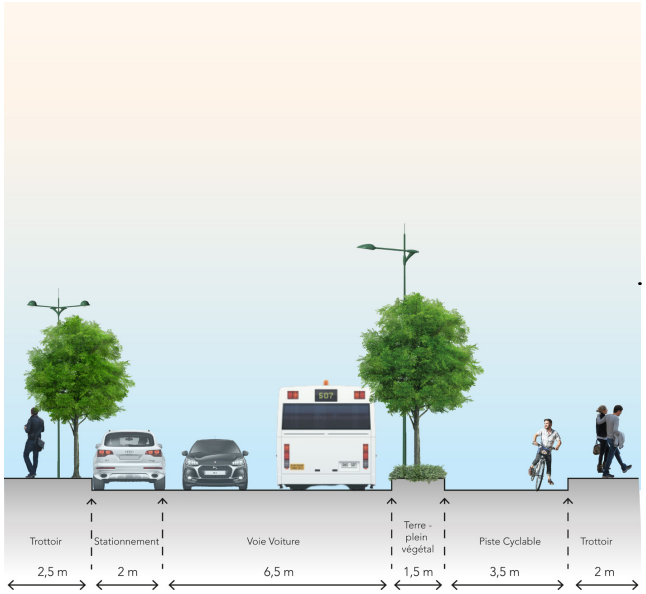
Dans un second temps, nous favorisons la création d'une voie dite « zone 30 » à l'intérieur de la copropriété. Cette voirie permettrait d'offrir une circulation interne à la copropriété et faciliter les liaisons entre les bâtiments. Étant donné qu'il s'agit d'une voie secondaire, nous préconisons une faible largeur. Aussi, cette zone à vitesse limitée facilite l'accès aux bâtiments présents au sud de la copropriété. Actuellement, les habitants doivent emprunter un chemin en terre battue très incertain, pour rejoindre une zone de stationnement informelle.

L'autre avantage de cette voirie est la création d'une percée visuelle au centre de la copropriété. Pour conclure, à chaque voie est attribuée une fonction spécifique :

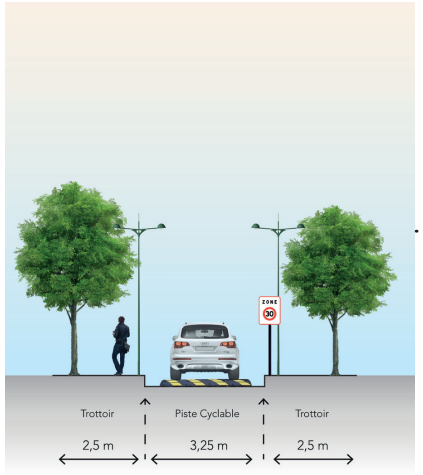
- Traverse de la Palud : desserte directe pour le quartier st Paul ;

- Impasse Signoret, la plus importante en terme de trafic : accès au sud de la copropriété, accès au nouvel équipement et accès au quartier St Paul ;

- Voie dite « zone 30 » : voie plus intime, pour le déplacement interne de la copropriété. Rejoint l'impasse Signoret pour faciliter les entrées et sorties de la copropriété.

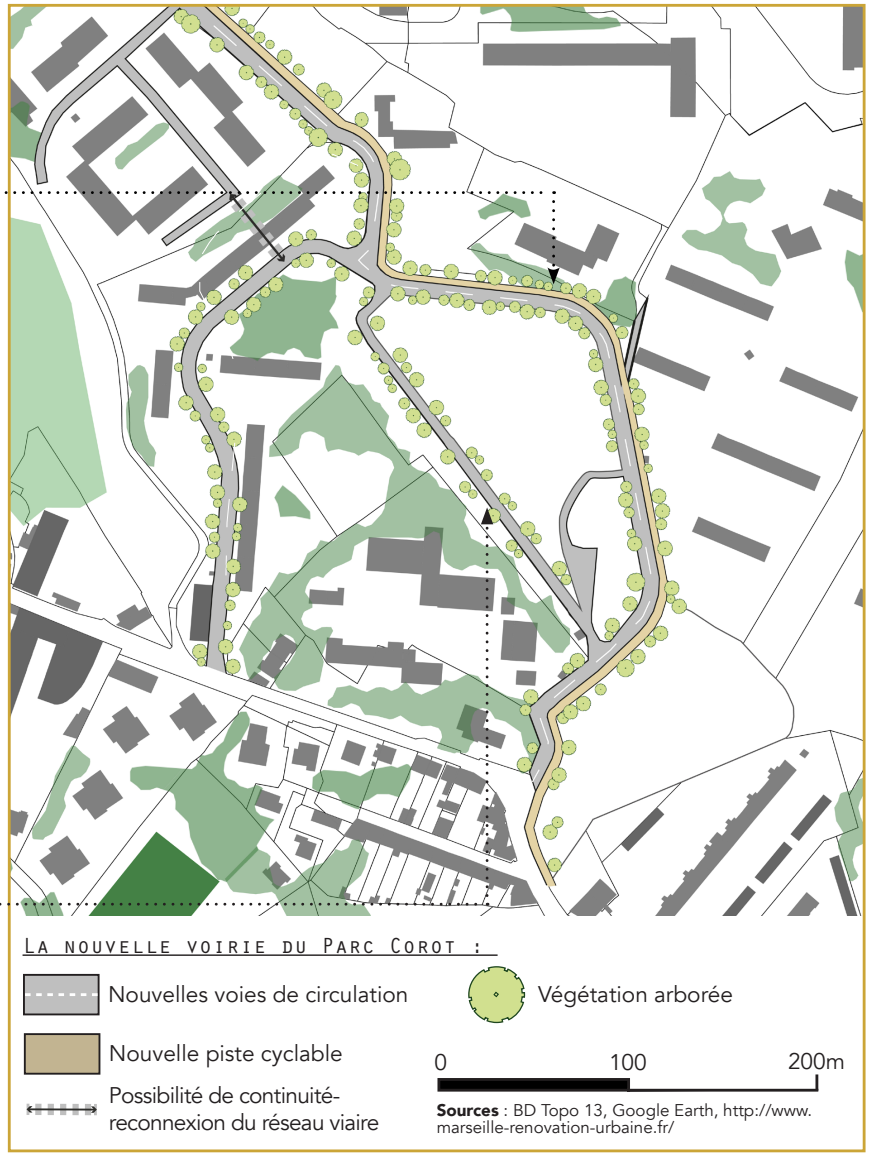


PROFIL DE TRAVERS RUE PARC COROT



PROFIL DE TRAVERS DE LA NOUVELLE RUE

REQUALIFICATION DE LA VOIRIE DU PARC COROT



- *Repenser les entrées de ville*

Lors de notre visite sur site, nous avons été marqués négativement par les entrées de la copropriété. Ces dernières sont informelles, mal identifiées et mal signalées, dû à leur étroitesse et leur caractère architectural peu qualitatif. Dans un souci d'évolution positive, nous préconisons d'intervenir sur cette thématique à travers trois grands axes.

Le premier est d'offrir des entrées plus généreuses et cela passe par un agrandissement des ouvertures afin de créer de véritables entrées de quartier. Pour ce faire, nous souhaitons démolir les commerces peu qualitatifs à l'entrée principale de la copropriété. Cette démolition a le mérite d'offrir une respiration et de dégager la vue sur la copropriété. En termes de pratiques, cela facilite les entrées et sorties : deux voies de circulation seraient créées. En complément, nous retravaillerons le muret qui jouxte ces commerces pour atténuer le sentiment de frontière qu'il s'en dégage. Par conséquent, ce réaménagement de l'entrée principale permettra de rendre plus visible l'entrée du parc Font Obscur.

D'autre part, nous allons repenser la signalétique aux abords de la copropriété. En nous appuyant sur notre expérience sur site, nous avons eu du mal à différencier le domaine privé de la copropriété à l'emprise publique. Pour ce faire, nous pouvons prendre exemple sur l'aménagement réalisé à proximité sur la résidence Corot située au sud du parc. Un simple terre-plein arboré, comportant les noms des différentes résidences nous permet de nous situer et identifier parfaitement les noms des bâtiments. Nous pouvons imaginer parfaitement ce type de réalisation devant l'entrée principale de la copropriété afin de lui donner plus de visibilité.

Concernant l'entrée secondaire, située à proximité de l'école, nous préconisons d'insérer un panneau de signalétique classique comme indication. Par ailleurs, il est important de signaler que le secteur d'étude faisant face au groupe scolaire sera réaménagé. Cette entrée donnera directement sur un espace vert arboré d'une végétation locale.

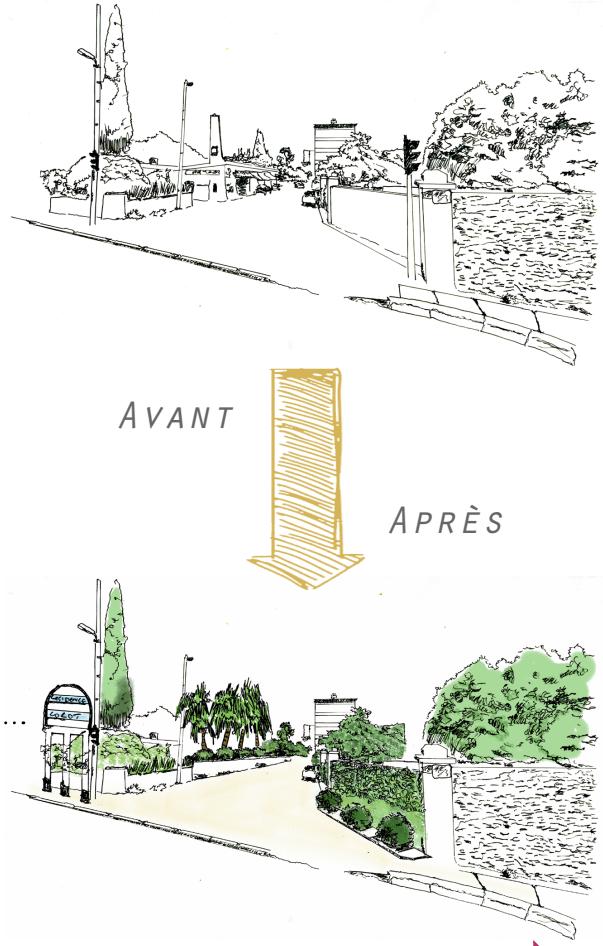
LES ENTREES EXISTANTES DE LA COPROPRIETE

RETRAVAILLER LES ENTRÉES DE LA COPROPRIÉTÉ :

Les entrées actuelles du Parc Corot

Sources : BD Topo 13, Google Earth, donneés personnelles

0 100 200m



- ***Création d'un équipement public et d'une offre commerciale de proximité***

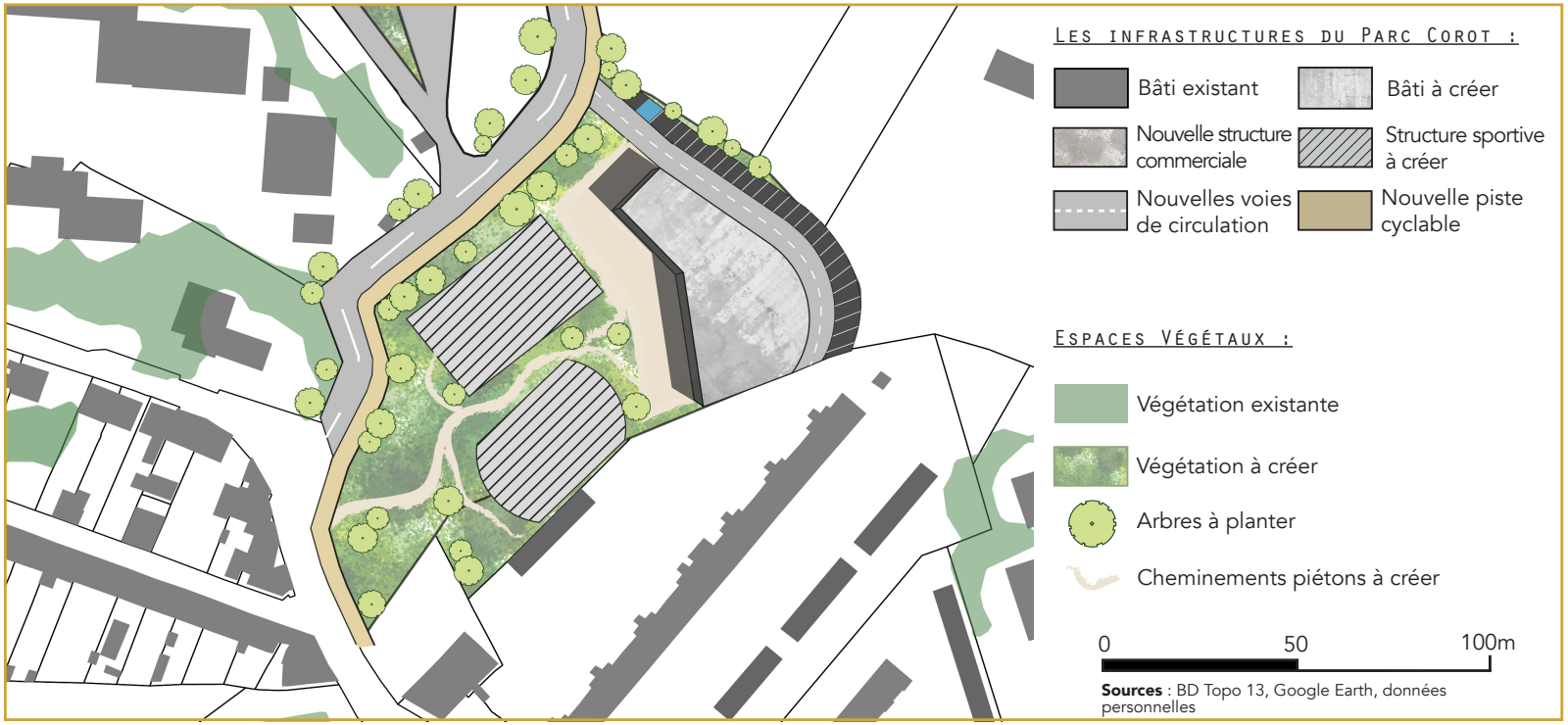
Dans le cadre de ce projet urbain, nous souhaitons développer une offre qualitative d'équipement public à proximité immédiate avec le parc Corot, pour faciliter l'ouverture du quartier à une population extérieure et éviter les situations d'entre soi des populations en place. Ce projet pourrait se présenter comme une nouvelle centralité permettant l'articulation entre la copropriété et son environnement proche.

Le PNRU du quartier Malpassé a permis la réhabilitation d'un centre social et la création de locaux associatifs. Ces infrastructures culturelles seront bientôt couplées avec la requalification du stade des Lauriers. De son côté, le quartier St Paul bénéficiera, dans le cadre du NPNRU cette fois, d'un centre social et d'un terrain multisports. L'intervention publique s'articule donc autour du sport et de la culture. Afin de poursuivre dans ce sens, nous préconisons la création d'un complexe sportif/gymnase couplé à un centre social sur le terrain contigu à l'impasse Signoret.

Cela permettrait de créer une belle dynamique sur un secteur peu attractif et peu fréquenté par les Marseillais. Couplé avec le parc Font Obscur, cela pourrait devenir un lieu de destination pour les familles et les sportifs. Cet équipement public s'intègre également dans une démarche pédagogique et pourrait être utilisé par l'école élémentaire St Just-Corot.

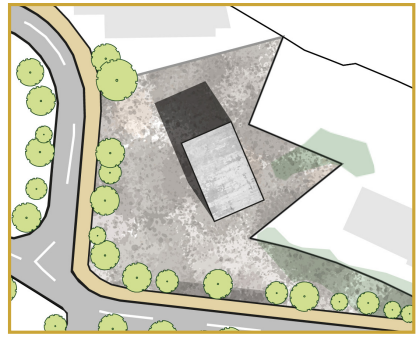
Ces constructions nouvelles pourraient s'intégrer parfaitement avec l'offre existante ou à venir dans les quartiers à proximité. Il est possible d'imaginer un partenariat entre les différents centres sociaux et le nouveau centre social. Le gymnase permet de proposer des activités intérieures non développées jusqu'à présent dans les quartiers voisins et permettre aux jeunes de pratiquer une activité sportive alternative.

Zoom sur la structure sportive au sud du parc Corot



Pour répondre aux manques en termes d'offre commerciale, nous souhaitons favoriser le développement de commerces de proximité à l'intérieur de la copropriété. Actuellement, il existe une boulangerie et une supérette le long de l'avenue Corot. Le but serait de créer une centralité commerciale au sein même du parc Corot afin de rapprocher les habitants de la copropriété d'une offre commerciale située jusqu'à présent dans le noyau villageois de St Just. L'objectif ici est de créer une offre nouvelle, autant en termes d'usage qu'en offre de service. Cette activité pourrait s'établir dans une nouvelle construction qui se situerait sur l'ancienne parcelle du bâtiment B détruit en 1991 pour des raisons d'insalubrité. Cela permettrait aux habitants du parc Corot, mais aussi ceux du quartier St Paul de fréquenter ces commerces de proximité. Compte tenu de l'état de délabrement des bâtiments commerciaux, il est envisagé de démolir les commerces actuels situés à l'entrée de la copropriété, cela permettrait par la même occasion, de retravailler l'entrée de la copropriété de manière plus accueillante et plus définie que ce qu'elle n'est actuellement.

Zoom sur la nouvelle zone de commerces au nord



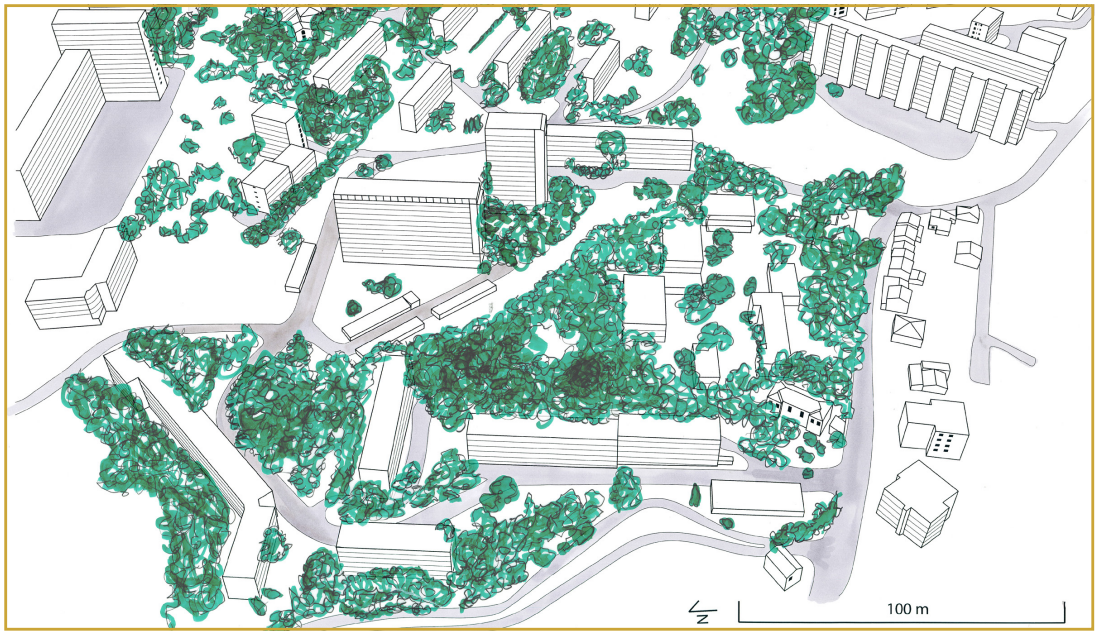
- ***Intégration d'un espace de divertissement au cœur de l'espace vert***

Le parc Corot est une des rares unités de bâtiments collectifs à posséder un patrimoine vert de taille importante. D'après le PLU de Marseille, le parc Corot bénéficie d'un espace vert à préserver, cet espace se situant au cœur du parc. Il serait intéressant de le valoriser en proposant des aménagements de loisirs et de repos pour les habitants. Ce parc pourrait constituer le début d'un cheminement vert reliant le parc Font Obscur à proximité. Il pourrait également être le terrain de jeux des enfants après l'école.

À l'heure actuelle, le parc Corot se caractérise par une végétation sauvage et non entretenue ni de la part des propriétaires ni de la part du syndicat général de la copropriété. En effet, au sein de celui-ci nous retrouvons un espace vert faisant l'objet d'aucun traitement urbain. Il s'agit d'un tiers paysage, à savoir, un espace négligé et inexploité présentant des potentialités importantes.

Dans le cadre de ce projet, la végétation constitue un élément fondamental et fera l'objet d'un aménagement spécifique. L'espace vert au sein de notre périmètre d'étude sera utilisé comme un lieu de rencontre et de continuité végétale. En effet, l'idée est celle de créer un espace de respiration qui peut offrir aux locataires un espace végétalisé à proximité. Pour ce faire, un traitement qualitatif sera réalisé sur ces espaces verts, ayant comme objectif de ramener l'élément végétal jusqu'au pied des nouveaux immeubles construits. Nous imaginons de créer des « poches végétales » qui puissent traverser la nouvelle voie de circulation, en offrant une continuité depuis les habitations jusqu'au cœur du parc.

Végétation actuelle



Avant

Après

Végétation envisagée

Proposition du futur plan masse du parc Corot

Sources : BD Topo 13, Google Earth, données personnelles

Conclusion :

Les deux situations présentées, bien que très différentes se rejoignent dans la nécessité d'une intervention forte des pouvoirs publics dans le domaine de l'habitat privé. Le développement du pavillonnaire et le déclin des grandes copropriétés semblent avoir trouvé leur rythme de croisière, à tel point que les principaux acteurs de l'urbanisme négligent leur traitement. Ces deux maux dont souffrent quelques villes de la métropole AMP ne pourront perdurer éternellement, tant pour des raisons urbaines, environnementales et sociales.

De ce fait, nos préconisations se veulent avant tout réalistes et opérationnelles. Ce choix de travailler sur la commune de Coudoux et de Marseille nous a permis d'aborder des thématiques qui nous semblaient importantes mais insuffisamment traitées à l'échelle de la métropole. En effet, bien qu'un ensemble de dysfonctionnements sont soulevés dans les documents métropolitains, et notamment la problématique de l'habitat social, nous avons remarqué que ces deux enjeux sont les moins traités. La nouvelle instance métropolitaine devra dans l'avenir trouver des solutions opérationnelles à ces deux problématiques, tout en répondant à l'ensemble des enjeux que ce diagnostic a révélé sur l'ensemble du territoire.

Les politiques de l'habitat de la métropole AMP restent encore à définir plus en détail (jusqu'au moment de l'élaboration du PLH métropolitain). Bien qu'au niveau de la région, l'enjeu du logement social reste une des problématiques les plus importantes, ce diagnostic et sa phase projet tentent à démontrer que le parc privé est aussi bien un enjeu majeur en termes économiques, d'amélioration du cadre de vie, et de lutte contre l'étalement urbain. Les nouvelles politiques publiques de l'habitat devront donc chercher à améliorer la situation du parc privé, mais aussi l'organisation administrative de la métropole afin de répondre aux nouveaux défis posés par la montée en puissance du fait urbain et par la dégradation du cadre de vie de personnes.

Pour ce faire, la métropole Aix-Marseille Provence devra se saisir de ces axes d'intervention en tant qu'acteur incontournable des politiques publiques d'habitat sur son territoire. L'institution métropolitaine possède l'ensemble des compétences pour mener à bien ces projets et réduire les inégalités du territoire.

Notes de bas de page :

1 : On parle ici de la politique dite des « métropoles d'équilibre », confié à la DATAR (Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale) dans les années 1960 à 1970 et qui avait comme objectif principal de développer d'autres territoires afin de faire contrepoids économiquement et démographiquement à l'hypercentralisation parisienne.

2 : Selon l'INSEE, « Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité ». Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI ».

3 : Exposé des motifs présenté par Roger Frey, Ministre de l'Intérieur, Assemblée Nationale, annexe au procès-verbal de la séance du 17 juin 1966, Projet de loi relatif aux « communautés urbaines », cité dans Cédric POLERE, GRAND LYON et DIRECTION DE LA PROSPECTIVE ET DU DIALOGUE PUBLIC, De la Courly au Grand Lyon histoire d'une communauté urbaine, Lyon, Lieux dits, 2014. p. 43

4 : Etablissement public de coopération intercommunale regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave et qui s'associent au sein d'un espace de solidarité pour élaborer et conduire ensemble un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, éducatif, culturel et social de leur territoire afin d'en améliorer la cohésion et la compétitivité et de concourir à un développement durable et solidaire du territoire régional. Elle valorise les fonctions économiques métropolitaines, ses réseaux de transport et ses ressources universitaires, de recherche et d'innovation, dans un esprit de coopération régionale et interrégionale et avec le souci d'un développement territorial équilibré, définition donnée par la MISSION INTERMINISTÉRIELLE POUR LE PROJET MÉTROPOLITAIN AIX-MARSEILLE-PROVENCE., 2015., « Aix-Marseille-Provence : Métropole mode d'emploi », présentation du cadre institutionnel à destination des acteurs locaux, Edition A vrai dire la ville.

5: Une aire urbaine est définie par l'INSEE comme un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

6 : Etude d'impact de la loi MAPTAM

7 : Communauté d'agglomération pays d'Aix-en-Provence, communauté d'agglomération pays d'Aubagne et de l'étoile, communauté d'agglomération Salon-Etang de Berre-Durance, communauté d'agglomération pays de Martigues, Syndicat d'Agglomération nouvelle Ouest Provence et communauté urbaine Marseille-Provence métropole (noms des communes)

8 : Cette coalition rassemble surtout des élus municipaux qui en portent le leadership, à l'image de la maire (UMP) d'Aix-en-Provence, Maryse Joissains-Masini, de la présidente (PCF) de 'intercommunalité du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, Magalli Giovannangeli, et de Georges Cristiani, maire de la petite commune de Mimet et président de l'Union des maires du département des Bouches-du-Rhône.

9 : Nicolas Douay, « Aix–Marseille–Provence: accouchement d'une métropole dans la douleur », Métropolitiques, 18 décembre 2013.

10 : Source, INSEE, 2013

11: Source : AMP, «*la métropole en chiffres*», Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise

12 : Le risque naturel se caractérise par l'existence d'un aléa naturel et d'un enjeu humain, environnemental

13 : Rapport AGAM (Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise), « Mobilité : Métropole pratique, comprendre les nouvelles compétences d'Aix-Marseille-Provence, Mai 2016.

14 : Chiffres du 1er trimestre 2015, source: AMP, la Métropole en ch1ffres, 2014.

15 : Lagazettedescommunes.com, « Modification du statut de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur », 17 octobre 2016

16 : Lagazettedescommunes.com, « Marseille lance la première ligne de bus standard 100% électrique », 19 octobre 2016

17: La Provence, « La métropole pour les nuls », 6 octobre 2015

18 : La Provence, « Un premier budget «serré» pour l'an II de la Métropole », 14 octobre 2016

19 : Marsactu, « Métro Express, le plan de transports à 3 miliards de la métropole », 4 octobre 2016

20 : Servirlepublic.fr, « La métropole Aix-Marseille Provence doit se créer une culture commune », 6 octobre 2016

21 : Servirlepublic.fr, « La réussite de métropole passe aussi par l'habitat », 06 octobre 2016

22 : Servirlepublic.fr, « Euromediterranée, le renouvellement urbain XXL à Marseille », 6 octobre 2016

23: La Provence, « Euromediterranée avance sur Arenc », 13 juillet 201

24 :Michel Peraldi, Claire Duport et Michel Samson «Sociologie de Marseille », Edition La Découverte

25 : Tpbm-presse.com, « Je suis pour un processus d'élaboration partagée du PLH métropolitain », 28 juin 2016

26 : L'article 97 vise à améliorer la transparence du processus d'attributions et de simplifier les démarches des demandeurs notamment à travers le dépôt d'un dossier unique sur internet. Il prévoit également la définition par les EPCI dotés d'un PLH approuvés, de plans partenariaux de gestion et d'information des demandeurs.

27 : Rémi Dormois, « L'agencification : opportunité ou contrainte pour renforcer la capacité d'action politique des villes ? Le rapport à l'ANRU et à l'ANAH dans la conduite de la politique de renouvellement urbain à Saint-Etienne (2003 – 2015) », Métropoles

28 : Marseille-provence.fr, « Un calendrier sur 4 ans »

29 : Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

30 : « France urbaine et l'ADF planchent sur les appels à compétences des métropoles aux départements », courrierdesmaires.fr, 05-02-2016

Table des Figures :

Carte 1 : Situation de la Métropole AMP p. 7
Carte 2 : La répartition des classes d'âge dans la métropole AMP p. 12
Carte 3 : Typologie de la végétation dans la métropole p. 13
Carte 4 : Les risques naturels et technologiques de la métropole p. 13
Carte 5 : Des corridors de mobilité, structurés par les pôles urbains et économiques p. 14
Carte 6 : La répartition des revenus médians par unité de consommation p. 15
Carte 7 : La typologie des Zones d'Activités de la Métropole AMP p. 16
Carte 8 : L'opposition au projet métropolitain p. 18
Carte 9 : L'attraction des territoires aux franges de la métropole p. 21
Carte 10 : Prix des types de logements dans AMP p. 26
Carte 11 : Collection de carte : Dates de construction des résidences principales d'AMP entre 1919 et 2010 p. 27
Carte 11 : Pourcentage d'appartements dans AMP p. 28
Carte 12 : Pourcentage de maisons individuelles dans AMP p. 28
Carte 13 : Pourcentage de résidences secondaires dans AMP p. 29
Carte 14 : Répartition des types de tissus urbains dans AMP p. 29
Carte 15 : Le parc social d'AMP p. 30
Carte 16: Les Quartiers de la Politique de la ville à l'échelle d'AMP p. 31
Carte 17 : Les logements vacants d'AMP p. 32
Carte 18 : Les logements indignes d'AMP p. 33
Carte 19 : Bâti potentiellement pavillonnaire p. 61
Carte 20 : Localisation des grandes copropriété en difficulté p. 67
Carte 21 : les potentialités de densification sur la commune de Coudoux p. 71
Carte 22 : Collection de cartes : une urbanisation par grandes opérations p. 72
Carte 23 : Tissu pavillonnaire en raquette p. 74
Carte 24 : Tissu pavillonnaire le long des axes p. 75
Carte 25 : Tissu pavillonnaire issu d'un détachement parcellaire p.75
Carte 26 : Localisation du parc Corot p. 81
Carte 27 : Une copropriété dégradée dans un environnement diversifié p. 81
Carte 28 : Périmètre du PRU Saint-Paul / Corot p. 83
Carte 29 : Périmètre du plan de sauvegarde préconisé sur le parc Corot p. 86
Carte 30 : Situation actuelle des bâtiments A et C p. 88
Carte 31 : Démolition / reconstruction de nouveaux bâtiments p. 88
Carte 32 : Requalification de la voirie interne du parc Corot p. 90
Carte 33 : Les entrées existantes de la copropriété p. 91
Carte 34 : Zoom sur la structure sportive au sud du parc Corot p. 92
Carte 35 : Zoom sur la nouvelle zone de commerces au nord p. 92
Carte 36 : Végétation actuelle p. 93
Carte 37 : Végétation envisagée p. 93
Carte 38 : Proposition du futur plan masse du parc Corot p. 94

Schéma 1 : Mise en place du PLH métropolitain horizon 2020 p. 19
Schéma 2 : Schéma récapitulatif des instances de la métropole p. 38
Schéma 3 : Le panel des acteurs du territoire d'AMP p. 46
Schéma 4 : La densification du pavillonnaire à travers les formes urbaines p. 78
Schéma 5 : Schéma concept du parc Corot p. 84

Tableau 1 : Étude des différents PLH de la métropole p. 35
Tableau 2 : Compétences obligatoires en matière d'habitat p. 41
Tableau 3 : Compétences et modes d'intervention pouvant être exercées après délégation p. 42
Tableau 4 : Les outils disponibles pour lutter contre l'étalement urbain p. 76
Tableau 5 : Les outils d'intervention sur le bâti p. 85

Croquis 1 : Tissu pavillonnaire sur la commune de Ventabren p. 60
Croquis 2 : La copropriété des Rosiers (13ème arrondissement de Marseille) p. 66
Croquis 3 : exemple de densification à Coudoux, route de la Fare p. 79
Croquis 4 et 5 : L'entrée principale de la copropriété Corot p. 91

Coupe 1 : Profil de travers rue Parc Corot p. 90
Coupe 2 : Profil de travers de la nouvelle rue p. 90

Bibliographie

- Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (Agam)., La métropole en ch1ffres, Disponible sur URL [http://www.agam.org/fr/dossiers-agam/projet-metropolitain.html], décembre 2014.
- Agence d'urbanisme de la région grenobloise., « Note de travail, les compétences de la métropole », Disponible sur URL [www.aurg.org], janvier 2014.
- Agence AcomZ., « La métropole, l'essentiel », décembre 2015.
- Insee Analyses PACA n°32, en partenariat avec l'Agam et l'Aupa, «Métropole Aix-Marseille-Provence, Habiter autrement et toujours plus loin ?», mai 2016.
- Insee Analyses PACA n°23, en partenariat avec l'Agam et l'Aupa, «Métropole Aix-Marseille-Provence, un territoire hétérogène, une unité à bâtir», septembre 2015.
- Métropole Aix-Marseille-Provence., « Trombinoscope de la métropole »., juin 2016.
- Mission interministérielle pour le projet métropolitain Aix-Marseille-Provence., « Aix-Marseille-Provence, Métropole mode d'emploi, présentation du cadre institutionnel à destination des acteurs locaux », Editeur : À vrai dire la ville, 2016.
- Mission interministérielle pour le projet métropolitain Aix-Marseille-Provence., « Document de convergence stratégique 1 », Editeur : À vrai dire la ville, juillet 2013.
- Mission interministérielle pour le projet métropolitain Aix-Marseille-Provence., « La métropole en marche : les chantiers du projet d'Aix-Marseille-Provence, document de convergence stratégique 2 »., Editeur : À vrai dire la ville, décembre 2013.
- Mission interministérielle pour le projet métropolitain Aix-Marseille-Provence., « La métropole en projets : intentions d'étape, document de convergence stratégique 3 »., Editeur : À vrai dire la ville, décembre 2014.
- Mission interministérielle pour le projet métropolitain Aix-Marseille-Provence., Etude confiée à Acadie, coopérative conseil, et réalisée par Béhar. D, Loisel. M, Vanier. M et Taieb. R., « Economie et territoires, La métropole des archipels », décembre 2014.
- Mission interministérielle pour le projet métropolitain Aix-Marseille-Provence., « Mobilité(s) : Le livre blanc des transports métropolitains Aix-Marseille-Provence »., Disponible sur URL [www.mouvement-métropole.fr, rubrique Ressources].
- Mission interministérielle pour le projet métropolitain Aix-Marseille-Provence., « Projet métropolitain : Des réponses aux questions institutionnelles »., Editeur : À vrai dire la ville, décembre 2013.
- Organisation de coopération et de développement économiques., « Vers une croissance plus inclusive de la métropole Aix-Marseille : Une perspective internationale », Un rapport réalisé dans le cadre de la réunion ministérielle du Comité des politiques de développement territorial de l'OCDE, décembre 2013.
- Philippe Pottiée-Sperry, 2016. « Euro-méditerranée, le renouvellement urbain XXL à Marseille », Actualité des entreprises publiques locales. Disponible sur URL [http://www.servirlepublic.fr/epl-a-la-une/1846/euromediterranee-le-renouvellement-urbain-xxl-a-marseille-#.V_v53uCLTIVTIV].
- Philippe Pottiée-Sperry, 2016. « La métropole Aix-Marseille Provence se doit de créer une culture commune », Actualité des entreprises publiques locales. Disponible sur URL [http:/www.servirlepublic.fr/article.php ? ID=1847#. V_v53OCLTIV].
- Regards de l'Agam N°51., «Suivi des logements réalisés sur Marseille en 2015», juillet 2016.
- Regards de l'Agam N°47.,»Ville durable - Réussir la transition énergétique», avril 2016.
- Regards de l'Agam N°46., «Accès au logement : un équilibre à trouver à l'échelle métropolitaine», mars 2016.
- Regards de l'Agam N°45., «Suivi des logements réalisés sur MPM 2012-2014», mars 2016.
- Regards de l'Agam N°44., «Centre-ville de Marseille, Pour un nouvel élan économique.», mars 2016.
- Regards de l'Agam N°53., « L'habitat, au cœur de l'attractivité métropolitaine », septembre 2016.
- Regards de l'Agam N°52., « Une Politique de la ville métropolitaine », août 2016.
- Rapport de l'Agam., « Métropole pratique, économie : comprendre les nouvelles compétences d'Aix-Marseille-Provence », Disponible sur URL [http://www.agam.org/fr/dossiers-agam/projet-metropolitain.html], mai 2016.
- Rapport de l'Agam., « Métropole pratique, environnement : comprendre les nouvelles compétences d'Aix-en-Provence », Disponible sur URL [http://www.agam.org/fr/dossiers-agam/projet-metropolitain.html], mai 2016.
- Rapport de l'Agam., « Métropole pratique, habitat : comprendre les nouvelles compétences d'Aix-Marseille-Provence », Disponible sur URL [http://www.agam.org/fr/dossiers-agam/projet-metropolitain.html], mai 2016.
- Rapport de l'Agam., « Métropole pratique, planification : comprendre les nouvelles compétences d'Aix-Marseille-Provence », Disponible sur URL [http://www.agam.org/fr/dossiers-agam/projet-metropolitain.html], mai 2016.
- Rapport de l'Agam., « Métropole pratique, Politique de la Ville : comprendre les nouvelles compétences d'Aix-Marseille-Provence », Disponible sur URL [http://www.agam.org/fr/dossiers-agam/projet-metropolitain.html], mai 2016.
- Rapport de l'Agam., « Métropole pratique, mobilité : comprendre les nouvelles compétences d'Aix-Marseille-Provence », Disponible sur URL [http://www.agam.org/fr/dossiers-agam/projet-metropolitain.html], septembre 2016.
- Simon Ronai, « La création de la métropole marseillaise : un combat géopolitique entre l'État et les collectivités locales », Hérodote 2014/3 (n° 154), p. 177-190.
- Stéphane Menu, 2016. « La réussite de la métropole passe aussi par l'habitat », Actualité des entreprises publiques locales. Disponible sur URL [http://www.servirlepublic.fr/interviews/1844/la-reussite-de-la-metropole-passe-aussi-par-lhabitat#.V_v53eCLTIV].

TABLE DES SIGLES :

ADIL : Agence départementale d'information sur le logement
AGAM : Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise
ALUR : Accès au logement et à un urbanisme rénové
AMP : Aix-Marseille Provence
ANAH : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
ANIL : Agence nationale pour l'information sur le logement
AUPA : Agence d'urbanisme du pays d'Aix
ANRU : Agence nationale de renouvellement urbain
CCH : Code de la construction et de l'habitat
CGCT : Code général des collectivités territoriales
CT : Conseils de territoire
DGA : Directeur général adjoint
DGS : Directeur général des services
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
EPF : Etablissement public foncier
HLM : Habitation à loyer modéré
LOLF : Loi organique relative aux lois de finances
MAPTAM : Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles
NOTRe : Nouvelle organisation territoriale de la République
NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain
OCDE : Organisation de coopération et de développement économique
ORCOD : Opération de requalification des copropriétés dégradées
PCAET : Plan climat air énergie territorial
PDU : Plan de déplacements urbains
PLAi : Prêt locatif aidé d'intégration
PLH : Programme local de l'habitat
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUS : Prêt locatif à usage social
PNRQAD : Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés
PNRU : Programme national de renouvellement urbain
PRU : Programme de renouvellement urbain
QPV : Quartiers prioritaires de la Politique de la ville
SCoT : Schéma de cohérence territoriale
SEM : Société d'économie mixte
SNGRI: Stratégie nationale de gestion des risques d'innondation
SNI : Société nationale immobiliere
SRU : Solidarité et renouvellement urbain
TC : Transports en commun

Annexes

Les techniciens de la métropole

Nom :

Prénom :

Organisme :

Fonction(s) dans l'organisme :

ORGANISATION :

- Comment s'organise votre service depuis la mise en place de la métropole (janvier 2016) ? Et spécifiquement le service l'habitat ?
- Avez-vous ressenti/constaté des changements dans votre fonctionnement depuis la création d'AMP ? Si oui, à quel niveau ?
- Changements au niveau des compétences attribuées ? Evolution ? Avez-vous demandé que la métropole vous délègue des compétences ? Si oui lesquelles et pourquoi
- Disposez-vous des mêmes prérogatives et des mêmes pouvoirs de décisions depuis la création d'AMP ? Notamment en matière d'habitat ?

LES ENJEUX TERRITORIAUX

- Pensez-vous que le territoire sur lequel vous exercez est intégré à AMP ? Si non, pourquoi ?
- Pensez-vous que la coopération intercommunale est suffisamment développée pour répondre à l'ensemble des enjeux de ce territoire et savoir si les enjeux sont les mêmes selon qu'on les considère à échelle métropolitaine et à échelle conseil de territoire
  Pertinence du périmètre
- Qu'attendez-vous de cette nouvelle institution pour votre territoire ? (Nouvelles opportunités économiques, politiques…)
- La création de la métropole a-t-elle répondu à vos attentes ?

MISE EN ŒUVRE - ENJEUX AU NIVEAU DE L'HABITAT : LES JEUX D'ACTEURS

- Comment étaient définies les politiques liées à l'habitat avant le passage à la Métropole
- L'application des politiques liées à l'habitat a-t-elle évoluée depuis le 1er janvier 2016 ? Oui ou non, expliquez
- Comment les orientations du PLH métropolitain sont t elles mises en œuvre opérationnellement ? A travers quels outils et quelles dynamiques ?
- Le PLH métropolitain ? Ou on en est ? et avec les autres documents de planification (PLU, PDU) ? Comment articule-t-on la remise à plat de tous ces documents ?
- La typologie de l'habitat la plus caractéristique de votre CT ?
- Comment se structurent les différents marchés immobiliers de l'EPCI

Les partenaires locaux et nationaux de la métropole (bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, constructeurs, agence d'urbanisme, EPF, ADIL)

Nom :

Prénom :

Organisme :

Fonction(s) dans l'organisme :

- Votre activité et votre approche du territoire ont-elles évolué depuis la création de la métropole ?

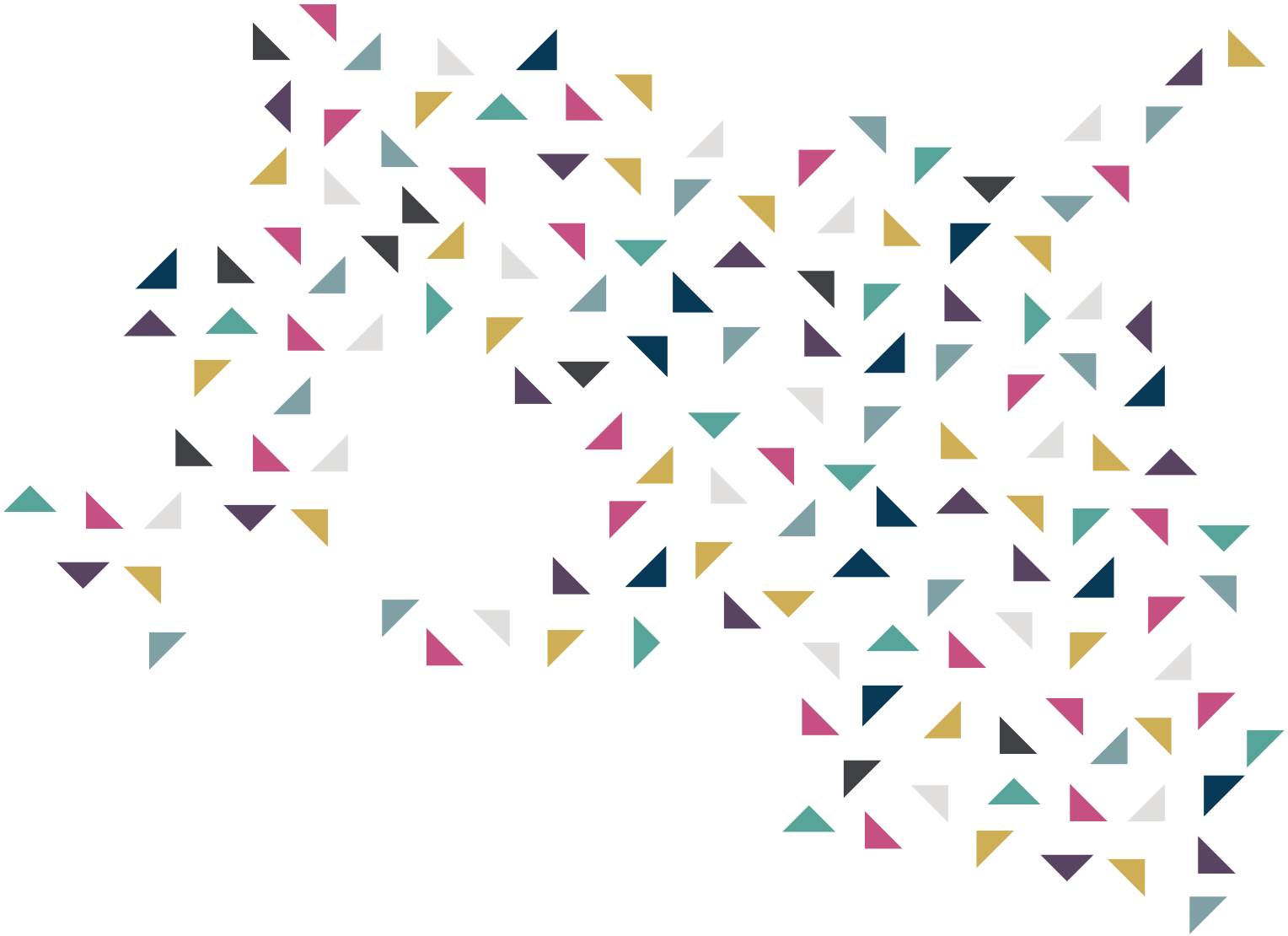
- Pouvez-vous nous décrire les relations (modalités de collaboration ? partenariats ?) que vous entreteniez avec les EPCI avant la création de la Métropole ? Et maintenant ?

- Quels sont les sujets que vous traitez avec les CT et ceux avec la métropole ?

- Avez-vous ressenti des changements depuis le passage à l'aire métropolitaine du territoire ? (Interlocuteurs, façon de travailler, réorganisation des services OUI)

- Globalement, trouvez-vous pertinente la nouvelle organisation du territoire ?
  ➔ Pour répondre aux enjeux structurels, stratégiques,…
  ➔ Pour répondre aux enjeux plus opérationnels
- A travers un exemple précis pouvez nous décrire ce qui a évolué depuis le 1er janvier 2016 ?

Selon vous quels sont les enjeux du territoire en matière d'habitat ?



DISDIER MÉLISSA
GIRAUD PATRICK
VEYRET CLOTHILDE
VINCENT SÉBASTIEN

Aix*Marseille université
Initiative d'excellence

IUAR
Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional
Aix - Marseille

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

AdCF Assemblée des Communautés de France

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

PUCA
plan urbanisme construction architecture

Caisse des Dépôts