

# Plan d'Aou : renouveler les approches et le jeu d'acteurs pour « oxygéner » les projets

En 30 ans d'interventions publiques, Plan d'Aou, quartier prioritaire de la politique de la ville situé au nord de Marseille, a vu se succéder plusieurs vagues de réhabilitation, différents modes d'intervention et beaucoup de matière grise. Depuis une dizaine d'années, des professionnels de l'ensemble des thématiques urbaines sont associés aux structures publiques pour créer de nouvelles perspectives d'aménagement et penser un urbanisme d'inclusion adapté à ce site.

Ce laboratoire d'expérimentations, dont l'ACAD se fait l'écho, montre l'intérêt des maîtrises d'ouvrage à s'appuyer sur une ingénierie « cousue main », spécifiquement adaptée aux objectifs des missions et capable d'innover et/ou anticiper les évolutions inhérentes au temps long de la ville.

Vue vers l'ouest de Saint-Antoine et du plateau de Plan d'Aou © Conseil Urbain + Google



Une approche adaptée et adaptable du renouvellement urbain, forte de la synergie entre maîtrise d'ouvrage et AMO.



Plan de localisation © Conseil Urbain / Agam

### INNOVER POUR BASCULER VERS LE DROIT COMMUN

Plan d'Aou est un quartier emblématique d'habitat social de plus de 900 logements. Livrés en 1972, ils font l'objet, depuis trois décennies, de nombreuses politiques de rénovation urbaine. À 10 km au nord du centre-ville, le site est posé sur un plateau mitoyen du cœur villageois de Saint-Antoine. Depuis le début des années 1990, les démolitions ont commencé dans une logique de rénovation urbaine « avant l'heure ». La démolition de la quasi-totalité des logements sociaux et la reconstruction partielle, pour 350 logements, a eu pour objectif de réinscrire Plan d'Aou dans Saint-Antoine et de valoriser son environnement.

Aujourd'hui, les relogements sont achevés, des logements locatifs sociaux neufs livrés, des terrains de sport créés, de nombreux équipements publics réalisés, de nouvelles voies d'accès et espaces publics aménagés. Le tout est complété par des locaux d'activités et de services. La diversification de l'habitat a été amorcée sur le périmètre alors que des opérations de promotion se sont montées aux franges du plateau. Le nombre de logements libres est ainsi devenu plus important que celui des logements sociaux. La perception du quartier, aussi bien par la population que par les élus, a changé :

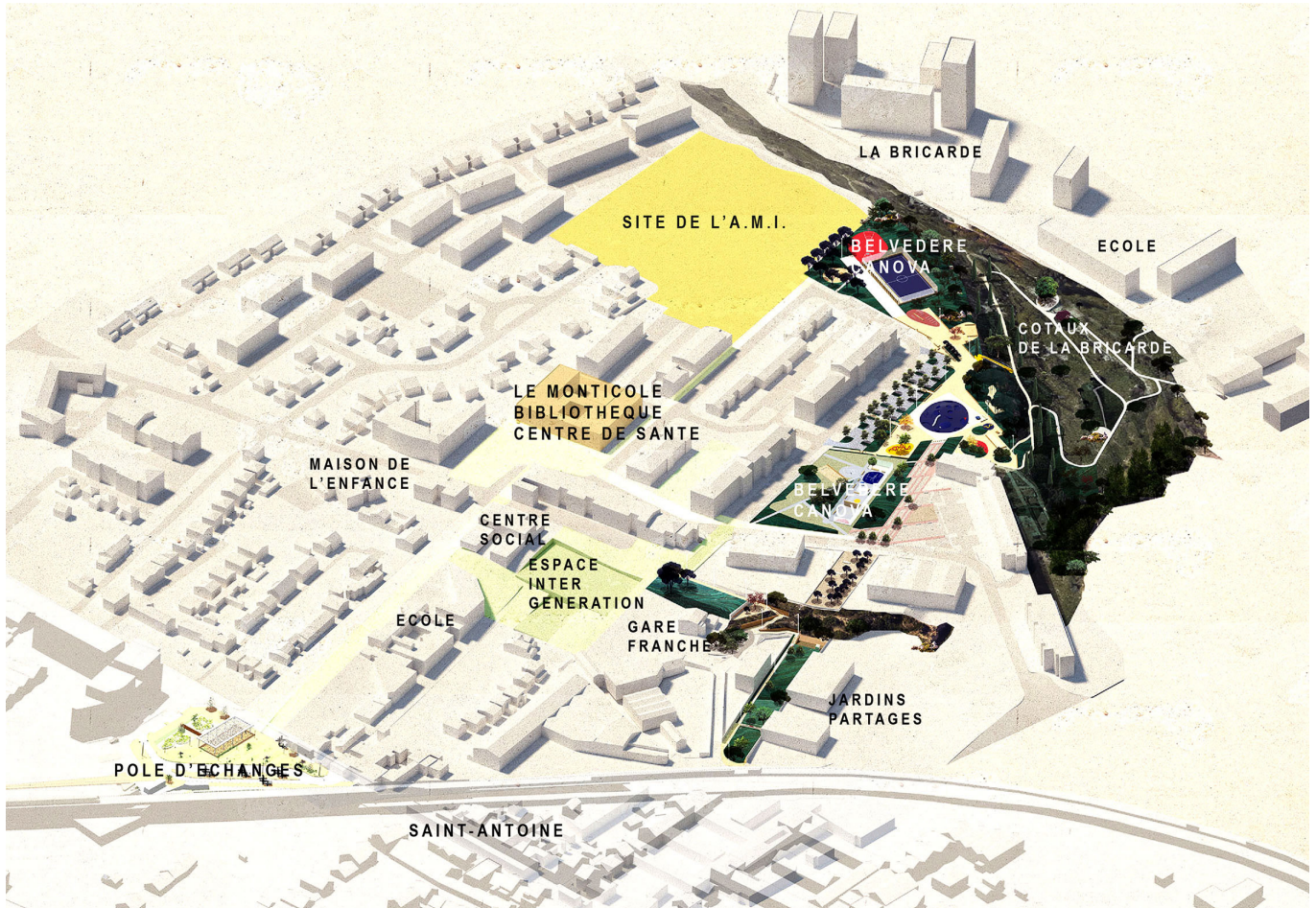
des familles souhaitent maintenant se réimplanter sur le quartier. Portée par la Mission Renouvellement Urbain (MRU) de la Métropole Aix-Marseille-Provence (ex GIP Marseille Rénovation Urbaine) et ses partenaires (Ville de Marseille, services de l'État, Anru ainsi que les bailleurs Erilia et Logirem), l'opération actuelle s'inscrit dans la continuité des interventions publiques et vise à les finaliser afin de faire basculer définitivement le quartier dans le droit commun.

Cette finalisation est l'occasion de repenser le site de façon différente en associant organismes publics et différentes assistances à maîtrise d'ouvrage (AMO) privées (urbanistes, sociologues, montage opérationnel et foncier, ...). Il s'agit de créer une dynamique sociale-urbaine capable de reconnecter le quartier à la ville, attirer les usagers extérieurs par une offre qualitative d'équipements publics (centre social, maison de l'enfance, médiathèque, maison de santé, restaurant, etc.), diversifier l'habitat et accueillir de l'activité économique. Les mobilités ont été repensées avec la création d'un pôle d'échanges multimodal autour de la gare de Saint-Antoine. En interface entre le plateau et le noyau villageois, il permet de relier la gare et le centre-ville de Marseille en moins de 10 minutes.

### CONCERTATION EFFICACE, FONCIER DISSOCIÉ

L'inscription des friches résultantes des dernières démolitions comme support du concours Europan 12 a été un accélérateur majeur de ce changement de prisme autour de la thématique de la ville adaptable. Les contributions des équipes lauréates - Arki\_lab (Copenhague) et Concorde (Marseille) - ont permis de repenser profondément deux questions fondamentales : la participation et la concertation, d'une part, la question foncière, de l'autre.

Les outils développés notamment au Danemark ont permis d'associer la population à la vision du développement du quartier. Des outils ludiques et numériques ont réussi à mobiliser les plus jeunes généralement difficiles à associer à ce type de démarche. Les réflexions très novatrices de dissociation du foncier permettent notamment de favoriser la diversification du logement et de faire accéder à la propriété des populations plus modestes. Ces concepts novateurs, développés durant le concours, ont trouvé une traduction réglementaire dans la naissance des offices fonciers solidaires (OFS) et des baux réels solidaires (BRS) ainsi qu'un débouché opérationnel au travers d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) porté par le bailleur social Erilia en 2019.



Axonométrie des principaux projets en cours © Concorde + Conseil Urbain



Vue depuis le Belvédère vers la cote bleue, couverture revue Urbanisme © Concorde

### DES OPÉRATIONS ET DES APPROCHES QUI RÉINVENTENT PLAN D'AOU

#### Le Carré Sud

L'opération Carré Sud, initiée via le concours Européan, va constituer la dernière pièce du puzzle de la rénovation urbaine du site de Plan d'Aou. L'ensemble de l'assiette foncière de 2,1 hectares sera la propriété d'un OFS mis en place par le bailleur. Le lauréat de l'AMI va réaliser 80 logements en accession via un BRS. Les 40 logements restants seront pris en charge en maîtrise d'ouvrage directe par Erilia. Les ménages sous plafond de ressources seront accompagnés par l'OFS dans leur parcours d'acquisition, à la fois pour les emprunts et sur les spécificités inhérentes au statut de (co)propriétaire. La dissociation bâti/foncier permet de réduire le coût d'achat pour les jeunes ménages en quête d'une offre à prix maîtrisé sur le marché immobilier marseillais. Un pari dans ce quartier en renouvellement urbain.

« Il est fascinant de voir dans un des secteurs les plus défavorisés de France que ce qui a été conceptualisé au niveau d'un concours d'idées européen se traduit par une opération concrète portée par un bailleur social local » note Arnaud Villard, urbaniste conseil, AMO sur le projet et vice-président de l'ACAD.

Cette traduction opérationnelle d'une réflexion, qui pouvait paraître utopique, est associée à deux autres opérations presque concomitantes et tout aussi novatrices : le Belvédère Canova et le Monticole.



Axonométrie pôle multisports © Concorde

#### Le Belvédère Canova

Ce travail sur les espaces publics et les équipements de loisirs découle directement du concours Européan. Il est porté par une des équipes lauréates, à savoir, Concorde. Ces jeunes professionnels de l'architecture et de l'aménagement se sont vu confier une étude de programmation et de conception urbaine en 2015, sous forme d'ateliers de travail immersifs. Depuis, l'aménagement des espaces publics, jeux, loisirs du Belvédère Canova sont en cours de finalisation avec en ligne de mire, les vues exceptionnelles sur la baie de Marseille.

Ces lieux participent également à la mise en relation par les modes actifs des transversales Est-Ouest depuis La Castellane, La Bricarde et Saint-Antoine. Cette mise en relation des opérations de renouvellement urbain permet avec une grande économie de moyens de cultiver le côté domestique de promenade déjà présent sur le site mais renforcé par le passage du GR 2013. Ainsi l'objectif de l'aménagement est double : tisser des liens inter-quartiers tout en renforçant des usages déjà présents. Offrir ce panorama exceptionnel au plus grand nombre constitue une plus-value incomparable.

« Dans un quartier qui a connu de profondes transformations depuis 30 ans, il nous semble nécessaire aujourd'hui d'adopter une attitude de conservation, de protection et de révélation de certains éléments. Au-delà des objets et de leur matérialité, il s'agit, par les aménagements, de conforter et d'étendre des usages présents sur le plateau », évoque Nicolas Persyn, docteur en urbanisme et géographe, membre de l'équipe Concorde.



Premières réalisations du belvédère Canova © Concorde



L'insertion du terrain de jeu dans le Belvédère Canova © Concorde



Lune Bleue et Belvédère © Concorde



Façade du programme Monticole - Bibliothèque, restaurant, centre de santé, logements © Land architectes + BAG / Photo : Philippe Conti



Le stationnement au R+1 et les plots de logements en pierre naturelle © Land architectes + BAG / Photo : Philippe Conti



Les logements individuels exposés sud © Land architectes + BAG / Photo : Philippe Conti

### Le Monticole

Le déplacement de l'école de Plan d'Aou a laissé une friche qui a longtemps servi de base arrière aux charbonneurs locaux. Laure Portalé, la cheffe de projet MRU, a initié une programmation ambitieuse pour révéler ce non-lieu à l'articulation de l'avenue reliant Plan d'Aou à Saint-Antoine et les nouvelles résidences aux berges du plateau. Le montage d'un programme autour d'une médiathèque, un pôle de santé, un restaurant, des logements et du stationnement en étage paraissait peu réaliste pour une opération des quartiers nord de Marseille. Le bailleur Erilia a pourtant relevé le défi en devenant porteur de l'opération et organisateur du concours. L'opération est livrée et la médiathèque est ouverte depuis le 20 octobre 2020.

Organisé autour d'arbres existants, le projet réalisé par la maîtrise d'œuvre (Land, Bag, Adret, Moriere) regroupe 36 logements sociaux dont 10 logements individuels, une médiathèque de 1 200 m<sup>2</sup>, un pôle de santé, un restaurant et un parking de 63 places placé sur le toit des trois équipements. Ce choix présente plusieurs intérêts : la mise en valeur de la végétation, l'apport de lumière naturelle à la médiathèque et aux bureaux, la préservation des arbres et une économie financière par rapport à la construction souterraine classique.

Toujours dans l'optique d'exprimer le renouveau du quartier dans un esprit durable, l'édifice fait la part belle à la pierre de Beaulieu extraite d'une carrière de Castries dans l'Hérault, située à moins de 200 km du chantier. Avec, comme atouts, un gage de pérennité, une inertie thermique et une garantie d'appropriation par ses habitants.

### AU CŒUR DU PROCESSUS : LE BINÔME MAITRISE D'OUVRAGE ET AMO

Le projet de Plan d'Aou est emblématique d'une approche adaptée et adaptable du renouvellement urbain. La mise en œuvre a été structurée à partir d'un noyau dur de 3 AMO (urbaniste, sociologue, montage opérationnel et juridique) qui a accompagné MRU dans la durée. Lui ont été associés, au gré des besoins, d'autres prestataires aux compétences complémentaires. Les équipes internationales mobilisées dans le cadre du concours European ont renouvelé les approches, aidé à repenser la concertation et bouleversé la stratégie foncière. Cette démarche agile, dynamique et pérenne bâtie autour du binôme maîtrise d'ouvrage et AMO illustre les valeurs que l'ACAD souhaite promouvoir.

## LES ACTEURS

### L'ACAD

L'Association des Consultants en Aménagement et Développement des territoires regroupe des professionnels de l'ingénierie privée impliqués dans la fabrique de la ville. Dans cette assemblée se côtoient, échangent, s'informent, se forment et se confrontent des professions aussi diverses que complémentaires, qui toutes participent et contribuent à la conception du projet urbain, sur l'ensemble du territoire et à l'étranger.

Depuis plus de 20 ans, l'ACAD est partenaire privilégié des pouvoirs publics et des maîtrises d'ouvrage. Aux côtés de l'ANRU, l'Anah, la Banque des Territoires, le PFVT, Action logement, le CINOV ou le ministère de la Cohésion des territoires, l'association est invitée à se prononcer sur les différents sujets liés à la conception de la ville de demain.

Résolument tournée vers la qualité des collaborations avec les maîtres d'ouvrage, l'ACAD milite pour une commande publique efficace, efficiente et juste. Son service de « sourcing » permet de puiser dans un vivier de compétences pour mieux définir leurs attentes et répondre à leurs besoins.

### CONSEIL URBAIN

Arnaud Villard (Conseil Urbain) est vice-président de l'ACAD. En tant qu'urbaniste architecte, il accompagne MRU sur le projet de Plan d'Aou depuis 2008. Cette collaboration dans la durée illustre la capacité d'accompagnement de l'ingénierie privée auprès des maîtrises d'ouvrage dans une collaboration efficiente au plus près des attentes des collectivités.

### MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

#### Mission Renouvellement Urbain

Depuis le 1er janvier 2020, la Métropole Aix-Marseille-Provence a intégré les équipes et l'activité du GIP Marseille Rénovation Urbaine. Elle assure depuis le pilotage stratégique des projets de renouvellement urbain. Elle met en œuvre la mutualisation des financements des collectivités locales pour les redistribuer vers les maîtrises d'ouvrage des projets soutenus par l'ANRU et conduit, enfin, le management des projets et la coordination des maîtres d'ouvrage, collectivités, bailleurs et promoteurs.

Laure Portalé, cheffe de projet renouvellement urbain (PRU) et directrice du pôle Hôpital Nord – Saint Antoine – Mourepiane, pilote le projet de Plan d'Aou depuis de nombreuses années. Au-delà de sa capacité à mobiliser les énergies et les financements,

son approche prospective et innovante a permis de dépasser certains blocages conceptuels et d'oxygéner les réflexions en faisant confiance aux prestataires et conseils extérieurs.

### EUROPAN

Europan est un concours d'idées d'architecture et d'urbanisme suivi de réalisations lancé simultanément tous les deux ans dans une vingtaine de pays européens autour d'un thème commun et à partir de situations urbaines concrètes proposées par des collectivités. Il s'adresse à de jeunes équipes de professionnels en lien avec la conception des territoires dans toute l'Europe géographique. Objectifs ? Donner accès à la commande à de jeunes concepteurs européens, promouvoir des idées et concepts sur la transformation des territoires et assister les collectivités dans un esprit de recherche et d'expérimentation sur sites réels.

Europan 12 a donné l'occasion de porter un regard prospectif sur une friche de Plan d'Aou de 4,4 hectares proposés aux idées de jeunes concepteurs européens.

Isabelle Moulin, secrétaire générale d'Europan France, contribue à faire éclore de façon ouverte et collective des idées, des visions, des propositions, pour les développer en coproduction avec l'ensemble des acteurs associés aux nombreux projets à travers la France. Bien au-delà du concours, elle continue d'accompagner l'évolution de Plan d'Aou en rendant lisibles les synergies créées par ce site.

### CONCORDE

Lauréat du palmarès des jeunes urbanistes 2018, Concorde a été fondé en décembre 2015 par quatre associés, aux profils et aux parcours divers : Jean Rodet, Simon Moisière, Adrien Zlatic et Nicolas Persyn. Leur association repose sur une envie commune de se confronter à la complexité urbaine dans toutes ses dimensions et ses échelles.

### ACAD

15 rue Georges Huchon  
94500 Vincennes  
www.acad.asso.fr  
Marina Brodsky, présidente  
Email : brodsky.acad@gmail.com