

Bonjour Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis Laurent Salvi, acheteur en VEFA sur SMARTSEILLE d'un appartement livré en Novembre 2017, bien destiné à la location. Bien que non résident, je tiens à écrire les remarques qui suivent :

- Quand le projet SMARTSEILLE a passé avec succès l'étape de l'enquête publique, c'était sur un dossier établi par le demandeur dont c'était le cœur de métier : le promoteur constructeur a vendu son projet immobilier. Pour lui, c'était une opération à risque certes, mais pas à la même échelle que pour les futurs acquéreurs pour qui c'était souvent le projet d'une vie en s'endettant pour 20, 25 voire 30 ans. **Pourtant, il n'existe aucun contrôle a posteriori pour vérifier que les hypothèses faites à la conception du projet SMARTSEILLE ont bien été réalisées et que les hypothèses faites étaient bien réalistes, les performances théoriques initiales ayant été bien évidemment autant d'arguments de vente, (Solidarité énergétique, éco-cité, RT 2012...) et le bien facturé au prix fort.**

- Le projet présent, SMARTSEILLE-2 entend être la suite du projet initial. Déjà par le nom et comme décrit page 5 de la demande de permis d'aménager :

« ...A l'ouest de la rue Jean-Marc Mouranchon, le projet Smartseille, porté par Eiffage, participe à la redynamisation du quartier par le développement d'une offre nouvelle de logements, hébergements hôteliers, commerces et d'équipements dans le cadre d'un projet pionnier d'écocité méditerranéenne... »

- Pourtant, on ne peut dupliquer SMARTSEILLE sans remédier à ses tares de conception de 2 sortes qui engendrent des problèmes : soit une conception complètement datée, soit une conception inadaptée.
- Les technologies, techniques et matériels ont évolué plus ou moins rapidement et auraient dû être mis à jour avant réalisation. Le think-tank Phosphore pour SMARTSEILLE date de 2007. Les premiers coups de pioche ont eu lieu en 2015 soit déjà 8 ans. Le dossier actuel **reprenant les mêmes études 13 ans....plus tard.**
 - Ainsi, le montant des **charges de copropriété est plus du double ce qui avait été avancé.**
 - La raison principale : les poupées russes ! Un empilement de services, de volumes, de prestataires, doubles honoraires de gestion puisqu'un Syndic de copropriété pour la résidence, auquel s'ajoute une Association de Syndicat Libre pour gérer l'îlot (un peu comme un SDC mais gérant des volumes). Pour les immeubles au-delà de 3 étages les normes sont plus nombreuses à respecter.
 - Mais aussi empilage de normes. Par exemple, le parking, qui au lieu d'être privatif a été ouvert au public pour en mutualiser l'usage et espérer réduire les coûts. Dans la réalité, les normes sont plus coûteuses et en plus grand nombre. Le parking en devenant PUBLIC est alors classé Etablissement Recevant du Public classé **ERP PS**. L'ascenseur doit être secouru par un groupe électrogène, ...entre autre. Et comme rien n'est gratuit, tous ces frais s'ajoutent à la liste des charges qui s'allongent.
 - Pour le chauffage/climatisation de l'îlot on a pensé à **la solidarité énergétique** : la clim des bureaux chauffe l'Eau Chaude Sanitaire des logements et à la fermeture des bureaux, la chaleur est récupérée pour le chauffage des logements. La mer sert aussi de source froide dans les pompes à chaleur : tout est parfait sur le papier, sauf que les températures de références retenues sont celles de l'aéroport de Marignane à 18kms à vol d'oiseau, et une amplitude supérieure de 4 degrés par jour par rapport aux températures relevées à la Mairie de Marseille (Effet de baie et protection du relief au Nord de Marseille). Le système est donc sur-dimensionné, donc investissement plus lourd, donc coûts

d'entretien plus importants de même que les coûts d'exploitation. Mais au final c'est l'utilisateur qui paye. D'autant plus que le chauffage à Marseille, c'est 2 mois par an. Le contrôle pour les normes énergétiques est aussi à revoir, puisqu'il est indiqué sur les documents remis à la livraison en Novembre 2017, que mon appartement SMARTSEILLE est équipé de chauffage à gaz...

Quand on recherche les économies, et à priori, c'est le but d'un « éco-quartier », c'est non pas la chasse au gaspi qu'il faut lancer mais le biomimétisme qu'il faut appliquer. Mère nature fait au plus simple, au plus efficient. C'est la voie à suivre : tout système doit être local, minimaliste, simple, fiable, autonome et peu coûteux au global (installation + entretien + maintenance).

Pourquoi n'avoir pas exploré des pistes novatrices pour les eaux de pluies, en les stockant comme une matière première noble au lieu d'un simple bassin de rétention pour temporiser le rejet ou l'infiltration. Sur Smartseille, certains jardins sont arrosés à l'eau potable avec assainissement à 4€ le m³.

- Avec l'ensoleillement de Marseille, comment justifier l'absence de panneaux photovoltaïques pour l'auto-consommation ?



- Avec la proximité maritime avec du vent, pour quoi pas d'éoliennes sur les toits des constructions ?
- Pourquoi ne pas avoir utilisé la nature pour la ventilation en place de la VMC , comme en Angleterre?

Tout ce qui concerne les Nouvelles Technologies d'Information et de Communication (NTIC) mis en place sur Smartseille1 ne correspond pas aux attentes des résidents et utilisateurs tant ces NTIC ont évolué entre la définition du projet (Think Tank Phosphore datant de 2007) et la réalisation/construction dès 2016. Par exemple cela concerne :

- les services présentés comme novateurs à l'époque comme un point de livraison course payant (alors que des enseignes proposent maintenant l'achat à distance avec livraison gratuite),
- un contrôle de ses consommations EDF via un tablo-phone (alors que cela est offert sur EDF.fr avec Linky) et un concept de coaching énergétique (jamais mis en place). En fait cela part d'un concept utilisé en Angleterre où pour sensibiliser l'utilisateur, le compteur est bien en évidence dans la cuisine et on le voit tourner à hauteur des yeux. En France, comme on fait mieux que tout on a mis le WIFI.
- des télé-compteurs pour l'Eau Froide, l'Eau Chaude Sanitaire et l'Eau Chaude Chauffage, alors que le coaching énergétique n'est pas disponible aux résidents sur leur tablo-phone, et que cet abonnement coûte annuellement 115€/an (prix 2017 indexé). Au niveau réglementaire seul le compteur de chauffage devait être communiquant.
- un tablo-phone avec un portail de e-conciergerie pour offrir des services à la personne ou un service de petites annonces (alors qu'il existe des plateformes de vente en ligne type LeBonCoin sur internet),
- un tablo-phone permettant un appel direct avec tout autre résident du quartier (aujourd'hui, la majorité des gens ont un forfait portable ou une box internet avec appel illimités vers les fixes).



Une école et une crèche ont été intégrées au quartier, **sans intégrer en pratique la problématique du stationnement** ponctuel lors de la dépose et la récupération des enfants.

La circulation est donc anarchique avec des voitures garées sur l'accès incendie à certaines heures. Cette problématique ne va pas disparaître puisque la Rue Mouranchon va devenir « axe structurant du quartier ».

Sur l'état initial de l'environnement :

La Ville de Marseille a décidé d'une politique de restriction de la circulation automobile.

Or cela est en contradiction totale avec la situation économique du quartier.



Comme le souligne l'étude d'impact page 21 :

2.1 Le milieu humain et socio-économique

La zone d'étude se situe au coeur du 15ème arrondissement de Marseille composé des onze quartiers des Ayalades, les Borels, la Cabucelle, la Calade, les Crottes, la Delorme, Notre Dame Limite, Saint Antoine, Saint Louis, Verduron et la Viste. Le site d'étude est implanté au coeur du quartier des Crottes

Le 15ème arrondissement de Marseille comptait 76 420 habitants au recensement INSEE de 2016 contre 80 985 en 2011. Le taux de chômage en 2016 est de 28 %.

Les logements dans le 15ème arrondissement de Marseille sont très majoritairement des résidences principales qui sont essentiellement des appartements.



Avec un taux de chômage aussi élevé et le prix de vente des logements bien supérieur au prix moyen (plus du double), seuls des acheteurs extérieurs au quartier et même à la ville de Marseille ont été ciblés. Or ceux qui vont acheter en Résidence Principale, auront un ou deux véhicule(s) suivant la composition de leur foyer et leur lieu de travail. Un seul droit de stationnement par appartement signifie un surcoût élevé pour le parking (payant) et/ou stationnement anarchique dans les rues adjacentes.

C'est donc une problématique à enjeu fort.

Or l'étude la qualifie de faible :

*D'une façon générale, les équipements publics au droit du site d'étude et de la ZAC littorale sont assez limités. L'enjeu lié au milieu humain et socio-économique est qualifié de **faible**.*

Sur le type d'habitat projeté :

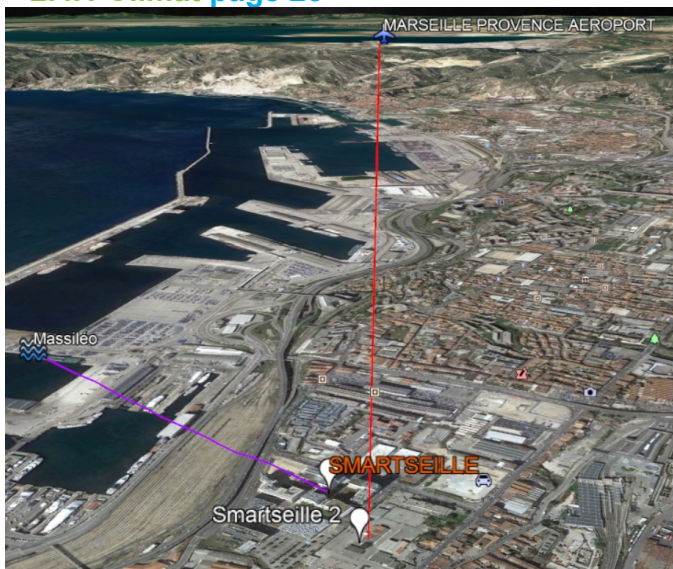
Sur le quartier SMARTSEILLE, le projet vantait la solidarité :

- énergétique nous l'avons vu,
- financière avec une participation double pour les bureaux aux charges des services offerts sur le quartier : conciergerie, e-conciergerie, droit d'accès au réseau de chauffage/climatisation collectif (boucle de mer),
- sociale avec la mixité des populations : personnels des bureaux le jour avec les résidents des logement sociaux, des logement sociaux intermédiaires, des résidences de personnes âgées et des logements en accès libres.

Le projet sur SMARTSEILLE 2 propose le même principe de logements d'habitation et bureaux. La problématique de la concentration / mixité sociale demeure. Au-delà d'une certaine proportion, il y a confrontation et non intégration. Mais qui va contrôler ?

Il est par contre indispensable pour l'équilibre financier d'imposer une proportion de bureaux pour remédier aux coûts astronomiques de la conciergerie et des services associés. On ne peut palier l'absence de services publics dans le quartier par la conciergerie et son point poste. On ne peut qu'agrandir la zone de chalandage pour en augmentant le nombre d'usager et la mutualisation des coûts les faire baisser.

Sur le milieu physique :
2.4.1 Climat page 25



Comme sur le projet SMARTSEILLE, l'étude SMARTSEILLE 2 prend comme référence les températures de l'aéroport de Marseille Provence situé à Marignane (18km à vol d'oiseau). C'est dommage et regrettable car cela ne tient pas compte de l'effet marqué de baie avec les quartiers Nord protégés par le relief d'Ouest en Est du Rove et au Nord-Est de la chaîne de l'Etoile. Ainsi les températures relevées sur l'aéroport offrent une amplitude plus grande de 4°C par rapport aux températures relevées sur Marseille Ville.

Cela signifie :

- un sur-dimensionnement des équipements pour la boucle de mer et le chauffage du quartier,
- un investissement plus important, donc plus à rembourser avec un forfait d'accès au réseau collectif plus élevé chaque mois pendant les 16 ans de la concession avec Dalkia (Ex EDF OS), les 16 ans ne débutant non pas à la première livraison, mais à la livraison du dernier lot de SMARTSEILLE...
- des frais d'entretien et d'exploitation plus élevés, qui renchérissent les charges des bâtiments (bureaux et copropriétés).

Cela est sans compter les pertes car la station est bien éloignée des pompes à chaleur (plus de 900m à vol d'oiseau).

- enfin, une mauvaise définition des vents dominants. Ainsi lors des épisodes de Mistral, l'immeuble de L'îlot C So'View chante, alors que la conception vantée était justement

d'avoir intégré une orientation optimale. Tout le monde sait qu'un aéroport se construit aux 4 vents car dégagé de tout obstacle pour la sécurité des vols et des biens et personnes.

- La Ville de Marseille est protégée au Nord par un relief d'Ouest en Est et un effet de baie, non pris en compte.

2.4.4 Milieu aquatique page 25

L'enjeu lié à l'hydrogéologie peut être qualifié de **fort**.

Pourtant, dans les solutions retenues, on ne stocke aucune de cette eau pluviale gratuite pour par exemple arroser les îlots de verdure requis par le PLU (20%), voire stocker pour utilisation dans les WC.

Pour information sur Smartseille, on arrose certaines parties avec de l'eau potable facturée avec l'assainissement soit 3,80€/m³. Eco-quartier ?

2.7 Milieu fonctionnel

Le secteur est assez bien desservi par les axes routiers majeurs (A7, A55, A557) et les voies internes.

*Plusieurs projets routiers sont en cours. Le trafic est important. L'enjeu est considéré comme **modéré**.*

*Le stationnement est assez compliqué. Il existe quatre parkings au niveau de la ZAC littorale. L'enjeu est considéré comme **modéré**.*

Page 27, ces parkings sont assez éloignés du site d'implantation. Une situation locale doit être trouvée. Des parkings sont prévus dans le projet : seront-ils en nombre suffisant ? Sur SMARTSEILLE on a un parking pour un lot. Nous avons vu précédemment que manifestement c'était insuffisant.

Nous avons aussi vu précédemment que le quartier ne peut que rechercher ses résidents principalement en dehors du quartier (15°) très défavorisé. Or ces personnes seront motorisées, car travaillant sur les bassins d'emplois voisins (Vitrolles, Aix et Aubagne), d'autant plus par l'emplacement de SMARTSEILLE 2 et la proximité des accès autoroutiers directs.

Il y donc opposition entre le PLU et la réalité des habitants. La métropole d'Aix- Marseille n'offre pas aujourd'hui de solutions de transport doux en remplacement viable de l'automobile.

Il faudra attendre en effet 2025 Théoriquement, car on sait que les politiques publiques peuvent prendre du retard. (voir ci-après) :

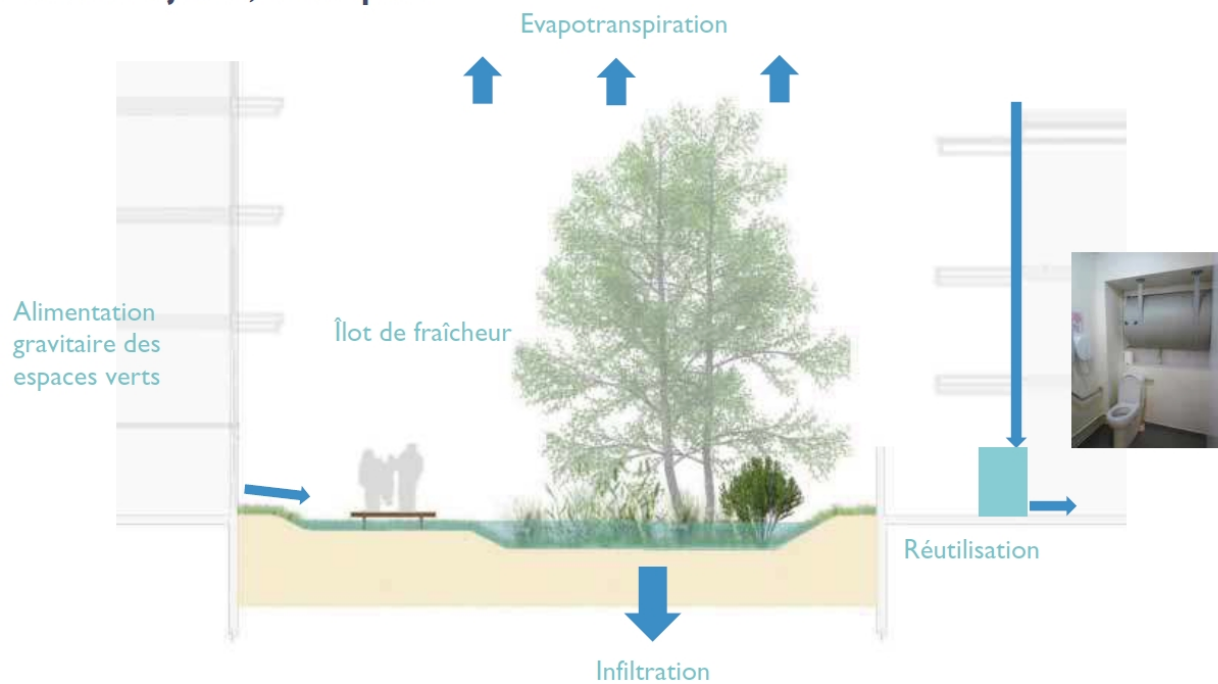
A l'horizon 2025 le projet bénéficiera de la transformation de la ligne 3 en véritable axe nord-sud, avec un prolongement au nord d'Arenc vers Gèze, Saint-André et la Castellane et au sud vers Sainte-Marguerite, la Gaye et la Rouvière.

2.10 Synthèse

Aucune mention de la problématique du stationnement, ni du bon usage de la ressource précieuse des eaux pluviales.pourtant des solutions existent.

La gestion des eaux pluviales : des évolutions récentes

Le « zéro rejet », c'est quoi ?



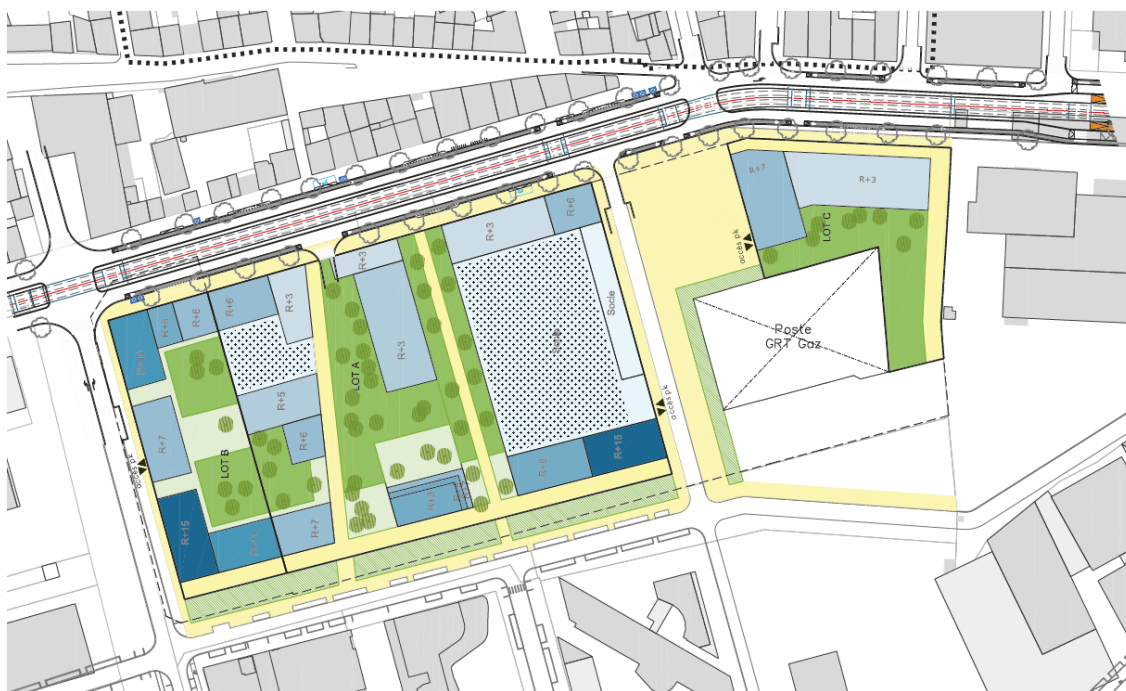
ATM - Gestion des eaux pluviales pour une économie globale de projet • 7 février 19 • 22

3. Description du projet

Le projet d'aménagement se développe sur un site de 29 397 m².

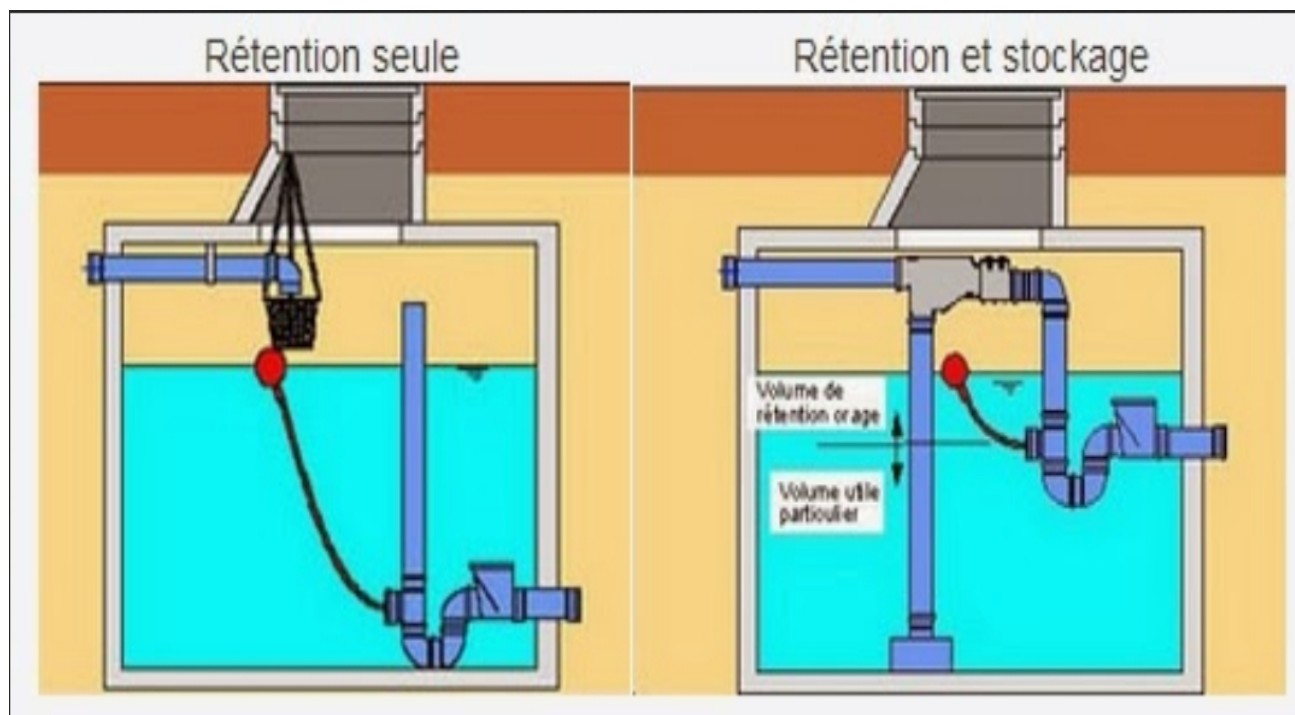
L'objectif est de proposer environ 46 000 m² de SDP comprenant environ 400 logements, 15 000 à 20 000 m² de SDP dédiées aux bureaux ou activités tertiaires et 4 000 à 5 000 m² de SDP dédiées aux commerces et activités.

HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION DU BÂTI - PA9



A
bien conserver pour l'équilibre et la mixité des populations et des usagers

Chaque lot possédera son propre ouvrage de gestion des eaux pluviales. Les dispositifs de rétention/infiltration permettront d'assurer l'écrêtement des débits de pointe avant rejet. Ils permettront d'assurer une décantation des matières contenues dans les eaux pluviales. En outre, les bassins de rétention/infiltration disposeront d'un système de confinement des pollutions accidentelles par les hydrocarbures..



Domage : aucun stockage de la ressource précieuse qu'est l'eau pluviale.

6.1 Effets du projet et mesures sur le milieu humain et l'urbanisme

► Effets du chantier et mesures sur la population, l'habitat et le contexte socio-économique

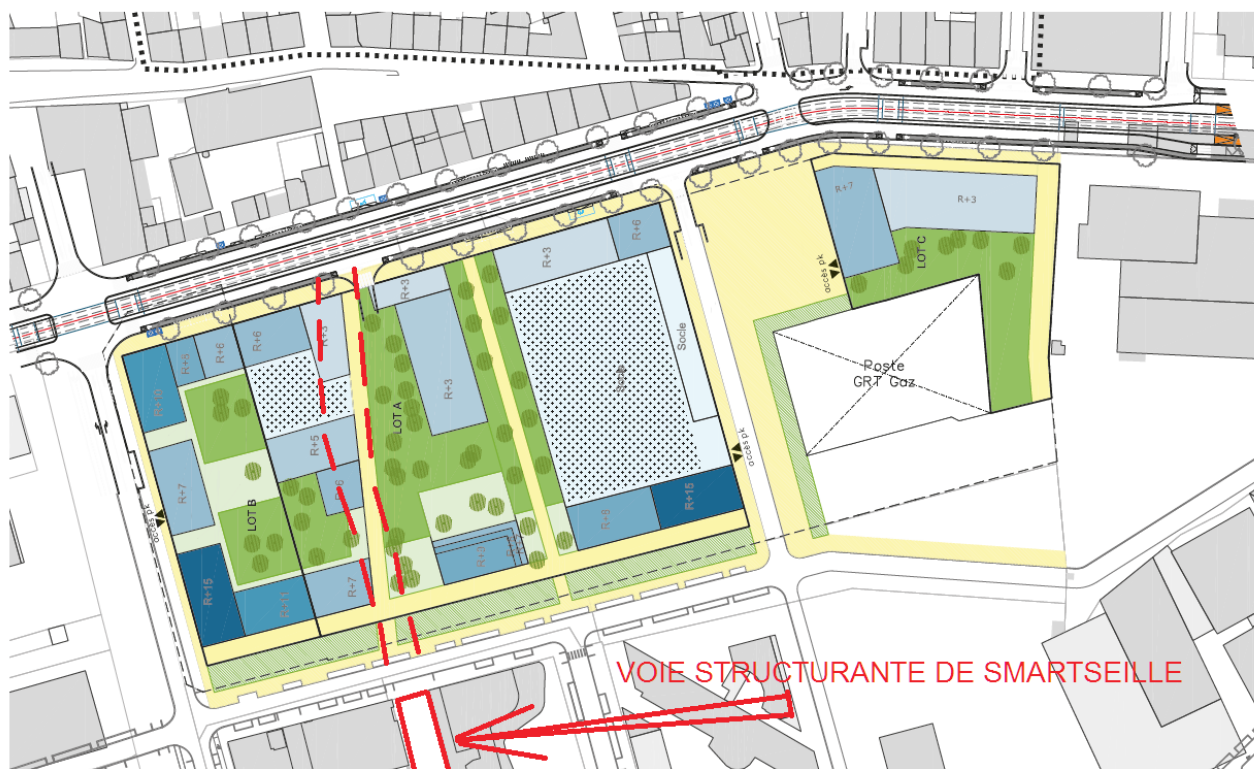
L'offre proposée par le projet répond à la demande de locaux d'activités sur le territoire. Le projet est une requalification d'une zone d'activité. Les effets du projet sont donc considérés comme **positifs**.

→ Aucune mesure n'est nécessaire

Mauvaise analyse et mauvais diagnostic. Le quartier se doit d'attirer une clientèle extérieure à fort pouvoir d'achat par des équipements et un environnement attractifs, ce qui est déjà rendu compliqué par la servitude/le risque de la station de Gaz Gdf.

D'autre part sur SMARTSEILLE, des locaux destinés à des commerces (restaurant) sont toujours disponibles car trop chers par rapport au marché et pas de stationnement. Cela fait déjà 3 ans et cela marque mal dans le quartier. La non prise en compte du stationnement peut aussi expliquer en plus du prix dissuasif l'absence de réalisation dans ces locaux.

HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION DU BÂTI - PA9

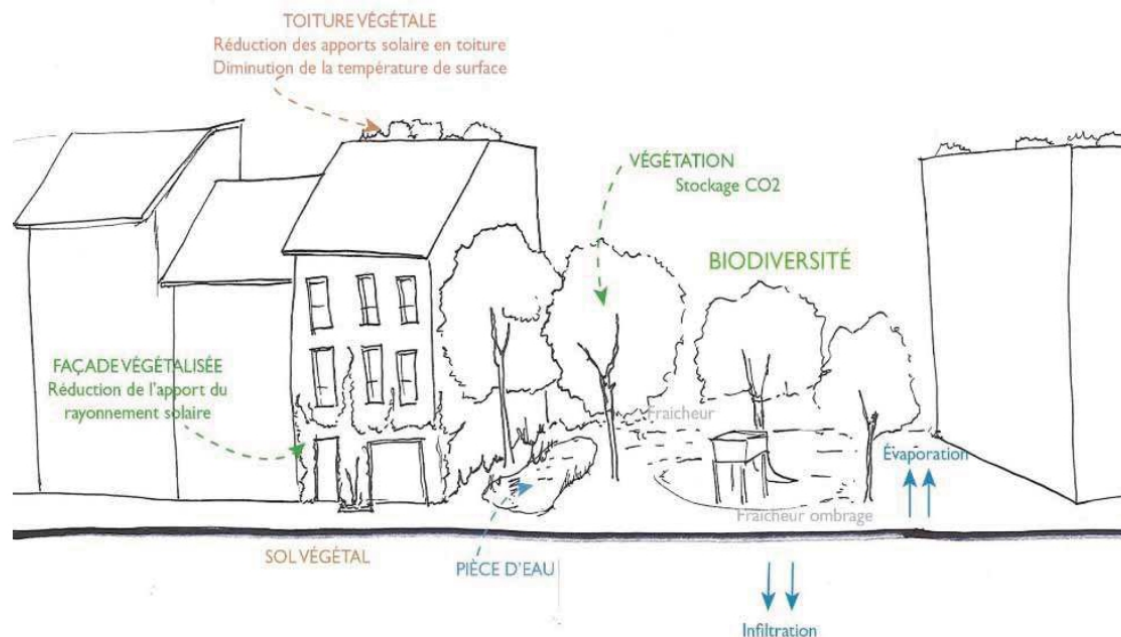


Dans le nouvel îlot, pourquoi ne pas avoir continué la voie structurante de SMARTSEILLE marquée en rouge ci-dessus. Cela aurait fait la continuité des 2 îlots.

► Effets du projet et mesures sur les eaux superficielles

Le projet entraîne des modifications des écoulements des eaux pluviales sur le site. Il existe également un risque de pollutions chronique et accidentelle. Le projet devra donc gérer les écoulements superficiels tout en considérant la présence du cours d'eau des Aygalades à proximité immédiate. L'enjeu est jugé **fort** sur les eaux superficielles. L'assainissement pluvial retenu consistera à collecter et à gérer les eaux pluviales à la parcelle, via des bassins d'infiltration et de rétention.

L'eau pluviale comme ressource !



ATM - Gestion des eaux pluviales pour une économie globale de projet • 7 février 19 • 23

Cette ressource pourrait être stockée pour utilisation et valorisation (arrosage îlot de verdure, bassin, utilisation pour eau des WC. Ici juste rétention et infiltration, aucun stockage pour usage de la ressource.

6.5 Effets du projet et mesures sur le milieu fonctionnel

► Effets du projet et mesures sur le trafic, la circulation et le stationnement

Le projet va permettre une restructuration du maillage viaire du quartier et une génération locale de nouveaux flux de mobilité. Les enjeux concernent la non-dégradation des conditions de circulation actuelles, la prise en compte des futurs aménagements routiers et la génération d'un besoin supplémentaire en places de stationnement. *Il est recommandé de favoriser les circulations alternatives et les transports en commun.*

Cette analyse n'est valable que pour les déplacements vers le centre-ville. Ce qui est renforcé par mise en place au 01/01/2021 de la ZFE dans le centre-ville avec ségrégation des véhicules polluants. Les habitants travaillant dans les bassins d'emplois éloignés (Vitrolles, Aix, Aubagne...) sont condamnés pour l'instant à l'usage de leur voiture.

► Effets du projet et mesures sur l'énergie et les îlots de chaleur

Les besoins énergétiques seront liés aux activités.

u Mesures de réduction

Une analyse du potentiel en énergies renouvelables sera menée sur la zone, permettant la définition des énergies les plus pertinentes.

Aucun panneaux photovoltaïques en toiture ou en façade Sud pour l'auto-consommation malgré la qualité de l'ensoleillement sur Marseille

De même aucun système éolien en toiture pour récupérer et valoriser cette ressource gratuite (tout spécialement sur les arrêtes des toitures avec les flux d'air constants. Sans compter sur les possibilités de la brise de mer et la brise de terre de par la localisation du projet. Pour être viable, le projet doit s'appuyer sur des économies par conception intelligente, locales et simples. Comme dans la nature, ce qui est simple, autonome, sans frais annexes de type abonnement de service ou autre permet de faire des économies.

souterrains intégrés aux programmes privés (résidences, bureaux). Des mesures seront mises en place pour pallier au *stationnement sauvage sur voirie*.



A voir les solutions mises en place sur Smartseille1, il y a une sacré marge de progression...Police en vidéo surveillance à mettre en place avec la mairie pour contrer les incivilités et induire de nouveaux comportements vertueux.

page 57 :

► **Energie**

En matière de consommations énergétiques (et donc d'émissions de gaz à effet de serre), il est à noter que les projets devront respecter, a minima, la réglementation thermique qui s'applique à toute construction neuve dès janvier. Elle a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage. Par ailleurs, la plupart des projets connexes affiche une volonté de prendre en compte les enjeux environnementaux, via une démarche de type « Ecoquartier »

Les températures caniculaires relevés dans les appartements de Smartseille 1 Soview au 14^e ont été de 29°C pendant près d'un mois sur Juillet 2020. Pourtant l'immeuble est RT2012. De nombreux lots ont été équipés de climatiseurs...après livraison

► **Déchets**

Les effets cumulés des déchets sont planifiés à l'échelle des mutations urbaines du secteur par la Métropole de Marseille.



Sous-dimensionnement des PAV Points d'Apports Volontaires : il y a donc quand c'est plein des dépôts sauvages...

1.2 Nature de l'opération

L'opération SMARTSEILLE 2 vise la construction de logements, bureaux, locaux d'activités et commerces. L'objectif est de proposer environ 46 000 m² de SDP comportant environ 400 logements, 15 000 à 20 000 m² de SDP dédiées aux bureaux ou activités tertiaires et 4 000 à 5 000 m² de SDP dédiés aux commerces et activités.

Il conviendra de veiller à la bonne tarification des lots. Sur Smartseille1, être trop gourmande signifie que le local au RDC pour un commerce type restaurant est toujours en friche. Aux commerces doivent être associés des parkings ; La mobilité douce n'est pas encore une réalité au quotidien, au vu des transports collectifs actuels sur le quartier.

Page 88

2.9 Etude d'opportunité énergétique

Selon l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. Les caractéristiques techniques des futurs bâtiments du projet SMARTSEILLE 2 n'étant pas

défini à ce stade, il n'est pas opportun de réaliser une étude spécifique. Aussi le projet SMARTSEILLE 2 se référera à l'étude d'opportunité sur les énergies renouvelables réalisée par la société SETEC en novembre 2012 pour l'ensemble de la ZAC Littorale. Cette étude est disponible en annexe de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Littorale.



On se basera donc sur une étude qui aura 8 ans d'âge autant dire une éternité pour définir le meilleur dans ce domaine technique qui évolue fortement.... Notamment le prix des panneaux photovoltaïques qui a baissé au moins de moitié depuis 8 ans, et la baisse continue.

***Au moins, on ne pourra pas dire qu'on ne savait pas.
Merci de votre lecture attentive.***