

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

**Madame Le Commissaire Enquêteur
Brigitte CHAROYAN**

35 Avenue des Borromées,
Résidence les Borromées, Bât. P
13012 MARSEILLE

Lettre RAR 1A 191 432 1798 5

Marseille, le 8 février 2021

N/Réf. : EISE – 053/HG/KD/RH

N/Affaire : GLAM

Objet : Retour sur observations liées à l'enquête publique du 14/12/2020 au 18/01/2021 relative à la demande de permis d'aménager un terrain en 15 lots maximum pour des logements, commerces, bureaux et équipements déposée par la SAS GLAM sur la commune de Marseille 15^{ème}.

Madame,

Pour faire suite au procès-verbal de synthèse des observations émises par le public remis en main propre le 28 janvier 2021, nous avons bien noté que le projet n'a pas suscité d'opposition et vous prions de prendre connaissance de nos réponses sur chacune des observations ci-dessous.

1°/ Observation (n°1) de Monsieur CASTAINGS Christophe émise sur le registre d'enquête sis en mairie de Marseille, 40 rue Fauchier, en date du 29/12/2020 :

Monsieur CASTAINGS est dirigeant de l'entreprise « OK SERVICE- PHINELEC, sise n° 21 rue André Allar.

Monsieur CASTAINGS indique soutenir le projet d'aménagement de l'Ilot ALLAR (SMARTSEILLE II), en précisant que l'installation de son entreprise comptant environ 150 collaborateurs sur le site était motivée à l'origine par sa profonde mutation escomptée.

Dès lors ses collaborateurs et lui-même sont très attentifs à la rénovation du quartier en termes de création de nouveaux logements, bureaux, services de proximité et équipements sportifs pour répondre aux attentes des professionnels et habitants qui vivent et travaillent dans le quartier.

Monsieur CASTAINGS évoque également le fait que la rénovation du quartier doit permettre d'améliorer les transports en commun (arrivée du TRAM) et permettre la disparition, d'après ses dires, des « zones de non droit » et « commerces de rue ».

L'entreprise OK Service s'est installée sur Smartseille 1 début 2019 en partageant une vision ambitieuse pour le quartier : un environnement en pleine mutation prometteur sur le plan des transports en commun, de l'arrivée de nouveaux services, de commerces et de nouveaux

SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

bureaux, ainsi que d'équipements favorables au bien-être de ses salariés. Nous avons conscience que la situation isolée de leur immeuble et de Smartseille 1 en général dans un secteur en devenir peut sembler un peu angoissante à court terme, au regard d'un environnement immédiat en friche, ou en travaux, voire faisant l'objet d'occupation sans droits ni titre... C'est dans l'optique de dynamiser le développement du quartier et de conforter le sentiment de sécurité des salariés (dans leur trajet entre l'immeuble et les transports en commun par exemple), que nous proposons l'aménagement de Smartseille 2.

2°/ Observation (n°2) de Monsieur CHEIKH Touré, émise sur le registre d'enquête sis en mairie de Marseille, 40 rue Fauchier, en date du 18/01/2021 et complétée le même jour par une transmission de documents complémentaires sur l'adresse internet dédiée par la Préfecture des Bouches-du-Rhône :

Monsieur CHEIKH intervient en sa qualité de secrétaire général de l'association « Villages de Marseille – 111 » pour exprimer les volontés des villageois des Crottes à proximité du site concerné :

Monsieur CHEIKH énumère dans le registre d'enquête papier de façon « non exhaustive » les doléances des habitants et locataires du village des Crottes :

- Préserver l'identité et l'histoire de leur village,
- Dédier leur village à la vie et l'économie sociale et solidaires,
- Réduire, voire éradiquer les nuisances automobiles,
- Inverser l'accès de la rue Zoccola pour les automobilistes entre la rue de Lyon et l'église,
- Baptiser les noms de places pour perpétuer la mémoire des enfants du village : le peintre Louis Toncini, le chanteur-acteur Yves Montand, Fernandel...et installer un panneau « Village des Crottes, Village pour la paix »,
- Disposer d'un lieu de ressources culturelles, Musée-Galerie,
- Disposer d'une ressource sociale et solidaire au service des villageois et nouveaux habitants.

Ces doléances ont été par la suite complétées par voie électronique le même jour par les demandes suivantes :

- Piétoniser la Traverse du Bachas – de la rue Moncada à la Rue Quinet,
- Préserver et développer la biodiversité du village : faune et flore (village-refuge des chats, gabbians, tourterelles, pigeons...),
- Réhabiliter, dépolluer et rendre accessible La Caravelle (Ruisseau des Aygalades),
- Rendre accessible le village à la mer,
- Pas de gigantisme immobilier dans le village proprement dit,
- Alternatives aux préemptions et mises en péril polémiques (1, 3 et 5 de la rue Edgar Quinet).

A titre complémentaire, Monsieur CHEIKH nous a transmis par voie électronique les documents suivants :

- Les questions résumées par le porte-parole du collectif « On ne se laisse pas faire » suite à l'Assemblée générale des habitants que l'Association 111 avait organisée le 17 décembre 2020 au 11, Traverse Antoine Donaz 13015 pour préparer la rencontre avec Euromed et à laquelle ont participé :
 - Les propriétaires et locataires du village des Crottes et membres de l'association « 111- Villages de Marseille » :
 - Alain Piloyan, Président de l'Association « 111- Villages de Marseille »
 - Nora Akhezzane, Trésorière de « 111- Villages de Marseille »
 - Cheikh Touré, Secrétaire général « 111- Villages de Marseille »
 - Kader Sahbani, Secrétaire « 111- Villages de Marseille »
 - Lydia Frentzel, conseillère municipale des 15 et 16 èmes arrondissements de Marseille

SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

- Claude Hirsch, porte-parole du collectif « On ne se laisse pas faire »
- Hassen Hammou, Président de l'Association « Trop jeune pour mourir»
- **Excusé** : Pierre Sémériva, élu des 9 et 10èmes arrondissements et ancien Vice-Président MPM

Les questions concernent particulièrement les préoccupations des habitants du Village des Crottes et sont formulées à l'attention d'EUROMED, nous citerons particulièrement :

- 3/ Personne des Crottes n'a été relogé dans le logement social de Smartseille,
- 8/ Aider les entreprises expropriées à se réinstaller, pas trop loin si elles le souhaitent, pour garder leur clientèle,
- 9/ Quelles mesures d'Euromed pour aider les expropriés dans leur recherche de logement ?

➤ L'article de La Provence paru au jour de la rencontre informelle entre les habitants et la médiatrice de Euromed : « 15^e – 16^e Euroméditerranée devra s'adapter aux nouvelles orientations politiques de la Ville », date non lisible (fin d'année 2020).

Dans cet article, il est notamment mentionné : « il faudra que les habitants, notamment des Crottes, soient associés au travail d'Euromed » Lydia FRENTZEL (EELV).

Il est également évoqué le point de l'accessibilité de la culture pour les porteurs de projets et le public : « Nous appelons les élus municipaux pour que l'on repense ensemble une politique culturelle accessible à tous. » Catherine VESTIEU, adjointe à la culture dans les 15^e -16^e. Nouveau critère d'attribution des subventions proposé : « Qu'on ne vote une subvention que si la structure propose de la diffusion et pas uniquement de la création », cela, afin que le public du secteur en profite. »

Lors de notre rencontre avec Monsieur CHEIKH, au cours de notre dernière permanence en date du 18 janvier 2021, ce dernier nous avait bien précisé, en tant que représentant des habitants du village des Crottes, n'être aucunement opposé au projet d'aménagement, mais voulait faire entendre à cette occasion les demandes et les attentes des villageois riverains du projet, et s'assurer que celui-ci ne viendra pas aggraver les difficultés préexistantes au sein de son village, notamment en termes de circulation excessive et intempestive au cœur du village (« réduire voire éradiquer les nuisances automobiles ») et du fait que le village faisait l'objet de « déchetterie de fait ».

Il convient également de retenir, en lien avec le présent projet d'aménagement, la volonté des habitants des Crottes de « rendre accessible le village à la mer », ainsi que de répondre à leurs demandes de relogement, pour les habitants, ou de relocalisation, pour les entreprises, ayant fait ou allant faire l'objet d'expropriation dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National EUROMEDITERRANEE, dans le cadre du présent projet d'aménagement avec création de logements et de locaux d'activités.

Nous partageons les orientations proposées par Monsieur CHEIKH, ainsi que des collectifs et associations ci-dessus. Bon nombre d'entre elles relèvent cependant de prérogatives extérieures au foncier considéré et à notre champ d'action.

Pour autant, l'intégration sociale et solidaire du projet d'aménagement est une volonté commune : A travers la conciergerie, nous souhaitons favoriser les métiers d'artisanat locaux (bien être, pressing, réparations, services à domicile, commerces...). Fort de notre expérience sur Smartseille I, nous avons pris conscience de la dynamique fondamentale des espaces partagés mis à disposition des habitants mais aussi des associations au sein du quartier dans la création de lien, de bien être, de partage. Nous réitérerons l'expérience dans notre projet et espérons

SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

pouvoir associer davantage des collectifs locaux afin de garantir l'adéquation des services avec les besoins des habitants du village des Crottes.

Concernant l'impact sur la circulation, nous avons réalisé des études de trafic par le bureau d'étude Horizon Conseil intégrant l'évolution sur le secteur des Fabriques et les aménagements liés au Tramway Nord afin d'éviter tout aggravation de la circulation routière lié aux constructions neuves de notre projet. Cette étude nous a permis notamment de positionner les futurs accès véhicules aux parkings souterrains avec une perturbation minime sur le trafic existant.

Nous nous attachons également à la préservation de la biodiversité, en labellisant par exemple l'opération Smartseille 1 « BiodiverCity ». Nous souhaitons poursuivre cette démarche et envisageons avec nos partenaires la création d'une ferme urbaine. Nous nous sommes par ailleurs rapprochés de Raedificare pour la création d'une ressourcerie locale afin de valoriser les matériaux des bâtiments déconstruits, ce qui fait encore l'objet d'études techniques à ce jour.

Enfin, avec l'expertise du cabinet d'architecte urbaniste et en lien avec le Cabinet Beltrando – chargé du plan guide auprès de l'établissement public Euroméditerranée, nous veillerons à préserver une unité et une identité architecturale côté rue de Lyon, artère historique du village des Crottes tout en garantissant une transition douce et continue avec les élévations voisines côté rue Mouranchon. Cet architecte aura également pour mission de veiller à la cohérence architecturale entre les différents bâtiments au sein du projet.

Nous remercions Monsieur CHEIKH et ces associations pour leur intérêt pour le projet ainsi que de leurs observations bienveillantes.

3°/ Observation (n°3) de Monsieur RODRIGUEZ Juan, habitant de la Résidence SMARTSEILLE 1, 13015 MARSEILLE, émise par voie électronique en date du 18/12/2020 :

Il s'agit d'un avis positif dans lequel Monsieur RODRIGUEZ prône la nécessité du projet pour dynamiser le secteur et atténuer la coupure entre le nord et le sud de la Ville de MARSEILLE.

*Monsieur RODRIGUEZ attire toutefois l'attention du responsable du projet sur les **points suivants** :*

- *Augmenter la part de bureaux dans la programmation, et pérenniser leur implantation, afin de créer du flux et une mixité de populations en journée, afin d'éviter le phénomène de « ghettoïsation » et permettre le partage des coûts d'entretien de la résidence et notamment des espaces verts demandés très coûteux.*
- *Veiller à prévoir un nombre suffisant de stationnements et lutter contre le stationnement anarchique.*
- *Rendre les rez-de-chaussée plus visibles et accessibles que sur Smartseille 1, afin de créer un environnement plus propice au commerce et générer du flux sur les rues, favoriser la mixité de populations et d'activités pour éviter le phénomène de « ghettoïsation ».*

La mixité programmatique propose des vertus qui ne sont plus à démontrer : animation continue au cours de la journée, mutualisation du parking, partage des charges, réduction des vis-à-vis dérangeants...

L'implantation de bureaux permet de dynamiser le secteur, ses activités commerciales et dans le montage juridique que nous envisageons, réduire les charges des logements. La conjoncture sanitaire actuelle et ses répercussions économiques semblent cependant peu favorables à l'augmentation du volume de bureaux au détriment du logement. Construire des bureaux qui resteraient vides constituerait un frein au développement plutôt qu'un catalyseur. Toutefois la

SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

programmation finale n'étant pas encore arrêtée, nous bénéficions de toute la souplesse nécessaire pour pouvoir nous adapter par la suite. Par ailleurs, nous nous devons de garder une proportion cohérente des usages pour garantir une solidarité énergétique efficace que nous détaillons par la suite.

Sur le projet, nous réaliserons le maximum de stationnement autorisé par le Plan Local d'Urbanisme et souhaitons réitérer la mutualisation du parking entre bureaux et logements, qui selon le retour d'expérience sur Smartseille 1, nous permet de générer plus de 30% de disponibilités supplémentaires. On constate aujourd'hui que le parking dépasse rarement un taux d'occupation de 50%.

Enfin, le maillage du projet permettra à tous les locaux d'activité et commerces une visibilité directe sur la voie publique côté rue de Lyon, rue André Allar, ainsi que sur les allées piétonnes qui traversent de part en part le projet d'aménagement. Les aménagements urbains sur le domaine public (qui ne sont pas de notre ressort) devront effectivement veiller à empêcher toute tentation de stationnement sauvage.

Nous remercions Monsieur RODRIGUEZ pour ses propositions.

4°/ Observation (n°4) de Monsieur GUERMOUDI Djamel, propriétaire d'un logement dans la Résidence SMARTSEILLE 1, 13015 MARSEILLE, émise par voie électronique en date du 18/01/2021 :

*Il s'agit également d'un avis positif et très favorable à l'implantation d'un nouvel éco quartier identique à celui de Smartseille 1, c'est-à-dire avec une mixité d'entreprises et de logements implantés au même endroit, mais avec **les corrections suivantes à apporter** :*

- *Pollutions : proximité de la passerelle A55 et des cargos générant une pollution sonore, visuelle et émanations toxiques à tenir compte dans l'étude du projet. Impact négatif sur la jouissance des terrasses.*
- *Privilégier le jardin méditerranéen (adaptation au climat local), la pelouse verte étant trop gourmande en eau.*
- *Dégradation : veillez au juste équilibre entre propriétaires et logements sociaux pour éviter la fuite de la classe moyenne et de ce fait une inexorable paupérisation sociale et toutes les conséquences...*
- *Jardins partagés : prévoir des jardins partagés plus conséquents que pour Smartseille 1, absence d'intérêt à partager des bacs à jardins entre 400 résidents et écoles.*

Les remarques de Monsieur Guermoudi, très favorable à l'implantation d'un nouvel éco-quartier similaire à Smartseille 1 sont effectivement pertinentes : malgré la sélection d'espèces endémiques, nous constatons que les grands espaces extérieurs plantés de pelouse, contribuant ainsi à réduire les îlots de chaleur, nécessitent toutefois un arrosage trop important au regard des ambitions environnementales que nous souhaitons apporter au projet. Nous y serons particulièrement vigilants dans notre futur projet en privilégiant des plantes grasses en toiture associées à des systèmes de rétention d'eau et en réduisant la surface de gazon au maximum sans altérer la qualité de l'aménagement paysager qui est essentiel pour le bien être des occupants du projet.

Si nous ne pouvons qu'espérer que les évolutions de la Ville favoriseront l'enfouissement de la passerelle A55 et le déplacement de la zone d'accostage des cargos, nous prévoyons d'être intransigeants sur la problématique de la qualité de l'air dans l'environnement immédiat du projet, notamment au regard du passé industriel du site, de la présence du poste de détente à proximité

SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

et de la vocation sportive que nous souhaitons insuffler au projet. Par l'utilisation de matériaux vertueux en matière d'émission de composés organiques volatils, des analyses réglementaires du sol, le suivi de la qualité de l'air, la densité de l'aménagement paysager et des labels ambitieux, nous mettrons les moyens nécessaires à la garantie d'un environnement sain et de qualité (pour la part nous incombant), et ce également en phase chantier tout en tenant compte malheureusement de l'environnement global de la zone.

Enfin, nous avons intégré la volonté des résidents d'avoir plus d'espaces potagers à leur disposition et avons rencontré à ce titre plusieurs partenaires dont le service conviendrait à cette attente et que nous souhaitons mettre en place dans ce projet.

5°/ Observation (n°5) de Monsieur SALVI Laurent, propriétaire-bailleur d'un logement dans la Résidence SMARTSEILLE 1, 13015 MARSEILLE, émise par voie électronique :

Monsieur SALVI souhaite attirer l'attention sur la nécessité de **vérifier si les hypothèses de conception du projet Smartseille 1 se sont révélées réalistes** et conformes aux perspectives au stade de la réalisation avec des performances théoriques initiales avancées comme arguments de vente et une facturation importante à l'acquisition.

Monsieur SALVI déclare qu'il ne faut réitérer l'expérience de Smartseille 1, à l'occasion du projet Smartseille 2, sans **remédier aux défauts de conception (désuétude ou inadaptation)**.

Monsieur SALVI évoque **l'évolution des technologies, des techniques et des matériels et la nécessité de les mettre à jour entre le moment de la conception et celui de la réalisation** : les études sont effectuées des années avant la réalisation du projet.

Comme conséquence du doublage du montant des charges de copropriété par rapport à ce qui avait été avancé, Monsieur SALVI évoque la multiplicité des intervenants en gestion et des normes à respecter.

Concernant le chauffage/climatisation et la solidarité énergétique entre les activités et les logements : système surdimensionné et coûteux, non adapté aux niveaux des températures locales.

Revoir également le contrôle des normes énergétiques et les équipements de chauffage mentionnés dans les contrats de vente (« chauffage à gaz »).

Le but d'un « éco-quartier » c'est d'économiser, en appliquant le biomimétisme : « tout système doit être local, minimaliste, simple, fiable, autonome et peu coûteux au global (installation + entretien + maintenance). »

Monsieur SALVI émet des **suggestions d'utilisation de techniques écologiques novatrices suivantes qui n'ont pas été envisagées** :

- **Point important de l'observation sur le bon usage de la ressource précieuse des eaux pluviales** : stockage des eaux de pluie à travers le bassin de rétention (à prévoir en rétention et stockage et non en rétention seule) pour l'eau d'arrosage des espaces verts et autres, alors que **l'enjeu lié à l'hydrologie** peut être qualifié de **fort** ?
- Utilisation de panneaux photovoltaïques pour favoriser l'autoconsommation au regard de l'ensoleillement à Marseille,
- Utilisation d'éoliennes en toiture au regard de la proximité maritime et du vent,
- Utilisation de la VMC naturelle comme en Angleterre.

Monsieur SALVI évoque ensuite les Nouvelles Technologies d'Information et de Communication (NTIC) prévues sur Smartseille 1 et qui se sont révélées désuètes au moment de leur mise en service au regard des techniques actuelles de fournitures de services ayant fortement évoluées (via les téléphones mobiles notamment).

SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

Monsieur SALVI évoque ensuite **le point de la circulation automobile et du stationnement dans un contexte économique local défavorable** :

La problématique du stationnement avec la mise en place de services tels que crèche et école avec la nécessité de prévoir des points de dépose et de récupération n'a pas été étudiée.

Par ailleurs, la situation économique du quartier n'est pas favorable à l'acquisition des nouveaux logements projetés par la population locale préexistante (taux de chômage élevé et prix des logements trop élevés), ce qui sous-entend l'arrivée d'acheteurs extérieurs (au quartier et à la ville de Marseille) qui peuvent avoir leurs lieux de travail à l'extérieur et par conséquent des besoins en stationnement accrus du fait de l'utilisation de l'automobile pour leurs déplacements travail-domicile au minimum de deux places par foyer.

Il y a, d'après Monsieur SALVI, opposition entre le PLU et la réalité des habitants pouvant travailler sur les bassins d'emploi voisins (Vitrolles, Aix et Aubagne), a fortiori compte tenu de la proximité des accès autoroutiers directs de Smartseille 2, et du fait que la métropole d'Aix-Marseille n'offrirait pas aujourd'hui d'alternatives de transport doux en remplacement de l'automobile.

Ainsi la problématique liée au **milieu humain et socio-économique imbriquée à la problématique de l'utilisation de l'automobile (circulation) et stationnement induit** est une **problématique à fort enjeu** et non à faible enjeu tel que mentionné dans le dossier d'enquête, d'après Monsieur SALVI.

Par ailleurs, Monsieur SALVI émet le lien de cause à effet entre l'insuffisance du stationnement sur le site de Smartseille et la vacance des locaux d'activité, outre le prix élevé des locaux.

Enfin, Monsieur SALVI évoque le stationnement « sauvage » et la nécessité d'y pallier localement.

Monsieur SALVI relève en page 56 : « L'objectif des aménagements urbains du secteur est de réduire la place de la voiture sur voirie. Par conséquent, des parcs de stationnement seront créés : des parkings publics et relais, des parkings souterrains intégrés aux programmes privés (résidences, bureaux). Des mesures seront mises en place pour pallier au stationnement sauvage sur voirie. »

Les mesures déjà prises à ce titre sur Smartseille 1 (de type poteaux anti-stationnement) s'avèreraient, d'après les photos prises et produites par Monsieur SALVI, insuffisantes et ce dernier suggère la mise en place de la vidéo surveillance reliée aux services de police municipale. Monsieur SALVI évoque aussi la **solidarité** recherchée à travers le projet Smartseille 1 (énergétique, financière/répartition du coût des charges entre activités et logements, sociale/mixité sociale), or un juste équilibre doit être trouvé, selon lui, entre répartition des populations (réussite de la mixité sociale pour éviter la confrontation) et des coûts de fonctionnement en augmentant la part des activités pour faire baisser le montant des charges mutualisées.

Sur le point des **charges élevées afférentes notamment au système de chauffage** mis en place sur Smartseille 1, Monsieur SALVI met en évidence une inadaptation à la situation locale (non prise en compte de la température et des vents dominants locaux) entraînant perte d'énergie et coût d'entretien et d'exploitation plus élevé.

Monsieur SALVI met en évidence, par ailleurs, une **« mauvaise analyse et un mauvais diagnostic » quant aux effets du projet et mesures sur le milieu humain et l'urbanisme** :

Les effets du projet ont été considérés dans le dossier d'enquête comme « positifs » car répondant à la demande de locaux d'activités sur le territoire, et par conséquent, « aucune mesure » n'est déclarée « nécessaire ».

SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

Or, Monsieur SALVI évoque le fait que le quartier se doit d'attirer une clientèle extérieure à fort pouvoir d'achat par des équipements et un environnement attractif, « ce qui est déjà rendu compliqué par la servitude/risque de la station GAZ EDF. »

En outre, Monsieur SALVI évoque la vacance sur le secteur de locaux destinés aux commerces, l'expliquant par le niveau de prix trop élevé par rapport au marché et l'absence de stationnement quantitativement approprié.

Sur le positionnement de la voie structurante de SMARTSEILLE :

Monsieur SALVI interroge le responsable du projet sur le fait de ne pas avoir continué la voie structurante de SMARTSEILLE comme indiqué en rouge sur le schéma joint, cela pour favoriser la continuité entre les deux îlots SMARTSEILLE 1 et SMARTSEILLE 2 ?

Sur les effets du projet et mesures sur les eaux superficielles :

Monsieur SALVI relève : « l'assainissement pluvial retenu consistera à collecter et à gérer les eaux pluviales à la parcelle, via des bassins d'infiltration et de rétention. »

Monsieur SALVI propose que cette ressource (eaux pluviales) puisse être stockée pour utilisation et valorisation (utilisation pour arrosage espaces verts et eaux des WC).

- Sur les effets du projet et mesures sur le milieu fonctionnel :

Sur le trafic, la circulation et le stationnement :

Monsieur SALVI estime que l'analyse exposée qui met l'accent sur le fait de favoriser les circulations alternatives et les transports en commun n'est valable que pour les déplacements vers le centre-ville, mais ne tient pas compte des habitants travaillant dans les bassins d'emploi éloignés (Vitrolles, Aix, Aubagne...) qui sont contraints d'utiliser à l'heure actuelle l'automobile.

- Sur l'énergie et les îlots de chaleur :

Monsieur SALVI relève dans le dossier d'enquête : « Les besoins énergétiques seront liés aux activités » et à titre de mesures de réduction : « Une analyse du potentiel en énergies renouvelables sera menée sur la zone, permettant la définition des énergies les plus pertinentes. »

Monsieur SALVI évoque à ce titre la possibilité de mise en place de techniques écologiques novatrices de type local et inspiré des mécanismes naturels mentionnées en supra.

- Page 57 :

➤ Energie

Monsieur SALVI relève dans le dossier d'enquête : « En matière de consommations énergétiques (et donc d'émissions de gaz à effet de serre), il est à noter que les projets devront respecter à minima, la réglementation thermique qui s'applique à toute construction neuve dès janvier..., via une démarche de type « Ecoquartier ».

Monsieur SALVI fait remarquer à ce titre : « Les températures caniculaires relevées dans les appartements de Smartseille 1 So'View 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. »

- Page 57 :

➤ Déchets

Monsieur SALVI relève dans le dossier d'enquête à ce titre : « Les effets cumulés des déchets sont planifiés à l'échelle des mutations urbaines du secteur par la Métropole de Marseille. »

SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

Monsieur SALVI produit deux photos de points d'apports volontaires débordant de déchets s'amoncelant sur les trottoirs, en mentionnant le commentaire suivant : « Sous-dimensionnement des PAV (Point d'Apport Volontaire) : il y a donc quand c'est plein des dépôts sauvages... »

- **Concernant la nature de l'opération :**

Monsieur SALVI alerte sur la tarification élevée des lots et le fait qu'il faut y veiller pour éviter les vacances de locaux et prévoir suffisamment de stationnements au regard du fait que la mobilité douce n'est pas encore opérationnelle dans le secteur au vu de la situation des transports collectifs.

- **En page 88 :**

2.9 Etude d'opportunité énergétique

Monsieur SALVI relève dans le dossier d'enquête : « Selon l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel...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. »

Commentaire de Monsieur SALVI : « On se basera donc sur une étude qui aura 8 ans d'âge autant dure 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. »

Monsieur SALVI conclut : « Au moins, on ne pourra pas dire qu'on ne savait pas. »

Monsieur SALVI, qui œuvre régulièrement avec nous pour l'amélioration continue de Smartseille 1, a entièrement raison sur la nécessité de se projeter dans l'avenir au moment de la conception d'ensembles immobiliers.

A. Les Nouvelles Technologies d'Information et de Communication

En 2008, nous avons voulu faire de Smartseille 1 un quartier connecté, où la donnée serait une forte valeur ajoutée sur les modes de vie. C'est avec de nombreux partenaires que nous avons travaillé sur les Nouvelles Technologies d'Information et de Communication dans l'optique d'optimiser les consommations énergétiques, de créer des plateformes d'échange et de services.

Malheureusement, l'évolutivité de ces technologies est beaucoup plus rapide que celles prévues dans le cadre de la construction et la mise au point d'un projet immobilier.

En 2018, à la mise en application de ces technologies, force a été de constater que la dynamique de ce secteur a permis à de nombreuses start-up de se positionner et de développer les mêmes services, plus flexibles et souvent moins cher. Fort de ce constat, nous avons décidé de nous associer avec des entreprises spécialisées dans le secteur, qui développent pour nous des solutions agiles et évolutives permettant au service de continuer de s'améliorer jusqu'à la livraison de la résidence, et même après en tentant de nous affranchir au maximum de solutions « captives » fondées sur des matériels ou des outils qui peuvent devenir obsolètes à la mise en œuvre.

B. Le stationnement

Nous l'avons déjà évoqué, le stationnement anarchique dans le secteur est la conséquence de plusieurs facteurs croisés : du contexte historique du village avec le Marché aux Puces qui génère une forte affluence (surtout le Week-end) sur un site ne présentant pas de stationnement suffisant, des faibles moyens financiers des locataires des résidences (notamment sociales)

SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

freinant la location d'une place de parking en sous-sol (qui ne peut pas être imposée par les bailleurs sociaux), et enfin et surtout des coutumes locales...

Le fait de placer Euromed 2 en « Zone de Bonne Desserte » et donc d'imposer pour la première fois, non plus un plancher mais un plafond de construction de places de stationnement (une place pour cinq occupants de bureaux par exemple) vise un objectif vertueux de long terme.

Cette logique vient se confronter à des éléments contraires de court-terme comme le déploiement des transports en commun (qui n'est pas tout à fait synchrone avec la réalisation des projets) ou le changement des mentalités que cette nouvelle réglementation vient bousculer.

La question de la répression et de la vidéo-verbalisation est tout à fait prégnante mais elle doit aussi s'accompagner d'une offre complémentaire (parkings silos sur Les Fabriques, mise en service du Tramway, poursuite du déploiement des stations TOTEM MOBI dont nous avons été un des pionniers sur Euromed 2) afin d'inciter plutôt que de réprimer.

Nous avons enfin évoqué avec différents intervenants la nécessité d'une bande de dépose minute devant l'école notamment, jugée mal venue dans les plans d'aménagement d'Euromed car assimilée à des places de stationnement extérieures classiques, contraire à la politique de réduction des véhicules initiée par leurs soins depuis plusieurs années.

C. Bio mimétisme

Le bio mimétisme est à juste titre une source d'inspiration très intéressante qui nous a permis notamment sur Smartseille 1 de nous essayer à la dépollution par mycogénération, la pose de capteurs de lumière solaire via fibre optique, de viser des technologies « low-cost et easy-tech » simples, fiables et peu coûteuses. Les pistes abordées par Mr Salvi sont intéressantes et font l'objet de recherche poussée dans nos laboratoires R&D internes. La mise en application pratique, dans un contexte économique contraint, reste encore parfois aléatoire.

D. Les eaux pluviales

Ces eaux sont exploitées facilement dans le cas d'une habitation individuelle, mais posent de réels soucis sanitaires lors d'une réutilisation pour arroser les espaces verts communs en dehors des toitures végétalisées inaccessibles. Dans les eco-quartiers, la première ambition est de rendre à la nature sa ressource mettant à profit les fonctions naturelles des sols en limitant leur artificialisation. Sur notre projet nous prévoyons 25% de pleine terre, des choix judicieux de revêtements permettant d'augmenter la perméabilité des sols artificialisés et de stocker localement les ressources pluviales pour gérer localement les eaux en évitant de les rejeter au réseau d'assainissement.

Si l'on va plus loin, il est possible de valoriser ces eaux pluviales en les traitant, les stockant, et en les réutilisant dans le but de constituer une ressource précieuse qui permet de limiter le recours aux sources d'eau potable pour certains usages, en général pour alimenter les chasses d'eau. Cette démarche est possible uniquement à l'échelle d'un bâtiment (toujours pour des questions de responsabilité) et nécessite de doubler les réseaux d'alimentation, c'est ce que nous étudions sur les immeubles de bureaux.

E. Les panneaux photovoltaïques

Les récents progrès dans le domaine nous permettent aujourd'hui d'envisager avec confiance la mise en place de panneaux photovoltaïques dans nos opérations immobilières. C'est pourquoi nous souhaitons installer des panneaux photovoltaïques sur toutes les toitures hautes du projet, afin de se préserver des réflexions solaires sur les immeubles construits, éviter ainsi les

SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

éblouissements et les phénomènes de surchauffe pour favoriser la rétention et la végétalisation des toitures basses permettant ainsi de diminuer les îlots de chaleur.

Cependant, la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture induit une gestion juridique un peu plus complexe pour la copropriété et peut générer des charges supplémentaires si leur bénéfice n'est pas démontré en amont. Nous envisageons de mutualiser les toitures photovoltaïques de l'ensemble du projet permettant à la fois de faire bénéficier les résidents des plus petites hauteurs mais aussi de faire bénéficier de l'énergie produite aux gros consommateurs du projet (et améliorer ainsi le retour sur investissement).

F. Les éoliennes

Compte tenu des nuisances (bruit notamment) générées par les éoliennes et de leur faible production d'énergie, cette piste ne semble pas sérieusement envisageable. D'ailleurs, elles sont largement déconseillées par les défenseurs de la biodiversité et notamment la Ligue de Protection pour les Oiseaux qui nous accompagne pour la conception de nos bâtiments.

G. Les puits canadiens ou puits provençaux

Le passé industriel ne permet pas l'utilisation de puits canadiens : il n'est pas possible de garantir la qualité sanitaire de l'air utilisé. En outre, celle-ci a un impact extrêmement faible sur le confort d'été et sur le chauffage d'un logement en collectif.

H. Chauffage

Nous comprenons difficilement l'observation de Mr Salvi sur le chauffage dans la mesure où les performances techniques des logements sont au niveau RT2012 -40% sur Smartseille 1 et seront encore plus ambitieuses sur notre projet. Nous visons des labels en termes d'énergie et d'émission de carbone qui prennent en compte le climat local et les intempéries.

La facture de chauffage, au-delà d'un taux d'Energie Renouvelable à 70%, est d'environ 650€ TTC pour un T3 moyen chauffage et eau chaude sanitaire lorsqu'un logement tout électrique neuf atteint 800€ et que le ménage moyen en France dépense 1400€ pour son chauffage et son eau chaude. Nous raccorderons notre projet au réseau de chauffage urbain initié par Smartseille 1 ce qui baissera encore la facture pour les utilisateurs ce qui devrait permettre d'atteindre environ 540€ TTC annuel pour un logement T3 moyen.

I. Positionnement de la voie structurante de Smartseille

La proposition de Mr Salvi est intéressante, nous proposerons de modifier nos études en cours sur le Plan Masse général en ce sens pour positionner le prolongement de la « rue universelle », axe piéton qui traverse Smartseille 1 et notre projet, afin d'avoir une continuité plus cohérente entre les deux projets. Cette logique peut également se confronter à une demande de liaison directe entre la Place du noyau villageois des Crottes et notre projet, ce qui introduirait une légère baïonnette visuelle entre GLAM et Smartseille mais permettrait toujours une liaison piétonne directe.

J. Energie

Des études d'opportunité d'énergies renouvelables seront effectuées, mais nous savons que notre meilleure carte réside dans la boucle à eau de mer, qui permet d'une part d'alimenter le projet en énergie verte mais aussi de générer de la solidarité énergétique (le surplus de chaud généré en climatisant les bureaux bénéficie aux logements en préchauffage de l'eau chaude sanitaire). Nous sommes donc attachés à respecter des proportions pertinentes entre bureaux, activité et logements afin que la solidarité énergétique soit la plus efficiente possible. Fort de notre expérience sur So'View (résidence de Mr Salvi), nous avons lancé des études sur la mise en

SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

place de rafraîchissement solidaire sur le projet, permettant de récupérer les excédents de calories pendant les heures « creuses » des bureaux au profit des logements et éviter ainsi la mise en place de climatiseur individuels. Nous espérons mettre en place ce système dans tous les logements.

Concernant la réglementation, nous respecterons la nouvelle réglementation thermique (RE2020) si celle-ci est applicable, et participerons à son expérimentation via les labels E+C- si celle-ci ne l'est pas encore.

K. Déchets

Nous continuons nos actions auprès de la Métropole pour promouvoir le système de PAV (points d'apport volontaires), comme sur Smartseille 1, qui a prouvé ses vertus : aucune charge allouée aux locaux d'ordures ménagères, sensibilisation accrue au tri sélectif, pas de déchet sauvage au sein de la résidence, pas de mauvaise odeurs ou de nuisible. Nous demeurons toutefois tributaires du respect du marché public et de la fréquence de passage des sociétés concessionnaires de ce marché pour l'enlèvement des déchets au droit de ces points d'apport volontaire.

CONCLUSIONS

Ces éléments nous confortent d'une part dans la nécessité, perçue par tous, de poursuivre le développement du quartier, de désenclaver fortement Smartseille (1) et d'assurer sa liaison avec le Village des Crottes qui est souhaitée par les habitants des deux rives de ce projet.

Ils solidifient également certaines de nos certitudes sur la pertinence des options techniques envisagées en pérennisant ce qui fonctionne bien sur Smartseille 1 qui est à amplifier et à mieux partager (les jardins potagers, l'agriculture urbaine... mais également la thalassothérapie).

Ils impliquent enfin de poursuivre notre développement sur certaines nouvelles propositions à adopter ou à adapter, en conservant toute l'agilité nécessaire, vis-à-vis notamment du numérique.

Nous espérons que ces retours sont de nature à apporter les précisions nécessaires sur les observations émises lors de cette Enquête Publique et remercions l'ensemble des participants de leurs bonnes idées qui seront intégrées au projet

Nous vous remercions enfin de votre disponibilité, de votre écoute ainsi que de votre pédagogie et pour tous les échanges constructifs que nous avons pu mener au cours de ces dernières semaines.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Commissaire-Enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.


Kévin DEPREZ
Directeur de Programmes

SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423