

EUROPAN 18

---

## Compte rendu de visite de site MIRAMAS

---

*3 avril 2025*

---





## **Personnes présentes**

---

### **Ville de Miramas :**

- Élus :

Christian PEYRO, Adjoint au Maire, Délégué grands projets, bâtiments, funéraire - Elus

Daniel HIGLI, Adjoint au Maire, délégué aux déplacements, à la mobilité, à la voirie, à la circulation - Elus

Paulette ARNAUD, Adjointe au Maire, Déléguée à la culture au patrimoine culturel et à l'événementiel

Jacques BAUDOUX, Adjoint au Maire, Délégué au logement, à l'habitat et aux marchés publics

Zacharia HALIDI, Conseiller Municipal, délégué à l'Agenda 21, à l'agriculture, aux espaces verts et aux forêts

- Techniciens :

Arthur AILLOUD, Chargé de mission Aménagement et grands projets et transition écologique

Marie-Line GUES, Directrice Habitat Développement local et économique

### **ICF :**

Sophie Matrat, Présidente du directoire ICF habitat

Elisabeth GI, ICF

Mourad ABA, ICF

Simon Blanquer, Développeur immobilier PACA

### **AGAM :**

Anne BERBEY, AGAM, Chargée d'études - Pôle Projets urbains

### **Europan France :**

Julie Fernandez, secrétaire générale de l'association European France

Malaury Forget, experte de site



## Accueil des équipes

---

Arthur AILLOUD : introduction du contexte urbain du projet Cœur de Ville

Sophie Matrat : Appelle à réinventer cette cité cheminote qui porte l'histoire des PLM.

L'architecture de la cité cheminote est qualitative, preuve en est que d'anciens habitants y vivent encore.

Moteurs de la candidature European :

- Évolution des compositions familiales
- Réhabilitation énergétique et thermique

Attentes :

- Un cadre de vie repensé
- Prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux
- Transition biosourcés, désimperméabilisation des sols
- Appel à la créativité repenser la ville autrement -> vision de la ville de demain
- Audace !
- Mémoire, qualité de vie, écologie

Présentation des élus de la Ville et de leurs délégations en lien avec la cité SNCF

Paulette Arnaud : cheminote et élue. Anecdote guerre : bombardements sur gare mais cité épargnée.

## Visite du site

---

### Arrêt 1 Passerelle Gare

Christian PEYRO : arrêt à l'emplacement de l'arrivée de la future passerelle côté centre-ville Jourdan qui permet la mise en accessibilité des quais de la gare et crée une connexion entre le Nord et le Sud de la ville.

Budget : Environ 27M.

Enjeux de liaison en modes doux entre la Gare et l'accroche Nord de la passerelle avec la ZAC de la Péronne et le Village des Marques. A pieds : Gare > VDM = 15/20 min. Le quartier ICF est au milieu du trajet.



### **Arrêt 2 rue Jourdan et voltaire**

Paulette Arnaud : Projet de halle et école Jourdan : Place Jourdan, il y a un projet porté par la Métropole et la Ville de halle gourmande sur un flot bâti de 1200 m<sup>2</sup>. L'école a été construite pour accueillir les enfants des population nombreuse de la cité cheminote.

### **Arrêt 3 : Coopératives PLM**

Paulette Arnaud : Avant la création de la SNCF il existait des coopératives ferroviaires dont le PLM.

Le bâtiment de la coopérative PLM accueillait avant une épicerie (achat en gros et revente à des prix très bas), boucherie, boulangerie, mercerie, etc.

Aujourd'hui s'y trouvent une cantine d'entreprise, les locaux des syndicats et associations.

Historiquement les œuvres sociales de la ville sont situées ici.

### **Cité Mercier (maisons accolées par 4)**

Paulette Arnaud : Culture de la récupération un peu partout. Rails -> étendages linge, tuyaux à vapeur -> clôture.

### **Arrêt 4 : centre social et cabinet Médical**

Anne BERBEY : l'AGAM a réalisé une étude patrimoniale/historique sur l'avenir de la cité. Ville nouvelle = nouvelle trame urbaine. Ici la trame est quadrillée. Dans la cité il y a toujours le même alignement sur les rues mais les typologies de bâti sont différentes.

Développement d'une offre qualitative : Le cadre de vie créé est propre aux principes de la cité jardin avec la création d'espaces collectifs, un centre social.

1. Développement de la cite mercier
2. Construction des plots cheminots
3. Autres constructions plus récentes : maisons individuelle (au Nord du site de projet) et château d'eau

**Question sur la trame** : pourquoi est-elle si large au niveau de la voirie ?



Réponse Mourad ABA : toutes les constructions d'ICF forment des quartiers peu denses avec beaucoup d'espace autour des logements.

Anne BERBEY : rappelle la hiérarchie des espaces extérieurs : publics, collectifs, privés.

### **Arrêt 5 Château d'Eau**

Mourad ABA : Construction de l'opération en 2014. Avant il y avait 2 plots PLM. La volonté architecturale était de créer une résidence non fermée avec des logements traversants, terrasses et balcons et les coursives pour « l'esprit cité jardin ». Visite des Coursives et point de vue haut sur l'ensemble du quartier.

### **Arrêt 6 : visite d'un logement PLM**

Anne BERBEY : 2 phases de construction de la cité. Après la crise de 1929, arrivée de beaucoup de main d'œuvre donc plus de logements doivent être construits -> plots cheminots. Espaces végétaux devant, pleine terre donc grands arbres. Cœur d'îlot collectif, très végétal mais peu d'usages -> l'apport de nouveaux usages pose la question de la gestion et de l'entretien des espaces verts.

2 types de plots : simples ou ornementés (toits 2 ou 4 pans, corniches ou non, balcons ou non) les typologies de logements sont les mêmes dans tous les plots, ils sont traversants ce qui est un plus pour le confort d'été.

### **Arrêt 7 ZAC de la Péronne**

(Ouest du site)

Arthur AILLOUD : Face au site de projet et le long du chemin de la Péronne, désormais piéton, se trouve la phase 2 de la ZAC de la boule noire. Les canaux longeant le site à l'Ouest (branche d'Istres et Canal du Paty) permettaient d'irriguer le quartier.

Marie-Line GUES, Directrice Habitat Développement local et économique :

La phase 1 est déjà aménagée en respectant une grande exigence environnementale notamment au niveau de la perméabilité des sols et de la conservation des vestiges de filiales d'irrigation.



Implantation de nouvelles industries "propres" à Fos et projet Carbone à Miramas donc la phase de la ZAC Péronne s'inscrit dans cette dynamique d'accueil d'activités "propres". La ZAC est très proche du centre-ville. Grace à la création d'une déviation et d'une nouvelle voie dans la ZAC, les camions sont éloignés du centre-ville. La phase 2 de la Boule Noire n'est pas définit mais pourrait s'orienter vers une économie de recherches et développement.

### **Arrêt 8 cœurs d'ilots**

Anne BERBEY :

Anecdote : Exemple de réemploi : les étendoirs à linges faits avec rails.

La faible occupation du sol par les bâtiments (et l'absence de sous-sols) sur chaque parcelle laisse d'importants espaces verts qui restent non artificialisés contrairement aux habitats individuels (cité Mercier) où les jardins privatifs sont pour beaucoup aménagés avec des terrasses ou des stationnements. Il a donc une mesure à trouver entre usages et artificialisation des sols.

Mourad Aba : Il n'y a pas de jardins ouvriers. Avant, dans les cœurs d'ilot se trouvaient des lavoirs, terrains boules, mais plus aujourd'hui. La volonté d'ICF est de conserver ces espaces ouverts et généreux et souhaite ne jamais les cloisonner.

Concernant l'entretien de ces espaces verts, il est assuré par ICF à raison de 2 tontes par an (= entretien raisonné).

### **Mots de fin**

Sophie Matrat : ICF considère European et les suites du concours comme une réelle opportunité d'expérimenter pour la réhabilitation des plots PLM.

Paulette ARNAUD : Partage sa vision de la ville du 21ème siècle : apaisée, où on se balade librement, un cadre de vie agréable. C'est déjà le cas dans la cité cheminote.

Mourad Aba : envoi du livre *Cités des chemins de fer du PLM*, format numérique possible aux candidats (avec des exemples de réhabilitations sur d'autres cités cheminotes et des images d'archives)

Anne BERBEY : souligne que ce partenariat collectivité/bailleur est précieux. Il y a la volonté de remettre en question des orientations de projet. Le concours apportera de nouvelles idées et de

E U R O P  
P A N

MIRAMAS  
UNE VILLE. DES VIES



nouvelles visions sur les enjeux patrimoniaux et la qualité de l'habitat. Elle rappelle les deux échelles du projet : L'échelle urbaine avec le traitement des franges du site et l'échelle architecturale avec la réhabilitation des plots.



## Questions /réponses

**Q1 : European 18 est le terrain d'un partenariat ICF / ville, quelle est la stratégie de pilotage et de financement par la Métropole au vu de la répartition des compétences des collectivités ?**

Laure Portale, Cheffe de mission Prospective, Opérations complexes et Innovation, Métropole Aix-Marseille-Provence propose une future candidature au fond de l'innovation pour l'habitat afin de contribuer au financement des suites du concours.

**Q2 : Est-ce que les suites du concours s'inscrivent dans le cadre de la loi Malraux ?**

Non, mais préservation du patrimoine PLM demandée

**Q3 : Est-ce qu'un processus d'implication des habitants est envisagé ?**

AA : Oui, conformément au futur PLUi des ateliers habitants, une concertation en cours et une enquête publique à venir jusqu'à approbation en 2028.

**Q4 : En plus d'une réflexion sur l'ancienne production de logements et avec l'unique typologie (T3) des plots cheminots : quelles réflexions attendez-vous autour de la variété des typologies ?**

MA : s'adapter à la demande forte de T2 -> voir la cité Oulin Jaquard

Habitat inclusif, partagé : la réflexion ouverte, des projets d'habitat intergénérationnel sortent en ce moment. Le panel de réflexion est large, ICF est très ouvert, les propositions doivent répondre à la réelle demande.

**Q5 : Souhaitez-vous des espaces verts plutôt individuels ou collectifs ?**

Plutôt collectifs, la tendance est de ne pas revenir en arrière sur l'aspect collectif, même si la demande des locataires est plutôt de vouloir de l'individuel, ce n'est pas la logique à favoriser selon ICF.

**Q6 : Quel budget est envisageable pour les travaux de réhabilitation des plots cheminots ?**



Le loyer moyen est de 300€ sur le parc ICF.

L'investissement moyen est de 60 000€ttc pour la réhabilitation globale d'un logement T3 avec l'objectif d'atteindre au minimum l'étiquette C au DPE.

Pour une restructuration globale on peut avoir un budget proche d'une construction neuve : 1900/2000€/m2 hab.

### **Q7 : Mobilité, quelles réflexions sur les modes doux ? Commun, piéton, tram ?**

Daniel Higli : Objectif de rendre les infrastructures aux déplacements et aux PMR.

Une ligne de bus électrique qui relie le centre-ville, le Village des Marques, la Péronne est en projet, l'ensemble du circuit est réalisé en 18 min. Le nouveau BHNS de Miramas qui sera mis en service à partir du 23 avril permettra à terme, par l'extension de la ligne sur l'opération Boule Noire, une desserte à proximité du quartier SNCF.

### **Q8 : Y a-t-il une réflexion autour du commerce de proximité ?**

La ZAC de la Boule Noire est facilement accessible depuis le centre-ville. La phase 1 de la ZAC de la boule noire est centrée sur les loisirs. La phase 2 plutôt sur la recherche et développement. Secteur vaste mais ce sera de l'activité économique, vocation santé et loisir de probablement. Le commerce de proximité est centralisé autours de la place Jourdan et le long de l'Avenue G. de Gaulle dans une logique de soutient et de revitalisation du centre-ville.