

CONCERTATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DES CROTTES

Atelier de concertation – Jeudi 15 mars 2018

----- Compte-rendu

A la suite de la première rencontre avec les habitants des Crottes dans le cadre d'une balade-débat le 25 novembre 2017, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée a invité les habitants à continuer ces échanges dans le cadre d'un atelier de concertation, le jeudi 15 mars 2018 à 17h30 : 45 personnes y ont participé.

Le compte-rendu de la balade-débat du 25/11 est disponible [en cliquant sur ce lien](#) ; les personnes ayant participé à cette rencontre peuvent faire des retours sur ce compte-rendu à l'adresse : concertation@euromediterranee.fr

L'objectif de cette nouvelle rencontre du 15/03 était triple :

- Construire avec les habitants le programme de la concertation sur le noyau villageois des Crottes ;
- Donner des éléments de réponse aux questions soulevées lors de la rencontre du 25 novembre (écoles, informations sur les projets alentours) ;
- Prolonger l'échange avec les habitants et acteurs locaux sur leurs besoins, leurs attentes et leurs préoccupations concernant le devenir du quartier et l'amélioration du cadre de vie.

Trois points étaient proposés à l'ordre du jour :

- 1/ Le contexte général du projet de rénovation des Crottes : la ZAC Littorale, le projet Les Fabriques, les équipements de Smartseille
- 2/ Le diagnostic sur le quartier des Crottes
- 3 / Les sujets à travailler en concertation avec les habitants

La discussion s'est finalement axée principalement sur le sujet des expropriations de la rue de Lyon et de l'avenue Salengro, ainsi que sur le projet d'ensemble. Compte-tenu des échanges sur ces questionnements, et du fait qu'aucune acquisition n'est envisagée sur le noyau villageois des Crottes - à l'exception du dernier immeuble de la rue Edgard Quinet pour construire le débouché du boulevard Allar - il a été acté avec les participants que les prochains ateliers se focaliseront sur la rénovation des Crottes.

1/ LE CONTEXTE DU PROJET DE RENOVATION DES CROTTES

Guillaume Kolf, Directeur de l'Habitat et du Renouveau Urbain au sein de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, a rappelé le contexte de la ZAC littorale. L'extension du périmètre d'intervention de l'EPA représente 170 ha supplémentaires ; elle englobe le parc des Aygalades, le parc Bougainville, Smartseille, Les Fabriques et la rénovation du quartier des Crottes. Ces programmes constituent des opérations mixtes, avec la création de bureaux, de logements mais également d'équipements publics.

CONCERTATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DES CROTTES

Atelier de concertation – Jeudi 15 mars 2018

Compte-rendu

LES FABRIQUES

Les Fabriques est un projet d'aménagement, actuellement en phase d'élaboration, pour la zone alentour au Marché aux puces de Marseille. Dans le cadre de ce projet, plusieurs acquisitions ont été réalisées sur la Rue de Lyon, notamment dans l'objectif de créer les liaisons Est-Ouest entre Les Fabriques, le parc des Aygaldes et le quartier du Canet.

Dans le cadre de cette introduction sur le contexte global du projet de rénovation des Crottes, l'échange avec les participants à l'atelier s'est centré sur trois questionnements :

1. Comment permettre aux habitants actuels de rester dans le quartier tout en l'améliorant ?
2. Comment préserver l'esprit du quartier et son patrimoine dans la rénovation ?
3. Quels sont les dispositifs existants pour recueillir la parole des habitants et diffuser les informations sur le projet ?

>>> Permettre le maintien de la population dans le quartier

Questionnements des participants :

- « Quelles sont les intentions d'Euroméditerranée au sujet des habitants ? »
- « Quelles mesures mettre en place pour permettre aux habitants de rester dans le quartier ? » Le contexte du projet (quartier dévalué depuis plusieurs décennies, difficultés pour les propriétaires à retrouver un bien équivalent, construction de logements neufs mais difficilement accessibles pour les propriétaires de biens anciens,...) peut-il être pris en compte pour améliorer les conditions d'expropriation et ainsi permettre de répondre aux enjeux d'intérêt collectif sans fragiliser les personnes déjà démunies ?
- Dans le cadre d'une expropriation, quels sont les recours législatifs et les marges de manœuvre pour répondre au mieux aux problématiques des personnes concernées ?
« Peut-on envisager que des logements dans le quartier soient réservés pour les personnes expropriées et à tarif préférentiel ? »
« Peut-on envisager que l'accompagnement des propriétaires porte sur la recherche d'un logement ? »
« Peut-on envisager d'augmenter le prix auquel le bien est racheté par Euroméditerranée ? »

Réponses apportées par Guillaume Kolf, Euroméditerranée :

- L'ambition d'Euroméditerranée est bien de maintenir les habitants dans leur quartier d'origine et d'améliorer les conditions de vie par la construction d'équipements publics (écoles, lieux culturels...), l'amélioration des espaces publics, la reconversion d'anciennes friches industrielles et la création d'emplois.
- Des raisons d'intérêt général, de liaisons à créer et de passage du Tramway, imposent de réaliser des acquisitions foncières. Celles-ci s'inscrivent dans un cadre légal : une autorité expropriante n'est en aucun cas libre de fixer un prix d'acquisition. Celui-ci est déterminé par l'Administration des Domaines selon la valeur de marché du bien concerné. La loi prévoit également des indemnités supplémentaires afin de permettre aux personnes expropriées de retrouver un bien de même nature. En cas de désaccord sur ce prix, seul le juge de l'expropriation pourra définir un prix différent. Par ailleurs, l'Etablissement Public d'Aménagement développe ces opérations d'intérêt général par le biais de subventions publiques. Il s'agit donc de l'argent des contribuables, ce qui impose une grande rigueur dans l'utilisation de ces fonds.

CONCERTATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DES CROTTES

Atelier de concertation – Jeudi 15 mars 2018

----- Compte-rendu

- Conscient des difficultés que ces situations peuvent engendrer pour certains propriétaires ou locataires, l'EPA a mis en place un certain nombre d'outils d'accompagnement. Pour les locataires, outre l'obligation de relogement qui lui incombe, l'Etablissement a mis en place une grille de remboursement de frais de déménagement et d'installation et les demandes de localisation sont systématiquement satisfaites. Pour les propriétaires occupants, il est également possible de bénéficier d'un relogement lorsque le propriétaire le souhaite. L'EPA peut également les accompagner dans la recherche d'un bien de même nature. Par contre, il ne saurait être question d'une diminution du prix de vente d'un appartement neuf négocié avec un promoteur, cette solution équivalant à une augmentation déguisée du prix d'achat du bien exproprié, ce qui est illégal.
- Pour traiter au mieux les situations spécifiques des personnes concernées par l'expropriation et apporter les réponses adaptées, ces personnes peuvent prendre contact directement avec Euroméditerranée (concertation@euromediterranee.fr). Les ateliers de concertation sur le quartier ne permettent pas l'examen des demandes individuelles.

**Questionnements pris en compte par Euroméditerranée, qui feront l'objet de réflexions complémentaires :*

- *Quels dispositifs développer pour améliorer l'accompagnement des personnes expropriées ?*
- *Quels leviers et mesures pour permettre aux personnes expropriées de rester dans le quartier ?*

>>> **Conserver l'esprit du quartier**

Questionnements des participants :

« Comment peut-on prendre en compte les spécificités patrimoniales du quartier ? Comment privilégier la rénovation des maisons et valoriser l'aspect villageois ? »

>>> **Dispositifs de communication avec les habitants**

Questionnements des participants :

- « Où trouver les informations précises sur les projets en cours ? »
- « Les avis exprimés en atelier sont-ils réellement pris en compte par les concepteurs ? » - « Des cartes postales ont été mises à disposition des habitants pour s'exprimer : ont-elles vraiment été dépouillées ou sont-elles restées dans l'urne dans laquelle nous les avons déposées ? »

Réponses de Céline Guingand, chargée de la concertation au sein d'Euroméditerranée, et Mathias Bourrissoux, association Arènes :

- Les cartes postales ont bien été récupérées et leur contenu relevé. Il viendra alimenter le bilan de la concertation au même titre que les matériaux recueillis lors de la concertation.
- Pour obtenir des informations spécifiques et individualisées, une permanence d'information est organisée à la Maison de services aux publics (9 rue Cougit, 13015), deux fois par mois (mardis de 14h à 16h30 : 17/04, 15/05, 29/05).
- L'expression des participants fait l'objet d'un compte-rendu à chaque atelier [consultable sur ce lien](#). Chacun peut avoir accès aux compte-rendu publiés et émettre des remarques s'il estime que ce dernier n'est pas fidèle aux échanges. Par la suite, un bilan globale reprendra l'expression des participants à tous les ateliers.

CONCERTATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DES CROTTES

Atelier de concertation – Jeudi 15 mars 2018

----- Compte-rendu

SMARTSEILLE

Nicolas Dubois, chargé de projet pour Eiffage, a présenté le projet Smartseille, ainsi que les nouveaux services conçus au sein de l'îlot qui seront également accessible aux habitants des Crottes. Smartseille est composé de 450 logements et de bureaux et a été conçu sur des normes de développement durable novatrice : gestion thermique par boucle à eau de mer, mutualisation de place de parking et terrasse partagée, gestion énergétique individualisée.

Une école maternelle et primaire sera ouverte sur Smartseille à la rentrée de septembre 2018 : elle sera composée de 8 classes dont 1 classe par niveau. C'est une école publique ouverte à tous. Eiffage et Euroméditerranée travaillent sur la création d'un cheminement piéton provisoire sécurisé pour que les enfants des Crottes puissent accéder à l'école au cours des travaux.

Eiffage propose de faire découvrir ce nouveau quartier aux habitants des Crottes. Si des habitants sont intéressés, une balade urbaine spécialement dédiée à la découverte de l'îlot sera être organisée prochainement.

Questionnements des participants :

- « Est-ce que l'école sera réellement accessible aux habitants des Crottes ? Ou l'opération ne va-t-elle pas profiter qu'aux habitants de Smartseille, avec un quartier qui va fonctionner en vase clos ? Les opérations en cours et à venir autour du quartier des Crottes vont-elles profiter aux habitants des Crottes et représenter des améliorations de leur quotidien ? »

Réponse de Guillaume Kolf et Nicolas Dubois, Eiffage :

- L'école maternelle et l'école primaire sont des équipements publics, ce qui signifie que tous les enfants peuvent y être inscrits dans la limite des capacités d'accueil.

La crèche quant à elle sera distincte et associative. L'attribution de la gestion de cette crèche est conditionnée à la mise en place de tarifs dégressifs en fonction des revenus. Si le gestionnaire de la crèche ne met pas en place ces tarifs dégressifs, il ne recevra pas d'aide de la CAF ni de la ville. A Marseille il n'existe pas de crèche publiques, ce sont soit des crèches associatives soit des crèches salariales. Celle de Smartseille sera associative.

2/ LE DIAGNOSTIC SUR LE QUARTIER DES CROTTES

Le diagnostic mené sur le quartier met en avant plusieurs points saillants :

- Le quartier connaît un certain enclavement, dû aux infrastructures, qui participe au sentiment d'abandon par les pouvoirs publics ;
- Le patrimoine villageois est dégradé et le quartier peu arboré ;
- Les habitants sont attachés à leur quartier et souhaitent participer à son développement.

CONCERTATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DES CROTTES

Atelier de concertation – Jeudi 15 mars 2018

----- Compte-rendu

Questionnements des participants :

- « Quelles sont les ambitions d'Euroméditerranée pour le quartier des Crottes ? Quelle est la vision d'ensemble ? Il faut avant tout améliorer les conditions de vie des habitants. Comment aider les habitants abandonnés depuis des années à sortir de la précarité ? Comment favoriser l'accès à l'emploi des jeunes ? Comment favoriser l'accès de la population à la santé, la culture, aux administrations ? »
- « Au sujet de la place Emmanuelli : les participants souhaitent que cette place soit rénovée et améliorée mais de fortes craintes sont exprimées quant aux dégradations possibles. Il serait aussi important de rendre l'accès à la rue Zoccola plus fluide. L'avenue Zoccola va-t-elle rester en impasse ? »
- Le stationnement est un enjeu fort dans le quartier et aux abords de la place Emmanuelli. Avec la construction des nouveaux bâtiments et la densification du quartier, le stationnement risque d'être de plus en plus en tension dans le quartier. Serait-il possible d'envisager un parking à 1€ pour les habitants ?
- « Sur Kaïs et Romieu, il y a la possibilité de faire des choses très intéressantes. Il faudrait faire une réunion spécifique sur Kaïs et Romieu. »

Réponses apportées par Euroméditerranée :

- L'ambition d'Euroméditerranée est clairement d'améliorer les conditions de vie des habitants des Crottes, notamment à travers la construction du parc des Agyalades, la réhabilitation des logements et des bâtiments, en favorisant également l'emploi. L'objet de la concertation est également de réfléchir ensemble à la réhabilitation de Kaïs et Romieu qui pourrait offrir des activités culturelles, sociales et artistiques dans le quartier. Des activités sportives pourront avoir lieu sous la traverse Bachas. Dans tous les cas, les activités qui vont s'implanter auront pour but de créer de l'emploi. L'accès à l'emploi passe par la formation des jeunes, c'est pourquoi Euroméditerranée accompagne aussi la construction d'écoles.
- L'avenue Zoccola ne restera pas en impasse et fera partie du schéma de circulation. Il est proposé aux habitants de réfléchir, en concertation, aux usages futurs de la Place Emmanuelli et aux enjeux de sa rénovation. Il faut également réfléchir ensemble si nous souhaitons maintenir le stationnement aux abords de la place.
- Une réflexion globale sur la mobilité est en cours et fera l'objet d'une présentation aux habitants. Avec l'ouverture de la station Gèze, une partie du stationnement se reportera aux abords de cette station et allègera le quartier. Avec la densification des transports en commun (métro, tram, ...), il devrait y avoir moins de stationnement de voitures.

CONCLUSION

Les échanges sur les grands enjeux autour du quartier étaient nécessaires pour cette première rencontre, sous forme d'atelier, avec les habitants. Les participants à cette réunion avaient également beaucoup d'attentes quant à la question des aménagements possibles dans le quartier ; c'est pourquoi les prochains ateliers seront désormais dédiés aux enjeux spécifiques de la rénovation des Crottes.

PROCHAIN ATELIER DE CONCERTATION > 2^{ème} quinzaine de juin