



# SOMMAIRE

## **SIGNATAIRES DE LA CONVENTION**

### **PREAMBULE**

Historique et contexte général du projet

Objectifs généraux du projet

## **TITRE 1 – LES DEFINITIONS**

### **TITRE II – LE PROJET**

Article 1 – Le contenu du projet urbain

Article 2 – L'organisation de la conduite du projet

Article 3 – La concertation et l'information sur le projet

### **TITRE III – LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L'ANRU**

Article 4 – Les opérations subventionnées par l'ANRU

Article 5 – Les contreparties à la Foncière

Article 6 – L'échéancier de réalisation

Article 7 – Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU

### **TITRE IV – LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET**

Article 8 – Les opérations non subventionnées par l'ANRU

Article 9 – Le plan de relogement

Article 10 – Les mesures de développement social

Article 11 – Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

### **TITRE V – LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES**

Article 12 – Les engagements financiers des signataires

### **TITRE VI – L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS**

Article 13 – Les modalités de compte-rendu

Article 14 – Les missions d'évaluation

Article 15 – Les avenants à la convention

Article 16 – Les conséquences du non respect des engagements

### **TITRE VIII – DISPOSITIONS DIVERSES**

Article 17 – Archives filmographiques et photographiques

Article 18 – La clause de renégociation de la convention

Article 19 – Le traitement des litiges

Article 20 – La signalétique des chantiers

## **COMPOSITION DES ANNEXES**

Annexe 1 – Composition du programme physique : localisation des opérations

Annexe 2 : - Tableau A – Planning de réalisation des opérations

- Tableau B – Plan de financement

## **SIGNATAIRES DE LA CONVENTION**

Il est convenu entre :

- **L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ci-après dénommée l'ANRU ou l'Agence, représentée par son Directeur Général Monsieur Pierre SALLENAVE,**
- **La Commune de Marseille, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, ci-après dénommée "porteur de projet",**
- **La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son Président, Monsieur Eugène CASELLI,**
- **Le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par son Président, Monsieur Jean-Noël GUERINI**
- **La Région Provence Alpes Côte d'Azur représentée par son Président, Monsieur Michel VAUZELLE,**
- **L'Association Foncière Logement, représentée par son Président, Monsieur Alain SIONNEAU, ci-après désignée Foncière Logement,**
- **La SA d'HLM « Logirem », représentée par le Président du Directoire, Monsieur Jean-Marc PINET,**
- **Le GIP pour le GPV « Marseille-Septèmes », représenté par son Président, Monsieur Bernard SUSINI**
- **La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur Régional, Monsieur Christian OLIVÈRES**
- **L'Etat, représenté par Monsieur Michel SAPPIN, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département**

Ce qui suit

## **PREAMBULE**

### **Historique et contexte général du projet**

La stratégie de renouvellement urbain retenue par la Ville de Marseille a été arrêtée en fonction de caractéristiques essentielles de Marseille :

- Une ville "pauvre" où vivent de nombreux ménages disposant de faibles revenus
- Un réel déséquilibre urbain et social entre les quartiers
- Un marché de l'habitat très tendu avec un parc de logements vieillissant
- Une attractivité retrouvée depuis quelques années.

Elle s'organise autour de trois axes :

- Un aménagement et un urbanisme équilibré de la ville pour un développement solidaire et durable
- Des équipements bien répartis sur le territoire pour le bien être quotidien et la valorisation des atouts
- Des services publics modernisés, performants et accessibles à tous

Les projets de renouvellement urbain engagés ou à engager dans le cadre de l'ANRU dans les ZUS constituent des composantes majeures du développement de Marseille (plus de 220.000 habitants y résident).

Visant tous une meilleure mixité sociale par la diversification de l'habitat et des fonctions urbaines, et un recul des difficultés que rencontrent ses habitants (notamment en matière d'emploi), ils doivent toutefois prendre en compte les réalités du marché de l'habitat et l'urgence d'intervention, les réalités sociales et les conditions de développement économique.

Dans ce contexte, les démolitions que justifierait la seule forme urbaine sont fatalement limitées, sans oublier l'attachement des habitants à leur quartier.

Pour diversifier l'habitat, la politique mise en œuvre par la Ville conduit à réserver dans toutes les ZAC et opérations d'ensemble de la commune un minimum de 20 % de logements sociaux, mais aussi à programmer la construction de logements sociaux dans les quartiers centraux en voie de requalification dont certains situés en ZUS où le parc locatif social est très limité (Saint-Mauront et Centre Nord).

-----

La cité de La Savine se situe au sein de la Zone Urbaine Sensible «Saint-Antoine Est : La Savine – Notre-Dame-Limite» localisée en limite Nord-Est de Marseille contre la commune de Septèmes. Cette ZUS, d'une superficie de 162 hectares, accueille une population d'environ 15 000 habitants qui connaît un taux de chômage de près de 40% (données INSEE RGP 1999).

Au-delà du présent projet de rénovation urbaine de La Savine, la ZUS de « St-Antoine Est » est également le siège du projet de rénovation urbaine de Notre-Dame-Limite « Kallisté-Solidarité » objet d'un dossier ANRU parvenu en Préfecture des Bouches-du-Rhône le 27 juillet 2007.

Le site de La Savine est représentatif à l'excès de la ségrégation sociale opérée par les modes d'urbanisation des années 60-70, quand des terrains entiers étaient réservés à la production de logements sociaux, dans un contexte de spécialisation généralisée des territoires périurbains.

Aussi, La Savine constitue l'une des dernières constructions de grands ensembles en France (programme Chalandon). Elle est composée uniquement d'habitat social, à l'exclusion de tout autre

type de logement. Cette cité a été réalisée dans le cadre d'une ZAC créée le 23 octobre 1970 et opérationnelle le 5 décembre 1972.

La forte exclusion sociale et urbaine dont souffre cette cité est ici accentuée par le relief (isolement sur « sa » colline générant un effet « citadelle »), une situation en cul-de-sac à l'extrémité d'une voie non urbanisée à ses abords, par l'abandon, postérieur à la réalisation de La Savine, des projets d'urbanisation des territoires contigus.

Ces caractéristiques sont en grande partie à l'origine d'une stigmatisation et d'une perte rapide d'attractivité (dans les premières années de sa mise en service, La Savine souffrait d'un taux de vacances élevé), puis à un processus marqué de paupérisation du peuplement.

Pour ces raisons, beaucoup plus tôt qu'ailleurs, des démolitions importantes ont été initiées dès 1993 (253 logements démolis), moins de 20 ans après la construction, puis en 1995 (125 logements). En 2002, après la démolition du bâtiment I 1 (42 logements), près du tiers des logements d'origine a été démolit, le nombre de logements du site passant de 1386 à 930 en près de 10 ans.

En dépit de ces démolitions, et nonobstant les aménagements de qualité réalisés en accompagnement dans les années 90, La Savine demeure un site très sensiblement relégué souffrant de nombreux dysfonctionnements et handicaps urbains et sociaux, où tous les indices montrent une détérioration des conditions de vie des habitants, et où le pourcentage de ménages sans perspectives d'évolution résidentielle s'accroît dangereusement.

## **Objectifs généraux du projet**

Une première étude, confiée dès 2001 à un groupement formé par le cabinet AMAVI, avait défini en 2002 les grands axes d'une démarche de requalification territoriale ambitieuse, s'appuyant notamment sur les potentialités de mise en valeur de l'environnement immédiat du quartier. Le projet mis au point fin 2004 précise la stratégie de requalification et l'adapte aux possibilités nouvelles ouvertes par les financements mis en place par l'ANRU.

## **Titre I - LES DEFINITIONS**

- Le projet : il représente la dimension à la fois urbaine et sociale de rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble de toutes les actions à mener sur le quartier pour garantir sa transformation en profondeur et son inscription dans les objectifs de développement durable de la ville, de l'agglomération ou du territoire auquel il se rattache: les opérations aidées par l'ANRU et les opérations complémentaires menées par d'autres partenaires.
- Le programme : il représente l'ensemble des opérations et actions pour lesquelles l'ANRU apporte une subvention
- L'opération physique : elle est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise.
- L'opération financière regroupe plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées et un même maître d'ouvrage
- La typologie de l'habitat : il décrit les diverses composantes de l'habitat par :
  - Le type d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire.
  - Le statut du logement : locatif public (PLAI, PLUS, PLS, PLUS CD) ; logements foyers, locatif privé ; propriétaire occupant ; accession ; location-accession ; accession sociale.

## **Titre II - LE PROJET**

### **Article 1 - Le contenu du projet urbain**

Le projet qui sert de base à la conclusion de la présente convention est celui examiné le 28 juin 2007 par le Comité d'Engagement de l'ANRU.

Dans le cadre de ce projet qui vise prioritairement une diversification de la typologie de l'habitat (types et statuts), l'amélioration du cadre de vie et l'intégration urbaine et sociale, la présente convention reprend toutes les composantes du projet présenté en Comité d'Engagement, sur lesquelles s'engagent les parties. Elles sont détaillées dans l'annexe 1 qui comporte :

- Un plan de situation faisant apparaître le périmètre d'intervention de l'ANRU
- Un plan état des lieux et un plan état du quartier en fin de mise en œuvre de la présente convention illustrant la transformation en profondeur du quartier. Ces deux plans font apparaître :
  - la typologie de l'habitat,
  - la localisation de toutes les opérations figurant dans le programme, la localisation des contreparties Foncière Logement.
- Un plan « avant » et « après », mettant notamment en évidence la réorganisation de la domanialité (espaces à statut public, espaces à statut privé et pour ceux-ci le schéma de l'organisation parcellaire à terme).
- Un tableau comparant les types et les statuts de logements présents sur le quartier « avant » et « après », mettant en évidence la diversification introduite par le projet et la mixité sociale attendue.
- Une note sur la reconstitution globale de logements locatifs sociaux, en articulation avec le plan de cohésion sociale dans le cadre du programme local de l'Habitat.
- Une note sur la stratégie de relogement explicitant notamment le diagnostic (nombre de familles concernées), les stratégies de relogement envisagées (parcours résidentiel proposé), leur articulation avec les dispositifs existants (politique locale du logement et logement des plus démunis) et la structuration des partenariats constitués (bailleurs, communes, EPCI, services sociaux, Etat, ...).
- Une note sur les besoins résultant de l'insertion des familles et individus présentant des caractéristiques spécifiques, notamment issus de l'immigration, et cumulant plusieurs handicaps.
- Une note déclinant les objectifs de développement durable du projet.
- Une note déclinant les objectifs de développement économique du quartier et les moyens d'y parvenir

### **Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble**

#### **2-1 Le pilotage stratégique du projet d'ensemble**

La conduite du projet est partenariale et s'organise comme suit :

Au niveau « politique », le pilotage du GPV s'opère au sein du Conseil d'Administration du GIP pour le GPV «Marseille-Septèmes », constitué par sa convention constitutive en 2003.

Le Conseil d'Administration a principalement pour mission :

- de définir la stratégie générale du projet,
- de concevoir un projet partagé,
- d'arrêter les programmes d'intervention pluriannuels et annuels et les budgets correspondants.

Le Conseil d'Administration est composé des représentants de l'Etat, représenté par Monsieur le Préfet Délégué pour l'égalité des chances, Délégué Territorial Adjoint de l'ANRU, de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, du Département des Bouches-du-Rhône, de la Communauté Urbaine « Marseille Provence Métropole », de la Ville de Marseille, de la Ville de Septèmes-Les-Vallons, et de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Conseil d'Administration se réunit une fois par mois.

Les décisions du Conseil d'Administration sont prises à la majorité des deux tiers des voix.

A ce jour, le Président élu du Conseil d'Administration du GIP pour le GPV « Marseille-Septèmes » est l'Adjoint délégué à la politique de la ville et au Grand Projet de Ville au Maire de la Ville de Marseille. Les Vice-Présidents sont Monsieur le Préfet Délégué pour l'égalité des chances, Délégué Territorial Adjoint de l'ANRU et Madame la Vice-Présidente de la Région PACA.

## **2-2 Le pilotage opérationnel du projet (Ordonnancement-pilotage-coordination)**

Le pilotage opérationnel est assuré par la Direction du GIP-GPV qui est chargée :

- d'élaborer en collaboration avec les divers services des partenaires concernés, les programmes d'intervention,
- de préparer et exécuter les décisions du Conseil d'Administration du GIP-GPV, notamment en ce qui concerne les programmes d'intervention dans les domaines urbain, économique et social. En tant qu'assistance à la maîtrise d'ouvrage, d'assurer ou de faire assurer les prestations intellectuelles nécessaires à la conception de ces programmes,
- de rendre compte au Comité de Pilotage du déroulement de l'ensemble des programmes,
- de mobiliser les divers opérateurs publics ou privés et d'assurer la cohérence de leurs interventions,
- d'assurer la coordination de l'ensemble des programmes, urbain, économique et social, et la relation avec les maîtrises d'ouvrage opérationnelles.

Pour assurer ces missions et tenir compte de l'évolution dans le temps des diverses phases d'élaboration et de réalisation des projets, l'équipe est composée, sous l'autorité du Directeur, de 4 pôles :

- Un pôle « chargés de mission »
- Un pôle « direction de copropriétés »
- Un pôle « administratif et comptable »
- Un pôle « secrétariat logistique »

Chacun des cinq chargés de mission, dont quatre sont « chef de projet ANRU », a une double responsabilité : une responsabilité thématique et une responsabilité territoriale.

Au titre de sa responsabilité territoriale, il assume la responsabilité de la définition, la validation, l'animation et le suivi du projet, de la coordination, la validation et le suivi des opérations qui le composent.

Complémentaire au travail du chargé de mission, des prestations telles que Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale, Ordonnancement Pilotage et Coordination, Assistance à maître d'ouvrage, sont externalisées.

Sur chacun des projets conventionnés avec l'ANRU, un comité de suivi animé par la direction du GIP-GPV est mis en place, regroupant les représentants techniques du bailleur, des collectivités maître d'ouvrage, des cofinanceurs, de la mairie de secteur et de la MOUS. Il se réunira périodiquement, la périodicité pouvant varier selon l'état d'avancement des diverses opérations composant le projet, mais en général de l'ordre de six à huit semaines.

Ce comité a principalement pour mission de suivre le déroulement de l'opération (respect du programme, du planning), de veiller à la bonne coordination des opérations relevant des divers maîtres d'ouvrage, et de faciliter leur aboutissement. Il provoque les réunions intermédiaires qui s'avèrent nécessaires au bon déroulement des opérations. Il peut saisir le Conseil d'Administration du GIP-GPV de toute question exigeant un arbitrage « politique » et prépare alors les propositions à lui soumettre. Il prépare également l'ordre du jour des réunions d'échange avec les représentants des locataires et les représentants associatifs, qui se tiennent une à deux fois par an avec les administrateurs du GIP-GPV. Ces réunions ont pour objet d'informer les représentants des locataires et des associations du déroulement de l'opération et de recueillir leur point de vue sur les opérations en cours et projetées.

En appui à la Direction du GIP-GPV, la LOGIREM dont le rôle est central, aura en charge, au-delà de la mise en œuvre des procédures opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet, les opérations de relogement-démolition, la construction des logements sociaux dédiés au relogement, la reconstitution de l'offre, la réhabilitation des bâtiments maintenus, la résidentialisation et l'aménagement des voies de circulation interne et de distribution relevant de sa maîtrise d'ouvrage dans le cadre de ce projet. En outre, du fait de la mise en œuvre du projet, la LOGIREM assumera le relogement des associations, le transfert des commerces ainsi que la reconstruction de la crèche.

Du fait de l'ampleur du programme à réaliser, il est prévu de renforcer les ressources internes existantes au sein de l'organisme. Un Chef de projet, rattaché au Directeur du Renouvellement Urbain de LOGIREM, aura pour principales missions en phase opérationnelle :

- d'être le correspondant direct du Chargé de mission territorial du GPV pour toutes les opérations sous maîtrise d'ouvrage LOGIREM,
- de participer à ce titre à toutes les réunions associées au pilotage technique de l'opération,
- de participer à la mise en œuvre de la charte de GUP et du Plan d'insertion par l'économique,
- d'assurer en interne la coordination des différentes Directions de LOGIREM impactées par la réalisation du Projet :
  - ⇒ Direction de la Production (Démolition /Aménagement /Construction),
  - ⇒ Direction Commerciale (consolidation des opérations de relogement),
  - ⇒ Direction de l'Exploitation (Relogement - Adaptation de la gestion)
  - ⇒ Direction Financière (tableau de bord des engagements financiers – portage – fonds propres – mobilisation prêts...)

Ce chef de projet et son assistante spécialisée interviendront pour trois quarts de leur temps sur La Savine et un quart de leur temps sur le projet de renouvellement urbain des Créneaux (voir précisions au paragraphe 4-1 « L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet »).

### **2-3 Les maîtrises d'ouvrage d'opérations**

Pour la mise en œuvre du projet et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrages ont décidé chacun en ce qui le concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

Hormis la Logirem dont l'organisation est définie ci-dessus et les maîtres d'ouvrage privés qui s'impliqueront sur site, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole assureront la maîtrise d'ouvrage d'opérations ; les référents respectifs sont la Direction de l'Habitat et du Logement et la Direction de l'Urbanisme, du Foncier et de l'Habitat.

## **2-4 Le choix et l'organisation de la maîtrise d'œuvre urbaine**

Dans le prolongement de la mission confiée à un urbaniste pour définir le plan d'aménagement, le GPV s'attachera les conseils nécessaires pour garantir la cohérence des partis architecturaux et soumettra les choix au Comité Technique dont chacun des membres pourra, au besoin, consulter ses propres conseillers (architectes-conseils...).

## **Article 3 – La concertation et l'information sur le projet**

Le porteur du projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de concertation qui suivent :

### **3-1 Outils de concertation du porteur du projet**

La concertation sur le projet urbain ouverte aux habitants du quartier de La Savine comme aux habitants des quartiers environnant le périmètre d'intervention, continuera d'être conduite, par la Ville, avec l'appui technique du GIP-GPV et l'assistance de la LOGIREM, en association avec tous ses membres ainsi qu'avec les représentants de la mairie de secteur.

Lors d'une réunion publique, qui clôturait, en avril 2006, une exposition de présentation du projet au cours de laquelle chaque visiteur pouvait enregistrer ses observations, sur un registre mis à sa disposition, le débat a notamment abouti à un engagement des participants à tenir périodiquement des réunions d'information et de concertation sur le déroulement du projet.

Au cours de ces réunions, seront présentés notamment sur des supports adaptés (panneaux, diaporamas...), l'état d'exécution des opérations ainsi que le programme et l'échéancier des futures opérations soumises à la concertation.

### **3-2 Outils de concertation du bailleur**

La Logirem assumera la concertation avec les ménages locataires de La Savine.

Elle apportera également, compte tenu de son rôle majeur dans le projet, sa contribution à la concertation plus large conduite par les porteurs du projet.

Elle sera assistée de prestataires qui centreront leurs interventions sur une concertation orientée vers les habitants de la Savine. L'objectif principal sera d'améliorer le déroulement des opérations et de favoriser la participation des habitants au projet global de requalification.

## **TITRE III - LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L'ANRU**

### **Article 4 - Les opérations subventionnées par l'ANRU**

#### **4-1 L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet**

##### **Etudes préalables et expertises**

Une étude pour la définition du projet a été réalisée en 2004 / 2005 sous la maîtrise d'ouvrage de la LOGIREM. Cette étude d'urbanisme globale conduite par les cabinets « AMAVI/Lieux-Dits » et financée par LOGIREM à hauteur de 77 722 Euros TTC, fera l'objet d'une aide financière de l'ANRU à hauteur de 50% de son montant TTC.

Reste encore à engager, sous la maîtrise d'ouvrage du GPV, une étude d'avant-projet globale estimée à 53 700 Euros TTC pour laquelle l'ANRU sera appelée à hauteur de 50%.

### **Pilotage stratégique**

Il relève de la maîtrise d'ouvrage du GIP-GPV, via le Conseil d'Administration, comme indiqué ci-dessus.

### **Pilotage opérationnel de projet**

Il relève de la maîtrise d'ouvrage du GIP-GPV, avec l'assistance de la Logirem comme indiqué ci-dessus.

Le coût de ce pilotage s'établit ainsi :

- Pour le GIP-GPV, le montant de la participation de l'ANRU aux frais de structure sera fixé par une convention particulière en cours de négociation, qui globalisera la totalité des projets sur toute leur durée.

De plus, en raison du parti pris d'intégrer au projet de renouvellement urbain de la Savine la dimension du développement durable et donc ainsi, les principes fondamentaux qui le gouvernent tant dans son contenu que dans sa conduite, il convient de s'associer les services d'une assistance à maîtrise d'ouvrage au titre du développement durable qui requiert des compétences aujourd'hui spécifiques (voir note en annexe relative au développement durable).

L'estimation de cette prestation, qui sera conduite sous la maîtrise d'ouvrage du GPV, est évaluée à 163 995 Euros TTC. L'ANRU contribuera au financement de cette prestation à hauteur de 50% de son coût TTC.

D'autres missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, comprenant une mission d'ordonnancement, de pilotage et coordination, sont estimées à 273 325 Euros TTC et l'ANRU y contribuera pour 50%.

- Pour la Logirem, les missions sont réparties ainsi :
  - ✓ L'AMO pour l'accompagnement au projet sur le site haut pour 169 461 Euros TTC.
  - ✓ Le renforcement de la maîtrise d'ouvrage du bailleur pour 432 947 Euros TTC. Cette somme représente les 3/4 de la rémunération globale d'un chef de projet et de son assistante notamment chargée des volets insertion, GUP et aide au relogement qui se consacreront, durant le temps correspondant, au projet de la Savine, tandis que le 1/4 temps restant sera dédié au traitement du projet de renouvellement urbain des Créneaux dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, dont la convention pluri-annuelle de mise en œuvre a été signée le 1<sup>er</sup> décembre 2006. Il est à noter que la proportion du temps à consacrer pour chacun de ces deux projets, celui des Créneaux et celui de la Savine, a été évaluée en fonction de l'activité prévisionnelle générée de par l'envergure de chacun de ces deux projets.

### **Concertation et communication**

Cette famille de prestations qui seront conduites sous la maîtrise d'ouvrage du GPV, comprend des missions relatives à la concertation et à la communication (reportage photographique, expositions, journaux, film d'animation). Son coût est estimé à 196 794 Euros TTC.

L'ANRU est sollicitée à hauteur de 50% du montant total TTC de ces prestations.

## 4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social

### Démolition de logements sociaux

Démolition du bâtiment A composé de 147 logements (5 entrées / A1 à A5) et démolition partielle du bâtiment J correspondant aux entrées J4 et J5 comportant 70 logements. Ainsi, la démolition prévue sur site totalise **217 logements locatifs sociaux**.

La date de référence pour la prise en compte des coûts de relogements et pour le calcul des pertes d'autofinancement du bâtiment A est la date du 1<sup>er</sup> août 2003, en lien avec les décisions portées au compte-rendu du comité de pilotage du GPV « Marseille-Septèmes » du 30 mai 2002 joint en annexe de la convention. Concernant le bâtiment J, la date de référence retenue est celle du 27 février 2004.

### Reconstitution ou création de l'offre locative sociale

1/3 de la reconstitution du parc locatif social s'effectuera au sein des quartiers centraux de la Ville de Marseille tandis que 30 logements sociaux seulement, c'est-à-dire moins du 1/6<sup>ème</sup> de la démolition totale, seront reconstitués dans le périmètre de la cité actuelle (dénommé « site haut » du périmètre d'intervention). Plus précisément, cette reconstitution se répartira de la manière suivante :

→ Hors périmètre d'intervention :

- l'opération de l'Oliveraie, située en ZUS, comportant **25 logements** collectifs dont 20 logements financés en PLUS-CD (22 %) et 5 logements en PLUS (5%) ;
- l'opération du Vallon des Pins, située en ZUS, comportant **15 logements** collectifs dont 12 financés en PLUS CD (22%) et 3 en PLUS (5%) ;
- l'opération de la Traverse du Moulin de la Villette à St-Mauront, située en ZUS, comportant **24 logements** collectifs dont 16 financés en PLUS CD (22%) et 8 en PLUS (5%) ;
- les opérations de la ZUS « Centre Nord » situées en centre ville comportant **46 logements** collectifs dont 31 logements financés en PLUS CD (22%) et 15 en PLUS (5%) ;
- les opérations en secteur diffus, indifféremment en ZUS et hors ZUS, totalisant **15 logements** financés en PLAI (20%).

→ Au sein du périmètre d'intervention :

- l'opération du Ch. du Vallon des Tuves, située en ZUS (site bas / près du Gymnase), comportant **12 logements** collectifs dont 6 logements en PLUS-CD (22 %) et 6 logements en PLUS (5%) ;
- les opérations situées à l'entrée du Vallon des Tuves (site bas) totalisant **50 logements**, dont 17 logements collectifs à implanter en ZUS et 33 logements à implanter hors ZUS. Ces 50 logements, répartis en 5 logements individuels et 45 logements collectifs, seront financés en PLUS CD (22%) pour 34 d'entre eux et en PLUS (5%) pour les 16 autres logements ;
- l'opération sur le site actuel de la Cité de La Savine, située en ZUS, comportant **30 logements** collectifs dont 24 logements financés en PLUS CD (22%) et 6 logements en PLUS (5%).

Toutes les opérations de reconstitution ou création de logements locatifs sociaux lancées durant les trois premières années d'exécution de la présente convention sont localisées précisément dans la note prévue à cet effet dans l'annexe 1.

Une modification de l'annexe 1 interviendra dans un délai de 18 mois à compter de la signature de la présente convention afin de préciser la localisation de la totalité de la reconstitution de l'offre.

## Réhabilitation

Les bâtiments D, E, F et G ainsi que les bâtiments J1, J2, J3, K, H, et I feront l'objet pour chacun de ces deux groupes de bâtiments, d'une réhabilitation différenciée. En effet, les bâtiments D, E, F et G regroupant 347 logements, étant destinés à être maintenus au-delà de la 2<sup>ème</sup> phase d'exécution du projet, soit au-delà de l'horizon 2020, feront l'objet d'une réhabilitation lourde visant le cap du long terme.

Le programme des travaux de réhabilitation à réaliser sur ces immeubles comprend notamment la modification des garde corps existants (Bât. F), l'adjonction de garde-corps (Bât. F), l'isolation thermique du pignon du bâtiment F1, l'amélioration des façades de la petite Savine, la modernisation des équipements de chauffage, le renouvellement des volets, l'amélioration des terrasses et des façades du bâtiment D et un programme d'interventions personnalisées dans les logements.

En revanche, en raison de leur démolition prévue entre le terme de la 1<sup>ère</sup> phase ANRU et 2020, le programme de réhabilitation retenu pour les bâtiments J1, J2, J3, K et H, correspondant à des travaux « d'attente », est nettement plus réduit.

Le bailleur s'engage à satisfaire l'obligation d'établir les diagnostics énergétiques pour tout bâtiment dont le coût de réhabilitation est supérieur à 13 000 Euros par logement afin d'y réduire les charges des locataires. Cette obligation concerne ainsi les bâtiments D, E, F et G.

La part ANRU attendue pour les travaux de réhabilitation s'élève à 25% du coût TTC.

## Résidentialisation

Seuls les bâtiments D, E, F et G destinés à être pérennisés feront l'objet, après réhabilitation, d'une résidentialisation.

Le programme de travaux de résidentialisation correspond aux interventions suivantes : sécurisation et minéralisation des halls d'entrée, l'implantation de mobiliers urbains et d'une signalétique, l'installation d'un portail automatique, la mise en place d'une clôture, la refonte du tracé des voiries internes et de distribution, la mise en place de stations de propreté privilégiant le tri sélectif, l'installation de jeux d'enfants, le renforcement de l'éclairage des cages d'escalier, et la fermeture des soubassements des immeubles, le « paysagement » et des plantations.

La part ANRU attendue pour ces travaux de résidentialisation s'élève à 50% du coût TTC.

### 4-3 L'intervention de l'ANRU sur d'autres logements

En outre, 90 logements en accession sociale à la propriété, dont 58 sur le site de la Cité de La Savine et 7 près de la petite Savine (Bât. F) qui seront financés par l'ANRU à hauteur de 10 000 Euros par logement. Ces logements serviront de résidences principales à l'acquéreur pour une durée minimale de cinq ans.

Le(s) promoteur(s) privé (s), chargé (s) de la réalisation, sera (seront) désigné(s) dans un délai d'un an à compter de la signature de la présente convention.

### 4-4 L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements

#### Aménagements

→ Sur le site bas de la zone d'intervention

Le réaménagement du site bas, à l'entrée du vallon des Tuves, consiste en particulier en la restructuration foncière du secteur autour de la création d'un espace public urbain de qualité (8000 M<sup>2</sup> environ) renforçant ainsi la fonction de centralité secondaire de ce micro-territoire des Borels, celui-ci constituant le point d'ancrage du site de la Savine - le site haut - à l'agglomération.

Il s'agit en particulier du réaménagement de la voirie entre le carrefour du Bosphore et le Bd de la Savine par la réalisation d'une nouvelle place d'accès au quartier par le vallon, de la relocalisation

des arrêts de bus, de la réorganisation du foncier afin d'accueillir un nouvel habitat, des activités commerciales (relocalisation de l'existant et accueil d'une offre nouvelle) et des services (accueil d'une offre nouvelle) et pour ce faire, de la démolition de bâtiments privés, de la création d'aires de stationnement supplémentaires tout en réorganisant l'existant, et de l'installation d'un équipement public majeur (centre social).

L'aménagement sur le site bas nécessite deux interventions :

- L'intervention pour la maîtrise foncière sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille : cette opération fait l'objet d'un bilan qui est annexé à la convention, le montant total des dépenses est estimé à 1,96M€ (valeur 2005 / cf. bilan en annexe). Le taux de participation de l'ANRU à cette opération est égal à 55% du déficit du bilan qui est estimé à 1,023M€ (valeur 2005 / cf. bilan en annexe).

- L'opération d'aménagement de la place d'accès sous maîtrise d'ouvrage EPCI, financée au taux de 55% par l'ANRU.

→ Sur le site haut de la zone d'intervention

Une place publique de 7 100 m<sup>2</sup> située à l'entrée du site haut, au niveau du futur bâtiment locatif social et de la crèche à réaliser, sera créée.

En termes de circulations, le boulevard circulaire sera requalifié ainsi que les accès au groupe scolaire et une voie urbaine de desserte au nord du bâtiment A sera réalisée sur la base de la voie actuelle désaffectée. Enfin, des cheminements piétons, interne au site haut et établissant des liens entre le site haut et le site bas et permettant de joindre, plus loin, le pôle d'échange de Saint-Antoine, seront, soit requalifiés, soit créés.

Ces aménagements, sous maîtrise d'ouvrage EPCI, seront financés par l'ANRU au taux de 55%.

### **Equipements**

→ Sur le site bas de la zone d'intervention

Le centre social actuel, enclavé au cœur du site de la Savine, sera relocalisé au sein d'un bâtiment de 1000 m<sup>2</sup> SHON dans le secteur du carrefour du Ch. du Vallon des Tuves et du Bd de la Savine, près du Gymnase, à l'extrémité Est de la nouvelle place publique à créer. Conçu comme une des pièces maîtresses pour le renforcement du pôle de centralité secondaire à l'entrée du vallon, ce centre social a un coût HT de réalisation estimé à 2 260 199 Euros. Le taux de participation retenu pour l'ANRU s'élève à 55%.

En outre, l'Etat, la Ville de Marseille et la LOGIREM s'emploieront à implanter une agence postale de 100 m<sup>2</sup> au pied de l'immeuble de logements en accession sociale, situé à côté de la future supérette, à réaliser dans le secteur du carrefour du Bosphore.

→ Sur le site haut de la zone d'intervention

Autour de la place publique à réaliser sera implantée une crèche de 250 m<sup>2</sup> SHON, celle-ci se substituant à celle existant au rez-de-chaussée du bâtiment K destiné à la démolition lors de la deuxième phase d'exécution du projet.

Outre le micro pôle d'activités commerciales et de services de proximité qui seront implantés en rez-de-chaussée du bâtiment locatif social, un local de 70 m<sup>2</sup> sera créé et aménagé pour l'accueil définitif de la Protection Maternelle Infantile qui aura été provisoirement relocalisée, suite à la démolition du bâtiment J5 où elle est aujourd'hui positionnée, dans un local restructuré et réaménagé en rez-de-chaussée du bâtiment D1.

D'autres structures associatives seront également transférées en raison de la démolition des bâtiments A et J4/J5 :

- l'association « B Vice », aujourd'hui installée dans le bâtiment A3, dont la relocalisation dans des locaux existants à côté du centre social actuel (2 plateaux superposés communiquant de 100 m<sup>2</sup> chacun) implique le transfert du club du 3<sup>ème</sup> âge dans un local voisin,

- le Point Services aux Particuliers, aujourd'hui installé dans le bâtiment A5 doit être déplacé dans un local du bâtiment I3 (85 m<sup>2</sup>) à restructurer et réaménager,
- et enfin, la bibliothèque, aujourd'hui installée dans le bâtiment J5, sera transférée définitivement dans un local de 90 m<sup>2</sup> libéré par le départ du centre social après une installation provisoire dans le bâtiment désaffecté des logements de fonction du groupe scolaire.

Il est par ailleurs prévu la rénovation de deux classes scolaires (Voir annexe : note explicative du coût de construction) destinées aux sections maternelles implantées aujourd'hui dans des locaux préfabriqués obsolètes initialement mobilisés à titre provisoire. Toutefois, l'évolution des effectifs scolaires, compte tenu du solde démographique après démolitions / reconstructions des logements prévus sur site, pourrait remettre en cause la nécessité de cette intervention. Aussi, une réflexion sera engagée pour confirmer ou infirmer clairement cette option. En tout état de cause, sachant d'une part qu'un des enjeux fondamentaux du projet reste bien l'amélioration de l'attractivité du quartier et d'autre part, que celle-ci est étroitement dépendante de l'amélioration de l'offre scolaire, une intervention visant à l'amélioration des locaux scolaires restera programmée.

L'ensemble de ces interventions pour tous les équipements à réaliser sur le site haut, évalué à 1 228 704 € HT, bénéficiera de l'aide financière de l'ANRU à hauteur de 55% des coûts HT.

### **Aménagements des espaces commerciaux et artisanaux**

→ Sur le site bas de la zone d'intervention

Autour de la nouvelle place d'accès au quartier à réaliser à l'entrée du Vallon des Tuves, sera mise en place une offre commerciale renouvelée :

- la pharmacie aujourd'hui existante à transférer (150 m<sup>2</sup>), le café/PMU existant à transférer (120 m<sup>2</sup>) et une banque (100 m<sup>2</sup>) seront implantés au rez-de-chaussée du bâtiment de logements locatifs sociaux à construire à l'angle du Bd du Bosphore et du Ch. du Vallon des Tuves,
- la boulangerie existante à transférer (200 m<sup>2</sup>), l'agence postale (100 m<sup>2</sup>) à créer et une activité tertiaire (75 m<sup>2</sup>) seront accueillies au pied du bâtiment locatif social à construire sur le Ch. du Vallon des Tuves,
- un petit supermarché (500 m<sup>2</sup>) et un parking de 30 places seront réalisés au carrefour du Bosphore,
- des activités de services et de bureaux (500 m<sup>2</sup>) seront accueillies en rez-de-chaussée de l'immeuble en accession libre à réaliser sur le Ch. du Vallon des Tuves,
- 2 locaux (75 m<sup>2</sup> chacun), situés au pied de l'immeuble de logements en accession sociale à construire à l'angle du Ch. du Vallon des Pins, dont la nature d'activité commerciale reste à définir, sachant toutefois que l'un d'eux sera probablement occupé par la boucherie existante à proximité immédiate sur le Ch. de St-Antoine à St-Joseph,
- et enfin, une pépinière d'entreprises (550 m<sup>2</sup>) prendra place au pied du bâtiment locatif social à construire au sud du secteur.

Le détail et le bilan de cette opération commerciale sont présentés en annexe de la convention. Notamment la participation de l'ANRU à cette opération est calculée par rapport à la subvention d'équilibre (dépenses – recettes estimées) au taux de 55%.

→ Sur le site haut de la zone d'intervention

Au pied du bâtiment des 30 logements locatifs sociaux situé en bordure de la nouvelle place publique à réaliser seront relocalisées une partie des activités actuelles, soit une pharmacie (150 m<sup>2</sup>), une alimentation couplée à un dépôt de pains (180 m<sup>2</sup>) ainsi qu'un centre médical et dentaire (230 m<sup>2</sup>). En outre, deux locaux (75 m<sup>2</sup> chacun) dont la nature d'activité reste à définir seront également accueillis en rez-de-chaussée de ce bâtiment.

Le détail et le bilan de cette opération commerciale sont présentés en annexe de la convention. Notamment la participation de l'ANRU à cette opération est calculée par rapport à la subvention d'équilibre (dépenses – recettes estimées) au taux de 55%.

## **Article 5 - Les contreparties cédées à Foncière Logement**

Outil majeur de la diversification de l'offre logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à Foncière Logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine : elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers. Les cessions des contreparties sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique.

Les logements construits répondront aux objectifs de Foncière Logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvres chargés de leur réalisation dans le respect d'un cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet.

Le Comité Permanent de Foncière Logement a émis un avis favorable, dans sa séance du 21 novembre 2006, aux propositions de contreparties telles qu'elles ont été présentées dans le document d'avril 2007 « Compléments et modifications apportés au dossier examiné en RTP du 27 novembre 2006 » et confirmées en séance du 28 juin 2007 du Comité d'Engagement de l'ANRU.

Les 97 logements locatifs libres, objets de cet accord, seront localisés sur deux sites distincts du quartier des Borels :

- Site bas : 54 logements (SHON totale : 4320 m<sup>2</sup>) à réaliser sur le site bas de la zone d'intervention, à l'entrée du Vallon des Tuves, à proximité immédiate du gymnase, du futur centre social et du futur centre commercial, dont 30 logements individuels entre le gymnase et le Canal de Marseille et 24 logements collectifs le long du Bd de la Savine ;

- Site haut : 43 logements (SHON totale : 3440 m<sup>2</sup>) à réaliser à l'Est de la zone d'intervention, en contre bas du terrain de foot, sous forme de logements individuels et semi-individuels.

Ces terrains sont détaillés en annexe (« Note relative aux contreparties cédées à Foncière Logement »). Cette annexe précise également les conditions de cessions et de réalisation des contreparties.

La part du logement locatif libre au sein du parc total de constructions neuves qui sera réalisé à l'horizon 2013 représentera ainsi près de 29%.

La non-cession des contreparties à Foncière Logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf Titre VI.- Article 16).

## **Article 6 - L'échéancier de réalisation**

L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'ANRU décrites au titre III ainsi que celui des opérations non subventionnées énumérées au titre IV, est celui indiqué dans le tableau A de l'annexe 2 et repris dans le tableau B. Il est établi sur les années d'application de la convention suivant la date de signature de celle-ci. Il engage les maîtres d'ouvrage.

## **Article 7 – Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU**

Le tableau B de l'annexe 2 donne, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes. Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Il fait également apparaître les besoins de prêts renouvellement urbain (PRU) de la CDC.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau B de l'annexe 2 appliqué au coût de l'opération, elles sont

plafonnées opération financière par opération financière telle que définie dans le même tableau. Elles sont fermes et définitives.

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global ferme et définitif de 25 648 421 Euros répartis selon la programmation prévisionnelle qui ressort des tableaux A et B de l'annexe 2.

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts « PRU » de la Caisse des Dépôts et Consignations qui se situera dans une enveloppe fixée à 20 851 199 Euros. Cette enveloppe sera diminuée, le cas échéant, du montant des prêts 1% qui pourraient être obtenu.

Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les Comités d'Engagement compétents de la CDC, et sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

L'engagement de la Région PACA s'entend pour un montant de 2 607 696 Euros.

L'engagement du Département des Bouches-du-Rhône s'entend pour un montant de 189 400 Euros.

L'engagement de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'entend pour un montant de 1 379 463 Euros.

L'engagement de la Ville, soit 4 726 584 Euros, portera sur les contributions figurant dans le plan de financement joint calculées sur la base des dépenses subventionnables applicables aux diverses opérations.

Le porteur de projet s'engage à tout mettre en œuvre pour faciliter la desserte du site vers la gare Saint-Antoine de l'autre côté de l'A7 et pour pousser les réflexions sur les voiries et les déplacements en commun permettant le désenclavement du site haut de la Savine.

## **TITRE IV - LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET**

### ***Article 8 - Les opérations non subventionnées par l'ANRU***

Outre les opérations de construction de logements locatifs sociaux (217 dont 92 sur site d'intervention et 125 hors site d'intervention), de logements destinés à l'accession sociale (90), de logements locatifs libres de Foncière Logement (97), 58 logements en accession libre seront réalisés sur le site d'intervention.

### ***Article 9 - Le plan de relogement***

Conformément à la stratégie de relogement figurant au projet, la Ville de Marseille, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et les maîtres d'ouvrage concernés et tout particulièrement le bailleur s'engage à produire dans un délai de 6 mois et à mettre en œuvre un plan de relogement comportant :

- le plan d'accompagnement social du relogement,
- les actions de développement social engagées en faveur des personnes à reloger au-delà du processus de relogement,
- les modalités de partenariat entre les acteurs du relogement.

La LOGIREM proposera aux ménages des logements dans le parc neuf créé dans le cadre du projet ou dans d'autres ensembles immobiliers du patrimoine de Logirem ou d'autres bailleurs sociaux.

## **Article 10 - Les mesures de développement économique et social**

### **10-1 Les actions de développement économique et social**

Le projet de La Savine se situe d'une part, non loin de la première zone franche urbaine créée à Marseille qui constitue un secteur privilégié de création d'emploi et d'autre part, de la vaste zone commerciale de Grand Littoral qui offre un grand nombre de débouchés professionnels aux habitants du secteur.

En outre, le pôle de santé situé dans le quartier limitrophe de Notre-Dame-Limite, constituant le 2<sup>e</sup> pôle d'emplois le plus important du nord marseillais, est notamment constitué de l'hôpital Nord qui va très prochainement faire l'objet d'une opération de restructuration et d'extension majeure : réalisation d'un centre de traumatologie sur un site de 17 000 m<sup>2</sup> et extension/restructuration de l'hôpital actuel.

Ce projet représentant 30 000 m<sup>2</sup> de construction conduira d'une part, à un quasi doublement des capacités actuelles d'accueil de l'hôpital nord et d'autre part, à un accueil supplémentaire sur le secteur d'environ 700 à 800 salariés qui en accueille déjà environ 4 000.

Enfin, les diverses opérations de renouvellement urbain offrent de nouvelles opportunités d'emplois aux habitants des secteurs concernés, en particulier dans les métiers du BTP, qui pourront s'inscrire dans la démarche de mutualisation de l'offre et de la demande d'emploi que prévoira le plan local d'application de la charte nationale d'insertion.

### **10-2 Les actions en faveur de l'éducation et de la culture**

Le CUCS récemment validé par la Ville de Marseille et ses partenaires vise à :

- Développer des actions favorisant l'attitude éducatrice des familles par des actions d'accompagnement parental
- Harmoniser et développer les dispositifs d'accompagnement à la scolarité en initiant un groupe local de suivi, avec les partenaires concernés
- Améliorer l'efficacité et la pertinence des dispositifs d'accompagnement scolaire, en étudiant la répartition, et les problèmes de fonctionnement, en proposant une répartition et des modes de fonctionnement pertinents, et, en mettant en place un « pôle ressources » à l'échelle du 15/16 pour le recrutement des vacataires
- Favoriser la connaissance des métiers pour une meilleure orientation en fin de 3<sup>e</sup> en créant un réseau entreprise/Éducation Nationale pour favoriser le développement des stages en entreprise
- Responsabiliser les jeunes et leurs familles à l'hygiène de vie par des actions d'éducation à la santé
- Améliorer la maîtrise de la langue et de la lecture en créant un réseau des acteurs de la lecture par la formation des acteurs locaux sur des thématiques telles que l'interculturalité en matière de lecture publique, la tradition orale, la lecture pour les jeunes enfants par des actions qui visent à la maîtrise de la langue, de la lecture et de l'écriture pour tout public
- Améliorer l'accès à la lecture publique pour les habitants du territoire en mettant en œuvre un partenariat entre les acteurs locaux et les bibliothèques visant à favoriser

l'accès de tous aux équipements de lecture publique et en accompagnant le retour et l'action des bibliobus sur le territoire

- Soutenir et développer les équipements associatifs de lecture publique en améliorant le fonctionnement et l'opérationnalité des équipements existants sur le territoire (locaux adaptés, moyens financiers)
- Faciliter l'accès à l'offre culturelle par des projets culturels et artistiques en temps péri et extra scolaire
- Optimiser l'utilisation des équipements du territoire en mettant en place un partenariat afin d'optimiser l'utilisation, l'entretien et la gestion des équipements de proximité (équipements municipaux, gymnases scolaires...)
- Harmoniser, répartir et développer l'offre d'activités éducatives et sportives sur le territoire en fonction des publics par des projets éducatifs qui développent l'esprit de citoyenneté, par des actions de sensibilisation aux pratiques scientifiques et techniques et à l'environnement et par des actions éducatives pour les publics les plus démunis et sur les quartiers les moins pourvus
- Développer des actions spécifiques destinées aux populations les plus fragiles et précarisées, par des projets d'action éducative renforcée pour les enfants et les adolescents
- Développer des lieux d'accueil pour les très jeunes enfants ou des modes de gardes alternatifs, développer la socialisation des enfants et des adolescents par le jeu, améliorer les comportements citoyens, par la création de nouveaux équipements ou lieux d'accueil, de dispositifs innovants sur les modes de garde, par la création de nouvelles aires de jeux dans les quartiers, par la création de ludothèques et d'actions autour du jeu, par des actions sur le respect des équipements et des lieux publics, en améliorant et modérant les temps de cantine scolaire et par des actions visant à développer le respect mutuel entre individus (les relations filles/garçons à l'adolescence, le jeu).

### **10-3 La gestion urbaine de proximité**

Aujourd'hui reléguée au bout d'une impasse au sommet de "sa colline", la cité de La Savine s'ouvrira, au terme de la mise en œuvre du projet, sur son environnement urbain dont le tissu bâti aura alors conquis, à partir de l'aménagement d'un nouveau centre urbain secondaire à l'entrée du Vallon des Tuves, l'espace « no man's land » séparant la Cité du reste de la ville.

Ses habitants bénéficieront, comme les occupants des nouveaux programmes immobiliers, des services publics en charge de l'entretien des voiries, du nettoyage, de l'enlèvement des ordures ménagères, de l'éclairage et de l'hygiène publique. Ils fréquenteront désormais un nouveau centre social relocalisé, conforme aux normes actuelles et beaucoup plus vaste que celui existant à ce jour au cœur de la Cité, en partage avec les autres habitants du quartier, tandis qu'ils pourront jouir d'une nouvelle crèche, elle aussi relocalisée, dans des conditions normalisées de sécurité et de confort d'usage. Ils auront également accès à un transport collectif dont le tracé modifié englobera l'ensemble de la cité dans une boucle, atténuant ainsi l'effet « bout de ligne » si peu propice à l'intégration urbaine.

Enfin, la création autour d'une nouvelle place publique d'un micro-pôle de centralité urbaine regroupant commerces et services à l'entrée de la Cité est de nature à y favoriser le développement d'un fonctionnement urbain et d'une cohésion sociale plus conformes à ce qu'on peut attendre de tout espace urbain normalisé.

L'accompagnement social des familles, la prévention de la délinquance et la sécurité bénéficieront des divers programmes que la Ville et les partenaires du CUCS mettront en œuvre dans le cadre du CUCS.

Par ailleurs, la gestion du bailleur, mais aussi celles des collectivités concernées, dans le cadre du projet, ne sera pas uniforme. Elle se déclinera au fur et à mesure de l'avancement du projet par

l'adéquation des moyens qui seront mis en place au regard des besoins. En effet, si l'objectif de la stratégie de gestion urbaine de proximité est de viser une organisation et des réponses en matière de gestion une fois le projet achevé, il s'agit aussi de concevoir la stratégie de gestion tout au long de la démarche de projet, de l'attente du démarrage effectif jusqu'à son terme.

Les engagements des partenaires seront décrits dans la charte de gestion urbaine de proximité que les maîtres d'ouvrage s'engagent à signer dans le délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.

## **Article 11 - Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants**

Les signataires de la présente s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues par la charte d'insertion de l'ANRU. Conformément à la charte, ces dispositions feront l'objet d'un plan local d'application dont la finalisation doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.

Les principes d'intervention retenus dans le plan local d'application de la charte d'insertion élaborée sur Plan d'Aou/Saint-Antoine/La Viste, dont s'inspireront les plans applicables aux autres sites de renouvellement urbain visent, par une mutualisation des offres et des demandes d'emplois sur la totalité des sites faisant l'objet de projets urbains, à optimiser le rapprochement entre l'offre et la demande d'emploi.

La mise en œuvre de ce dispositif en faveur de l'emploi mobilisera une maîtrise d'œuvre particulière afin d'animer, de coordonner, d'impulser, de suivre...les acteurs locaux en charge de l'emploi, sans jamais se substituer à eux, mais en favorisant leur mise en synergie. Cette maîtrise d'œuvre aura également en charge d'identifier les demandeurs d'emploi et de veiller à leur accompagnement individualisé vers les postes offerts.

C'est le PLIE MPM-Centre qui a été sollicité pour cette mission.

Le plan local d'application de la charte nationale d'insertion prévoira notamment la mise en place d'un dispositif commun avec celui des Créneaux associant l'ensemble des partenaires (ANPE - Mission locale – DDTEFP - PLIE de la ville – Pôle 13 – Centre Social de La Savine et autres associations locales).

Logirem, membre fondateur et administrateur du GEIQ 13 (Groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification), structure émanant de la Fédération des BTP des bouches du Rhône, propose d'ores et déjà l'utilisation de cet outil pour gérer les parcours d'insertion des personnes recrutées.

Le GEIQ 13 peut répondre à cette demande en apportant une réponse à trois niveaux s'appuyant sur trois structures complémentaires :

- une ETTI qui correspond en substance à une agence de travail intérimaire, dont le rôle est de mesurer l'employabilité, le degré de savoir faire et la motivation sur des périodes relativement courtes (maximum 6 mois),
- un GEIQ qui gère des parcours plus longs après avoir évalué et organisé le processus de formation des personnes sorties de l'ETTI,
- un GE (groupement d'employeurs), qui constitue un réservoir de personnel qualifié dans l'ensemble des secteurs du bâtiment et de travaux publics, mis à disposition des entreprises pour des chantiers de différentes durées, le GE restant l'employeur.

Ces divers niveaux préparent à l'aboutissement final de la démarche par le recrutement définitif des personnels du GE ou du GEIQ par les entreprises.

## **TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES**

### ***Article 12 - Les engagements financiers des signataires***

#### **12-1 Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence**

Les demandes de subvention visant à confirmer opération physique par opération physique les opérations conventionnées décrites dans le tableau B de l'annexe 2, sont déposées en vue de leur instruction auprès du délégué territorial de l'Agence.

Les modalités de paiement convenues pour le versement des subventions de l'Agence sont définies par le règlement financier et comptable de l'Agence.

A cet égard, toute demande d'avance renouvelable par le maître d'ouvrage qui ne sera pas suivie d'exécution dans les conditions définies par le règlement financier et comptable, autorise l'Agence à en obtenir le reversement éventuel par compensation légale des dettes réciproques liquides certaines et exigibles qui seront nées entre eux conformément aux dispositions de l'article 1290 du code civil.

## **TITRE VI - L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS**

### ***Article 13 - les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle***

#### **13-1**

Le porteur de projets et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention conviennent de se réunir dans le délai maximum de un mois après signature de la présente convention pour arrêter les modalités de suivi opérationnel du déroulement de l'opération et notamment de suivi du planning. Ils tiennent le Délégué Territorial de l'Agence informé de ces modalités ; par la suite, ils le tiennent régulièrement informé des difficultés susceptibles de générer un retard de mise en œuvre du programme convenu.

Les maîtres d'ouvrages répondront favorablement à toute demande du délégué territorial relative au planning et fourniront à l'ANRU les échéanciers physiques et financiers mis à jour au 30 novembre de chaque année.

#### **13-2**

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs de la présente convention notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrages faciliteront également le contrôle sur place réalisé, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général, le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc).

Les maîtres d'ouvrages signataires certifient avoir adopté un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général révisé.

### 13-3

Lorsque la demande leurs en sera faite, les maîtres d'ouvrage signataires transmettront au délégué territorial tout document et information dont la production serait jugée nécessaire à l'Agence dans le cadre du projet.

Ils présenteront au délégué territorial de l'ANRU, chaque année avant le 31 janvier, un bilan portant sur :

- le respect de l'échéancier de réalisation du projet,
- le respect du programme financier du projet,
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- la mise en œuvre effective des contreparties à la Foncière Logement,
- l'état d'avancement du plan de relogement.

Ce bilan portera également sur les engagements pris en termes de gestion urbaine de proximité, d'accompagnement social, d'insertion par l'économie et d'évaluation des incidences environnementales.

En outre, dès le démarrage des opérations, les bailleurs sociaux transmettront au délégué territorial tout document et information sur le relogement permettant une évaluation de l'impact du projet de rénovation urbaine sur les habitants.

### 13-4

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages fourniront à l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire des Zones Urbaines Sensibles afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la LOLF.

## **Article 14 - les missions d'évaluation**

### 14-1

Le délégué territorial de l'Agence diligente chaque année une évaluation partenariale du projet qui porte notamment sur le respect du programme physique, du programme financier, de la qualité urbaine, de l'accompagnement social, de l'incidence sur l'environnement; elle pourra comporter des enquêtes de satisfaction notamment auprès de habitants. Le résultat de cette évaluation sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et dans le cadre de l'information et de la concertation, selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.

### 14-2

Le directeur général de l'ANRU fera procéder à l'évaluation finale de chaque projet. Il peut aussi provoquer des missions d'audit et d'évaluation de sa propre initiative, à la demande du délégué territorial, d'un des signataires de la convention ou à celle des partenaires financiers de l'Agence. Le résultat de ces audits et évaluations sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et pourra, dans des modalités à convenir, être porté à la connaissance des acteurs locaux.

Pour ce faire, il peut faire appel aux agents de l'Agence, à des cabinets externes, ainsi qu'à toute inspection et agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration.

### 14-3

Les signataires de la présente convention s'engagent à faciliter le travail du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU.

## **Article 15 - les avenants à la convention**

### **15-1-Avenants**

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, dans les deuxième et quatrième années et en fin de mise en œuvre de la présente convention, sur l'évolution du projet et ses conditions de financement. Les conclusions de ces points d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 16 ci-dessous, peuvent donner lieu à un avenant.

Toute évolution dans la consistance d'une opération jugée importante par l'une des parties signataires de la convention, toute modification du taux d'intervention de l'Agence ainsi que tout déplafonnement d'une de ses subventions, devra faire l'objet d'un avenant.

La nécessité d'un avenant, en cas de changement du plan de financement d'une opération lié à la modification de la participation financière d'un des signataires de la présente convention, autre que celle de l'Agence, est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage concerné et de ses financeurs.

Les avenants sont signés par tous les signataires initiaux.

### **15-2 – Avenants simplifiés**

Entre les points d'étape visés au 15-1, il est convenu que tout ajustement nécessaire pourra se faire par la voie d'avenants simplifiés signés avec le porteur de projet et les seuls maîtres d'ouvrages concernés par les modifications introduites.

Donnera lieu à renégociation par avenant simplifié :

- la mise en œuvre d'une disposition dont il est précisé dans la présente convention qu'elle devra se faire par voie d'avenant,
- le redéploiement de subvention de l'Agence entre opérations financières ou entre maîtres d'ouvrage, dans les limites fixées par le directeur général de l'agence,
- un changement de maître d'ouvrage.

Ces avenants simplifiés seront notifiés à leurs signataires et une copie sera adressée à tous les signataires de la présente convention et de ses avenants éventuels.

Le contenu de ces avenants simplifiés sera réintroduit dans les avenants ultérieurs.

## **Article 16 - les conséquences du non respect des engagements**

Les signataires de la présente convention, soucieux d'une réalisation complète du projet dans les délais sur lesquels ils se sont engagés, entre eux mais aussi à l'égard des populations concernées, sans que cela puisse porter atteinte à l'esprit dans lequel s'engagent les projets de rénovation urbaine, se fixent un certain nombre de jalons qui leur permettent de maîtriser toute évolution incontrôlée de leur mise en œuvre.

### **16-1**

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'un suivi particulier dont la présente convention précise les conséquences :

- a- Respect du programme physique

Toute modification du programme physique substantielle ou contraire aux objectifs poursuivis par l'Agence déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

b- Respect de l'échéancier

Tout retard constaté de plus d'un semestre dans l'engagement d'une opération, ou de plus d'un an sur la date prévisionnelle de fin du projet global de rénovation du quartier, déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

Par ailleurs, toute opération non engagée dans un délai de deux ans par rapport à l'échéancier prévisionnel est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, après alerte préalable du porteur de projet et du maître d'ouvrage concerné, considérée comme abandonnée. De même, toute opération engagée qui n'a pas fait l'objet d'une demande de versement du solde correspondant à son achèvement physique, dans un délai d'un an après la date prévue, est considérée comme soldée d'office en l'état de ses règlements constatés à l'échéance, sauf dispositions explicitement prévues dans l'arrêté de subvention.

c- Respect de la reconstitution de l'offre

Tout retard constaté dans la reconstitution de l'offre locative sociale pourra déclencher la procédure décrite au paragraphe 16-2.

d- Respect des mises à disposition des contreparties à l'Association Foncière Logement

La diversification de l'offre locative sur le quartier est une des conditions de réussite du projet et conditionne le changement d'image à moyen terme du quartier et son intégration dans la ville.

En cas de non-cession des contreparties prévues à l'article III-5 de la présente convention, la procédure décrite au paragraphe 16-2 est déclenchée.

e- Respect des engagements pris en matière d'actions complémentaires et de développement social énumérées au titre IV .

L'absence de respect d'un de ces engagements déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.

f- Respect du plan de relogement des ménages

Le non-respect des dispositions du plan de relogement rappelées à l'article 9 de la présente convention déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.

g- Respect des engagements pris en matière de gestion urbaine de proximité

Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 10-3 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2.

## **16-2 Procédures mises en œuvre et suites données**

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au Directeur Général. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration, ou par délégation le Directeur Général, statue sur le rapport du délégué territorial. Il peut décider :

- la réduction du taux ou du plafond de subventions attribuées au maître d'ouvrage concerné, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat ;
- le remboursement partiel ou total des subventions versées ;
- la re-discussion de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;

- la suspension, voire la résiliation de la convention.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention.

## **TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES**

### ***Article 17 - Archives filmographiques et photographiques***

L'Agence, en collaboration étroite avec les porteurs de projet et maîtres d'ouvrages concernés, s'attachera à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisation filmographiques ou photographiques dits « travaux de mémoire ».

L'Agence fournira un cahier des charges à cet effet.

Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront notamment utilisés comme support de compte-rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du Programme National de Rénovation Urbaine.

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet.

### ***Article 18 – La clause de renégociation de la convention***

La présente convention pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'agence.

### ***Article 19 – Le traitement des litiges***

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

### ***Article 20 – Signalétique des chantiers***

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de cette convention, en y faisant notamment figurer son logo.

## **COMPOSITION DES ANNEXES :**

### **Annexe 1 :**

- Localisation du secteur dans Marseille / ZUS Saint-Antoine Est : Savine, Notre-Dame-Limite,
- Plan de situation,
- Localisation des opérations,
- Etat actuel : repérage des bâtiments,
- Situation au terme de la phase opérationnelle Anru (2012) / Produit logements,
- Situation au terme de la phase opérationnelle Anru (2012) / Typologie d'habitat,
- Domanialité actuelle dans le périmètre d'intervention,
- Domanialité au terme de la phase opérationnelle Anru (2012),
- Terme de la phase opérationnelle Anru (2012) / Projet de la Savine – Site bas / Aménagements, commerces, activités, équipements,
- Terme de la phase opérationnelle Anru (2012) / Projet de la Savine – Site haut / Aménagements, commerces, activités, équipements,

- Reconstitution de l'offre / Localisation des opérations au sein du périmètre d'intervention,
- Reconstitution de l'offre / Localisation des opérations hors du périmètre d'intervention,
- Reconstitution de l'offre / Tableau
- Note sur la reconstitution globale de logements locatifs sociaux,
- Note sur la stratégie de relogement,
- Note sur les besoins résultant de l'insertion des familles et individus,
- Note déclinant les objectifs de développement durable du projet,
- Note déclinant les objectifs de développement économique du quartier et les moyens d'y parvenir,
- Note explicative des coûts de construction du centre social (site bas) et des deux classes maternelles (site haut),
- Note relative au bilan d'aménagement sur le site bas,
- Note relative au bilan des opérations commerciales / Site haut et site bas,
- Note relative aux contreparties cédées à Foncière Logement,
- Parcelles concernées par l'implantation des logements de l'Association Foncière Logement / Site bas,
- Parcelles concernées par l'implantation des logements de l'Association Foncière Logement / Site haut,
- Note relative à la date de référence pour le calcul des coûts de relogement et des pertes d'autofinancement (Bâtiments A et J).

## **Annexe 2 :**

- Planning de réalisation des opérations,
- Plan de financement.

Fait à Marseille, le

Pour l'ANRU :

M. Pierre SALLENAVE

Pour la Ville de Marseille :

M. Jean-Claude GAUDIN

Pour le Département :

M. Jean-Noël GUERINI

Pour la Communauté Urbaine  
« Marseille Provence Métropole » :

M. Eugène CASELLI

Pour la Région :

M. Michel VAUZELLE

Pour l'Association Foncière  
Logement :

M. Alain SIONNEAU

Pour la SA d'HLM « Logirem » :

M. Jean-Marc PINET

Pour la Caisse des Dépôts et  
Consignations:

M. Christian OLIVERES

Pour le GIP-GPV « Marseille-  
Septèmes »:

M. Bernard SUSINI

Pour l'Etat :

Monsieur Michel SAPPIN

## Annexe 1

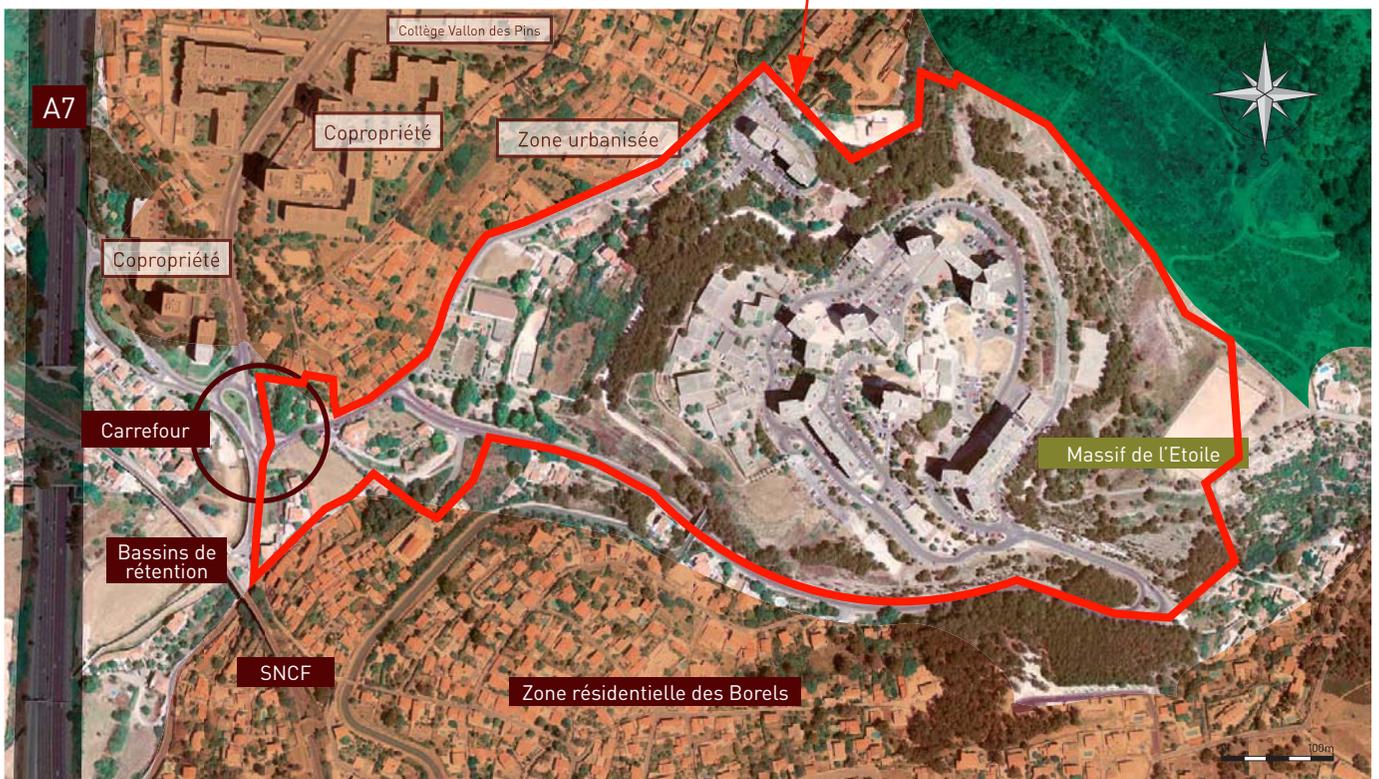
Annexe 1  
Localisation du secteur dans Marseille  
ZUS Saint-Antoine Est : Savine, Notre-Dame Limite



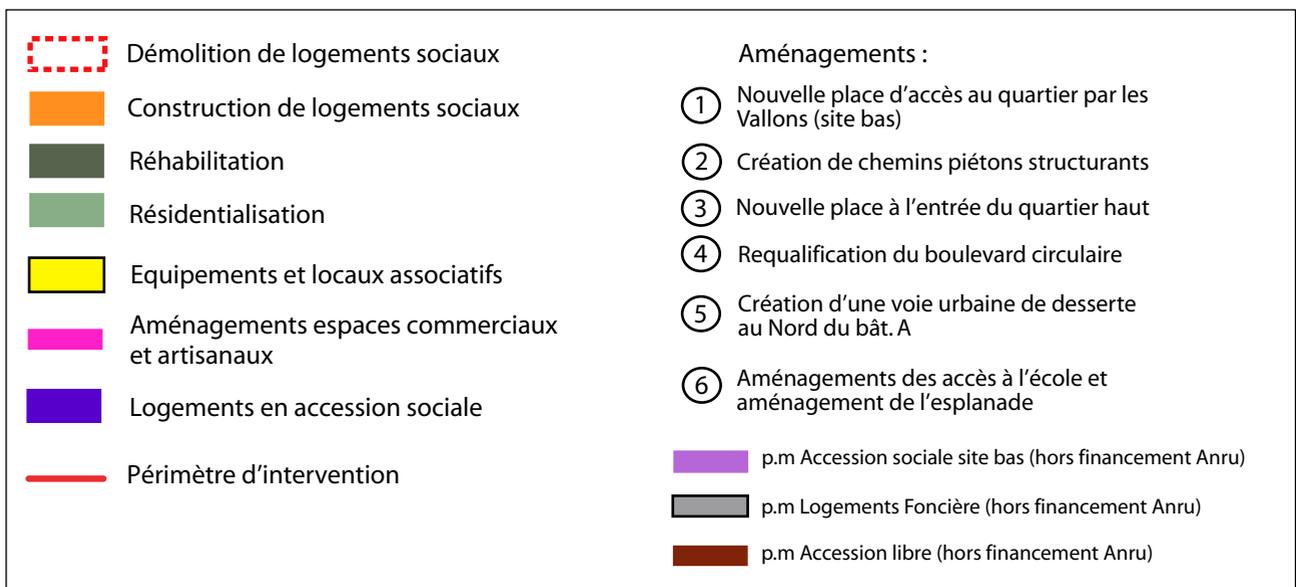
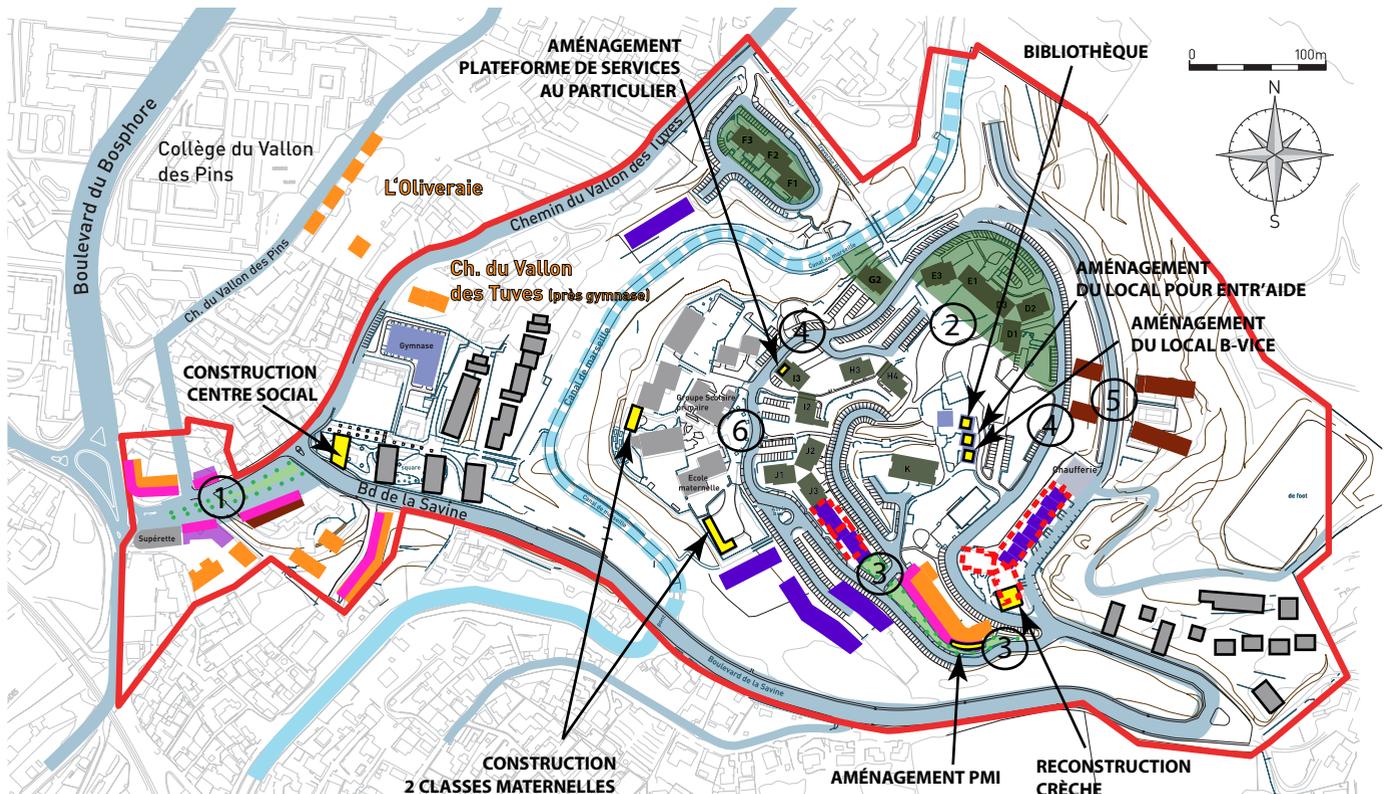


ZUS Saint-Antoine Est :  
La Savine, Notre-Dame Limite  
Quartier prioritaire au titre du programme Borloo

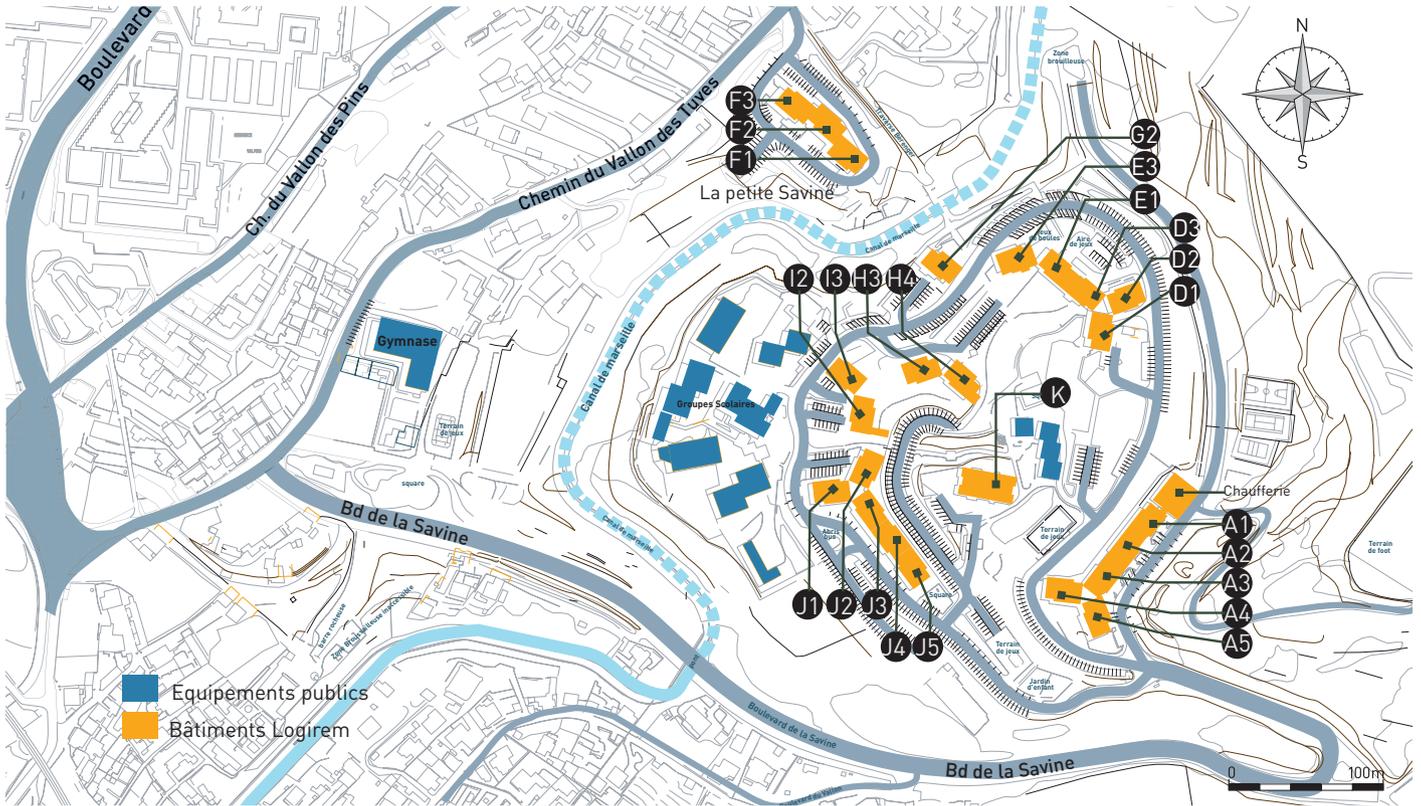
Périmètre d'intervention



# Annexe 1 Localisation des opérations



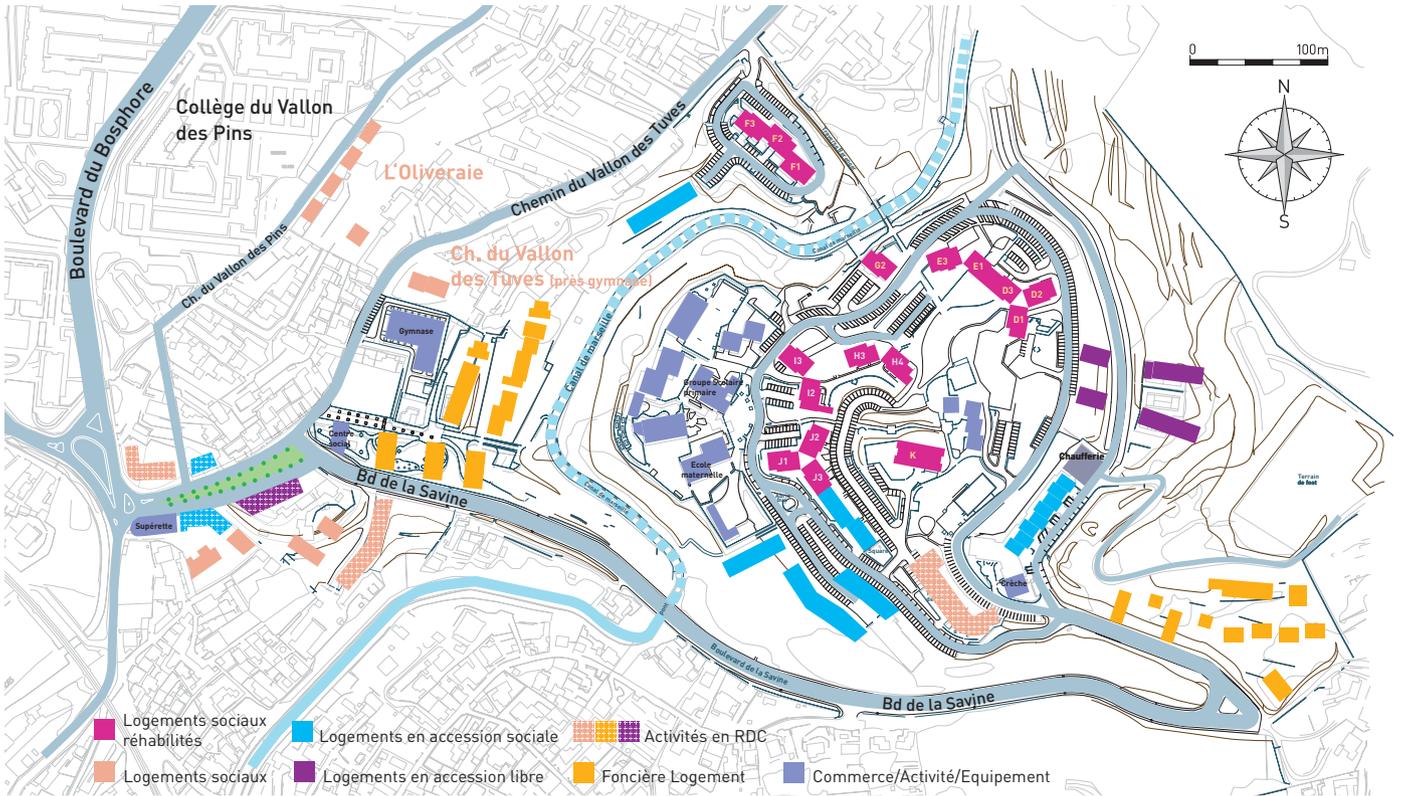
Annexe 1  
Etat actuel  
Repérage des bâtiments



# Annexe 1

## Situation au terme de la phase opérationnelle Anru (2012)

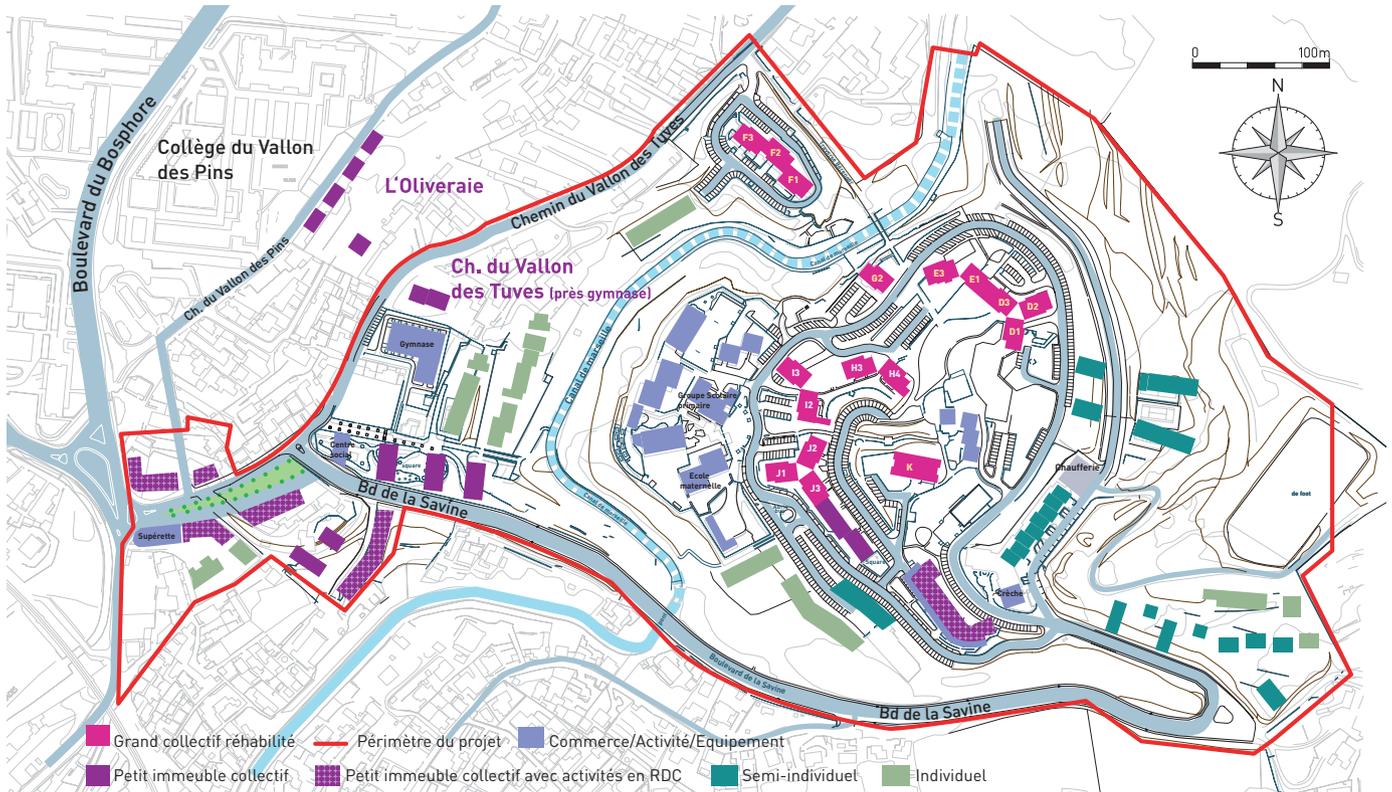
### Produit logements



# Annexe 1

## Situation au terme de la phase opérationnelle Anru (2012)

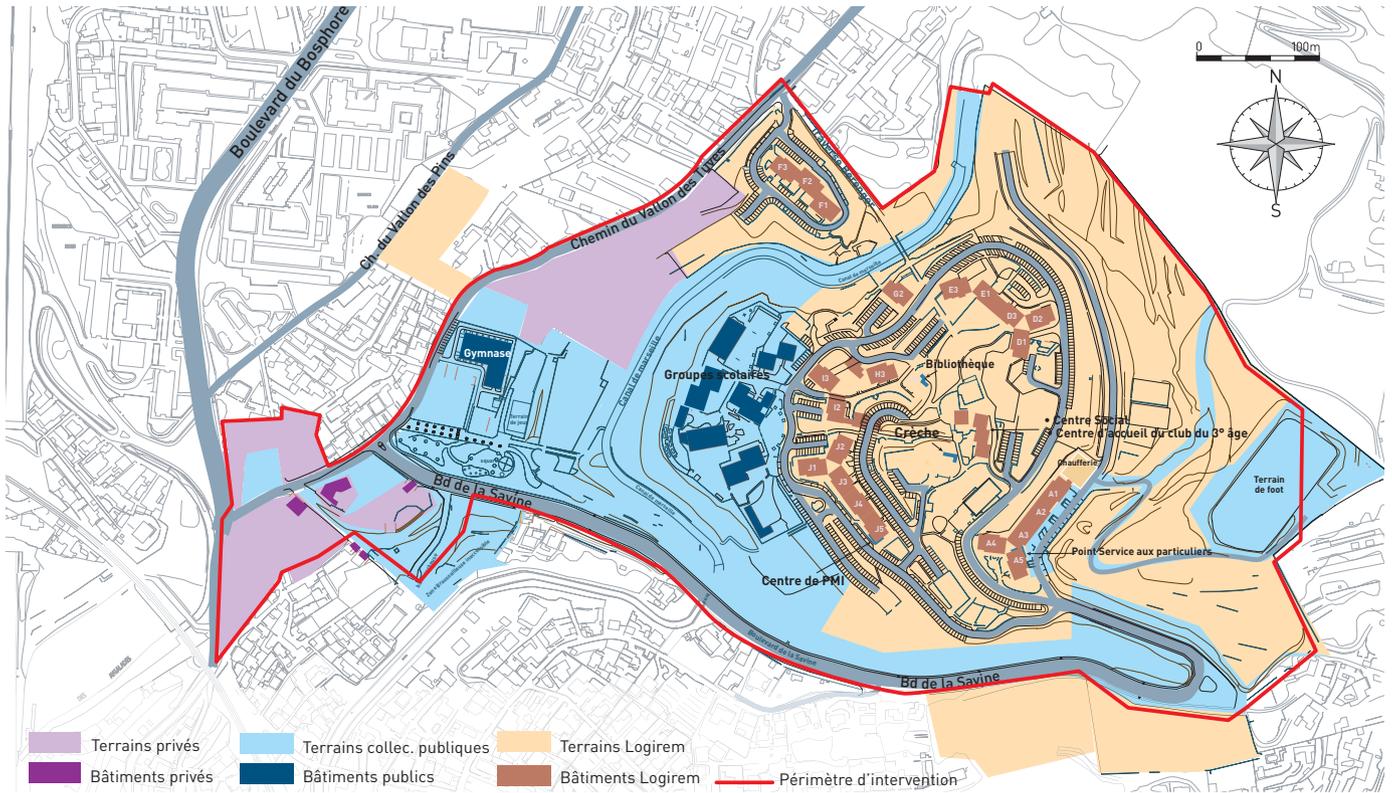
### Typologie d'habitat



# Annexe 1

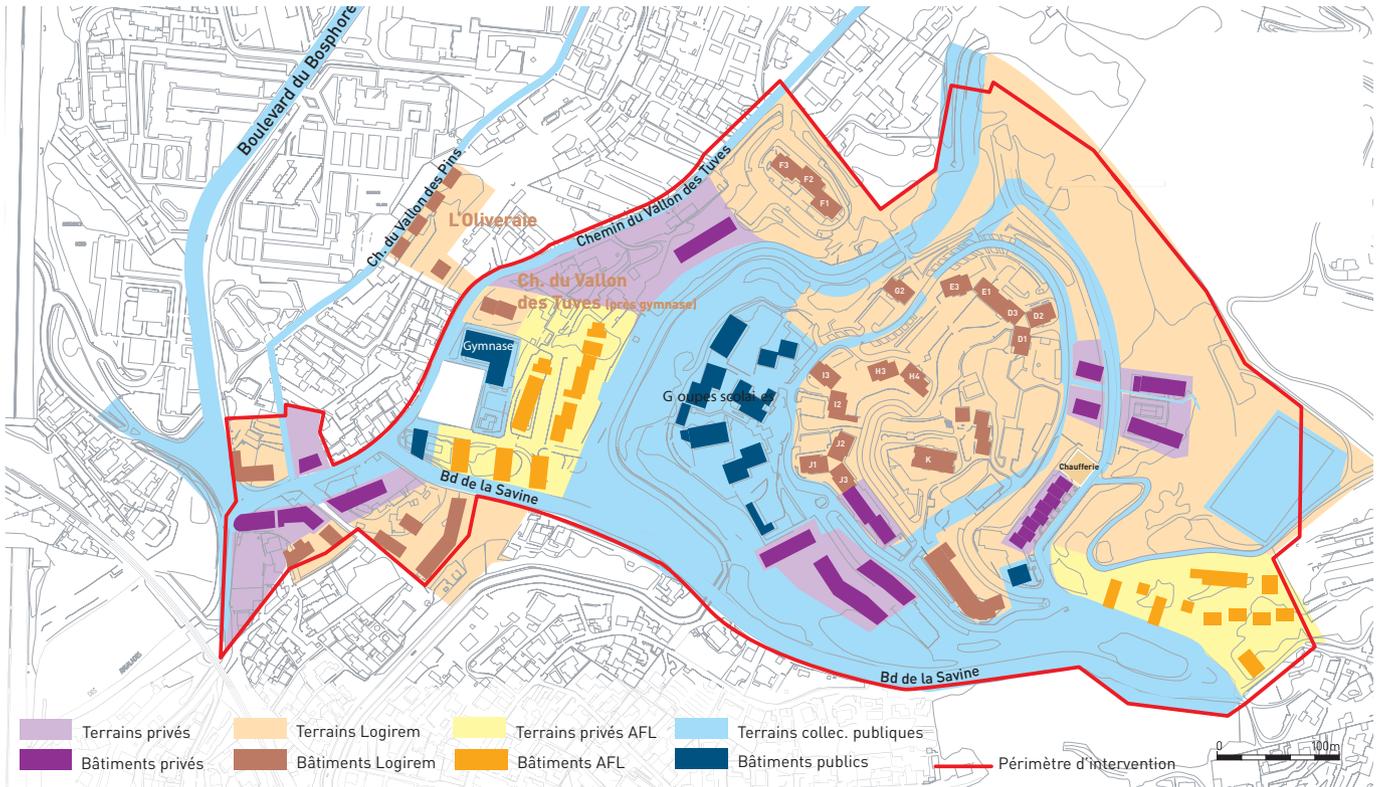
## Domianialité actuelle

### dans le périmètre d'intervention



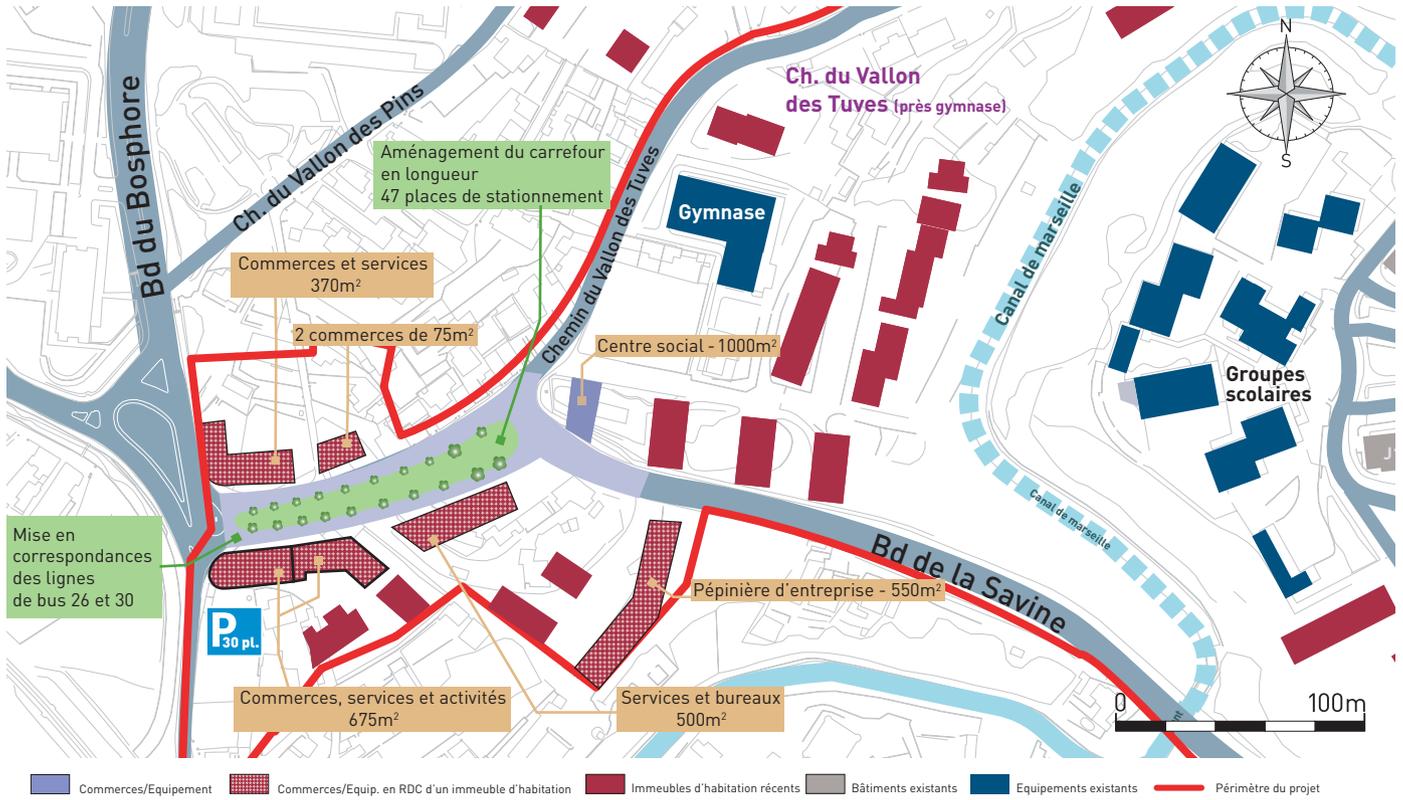
# Annexe 1

## Domanialité au terme de la phase opérationnelle Anru (2012) dans le périmètre d'intervention

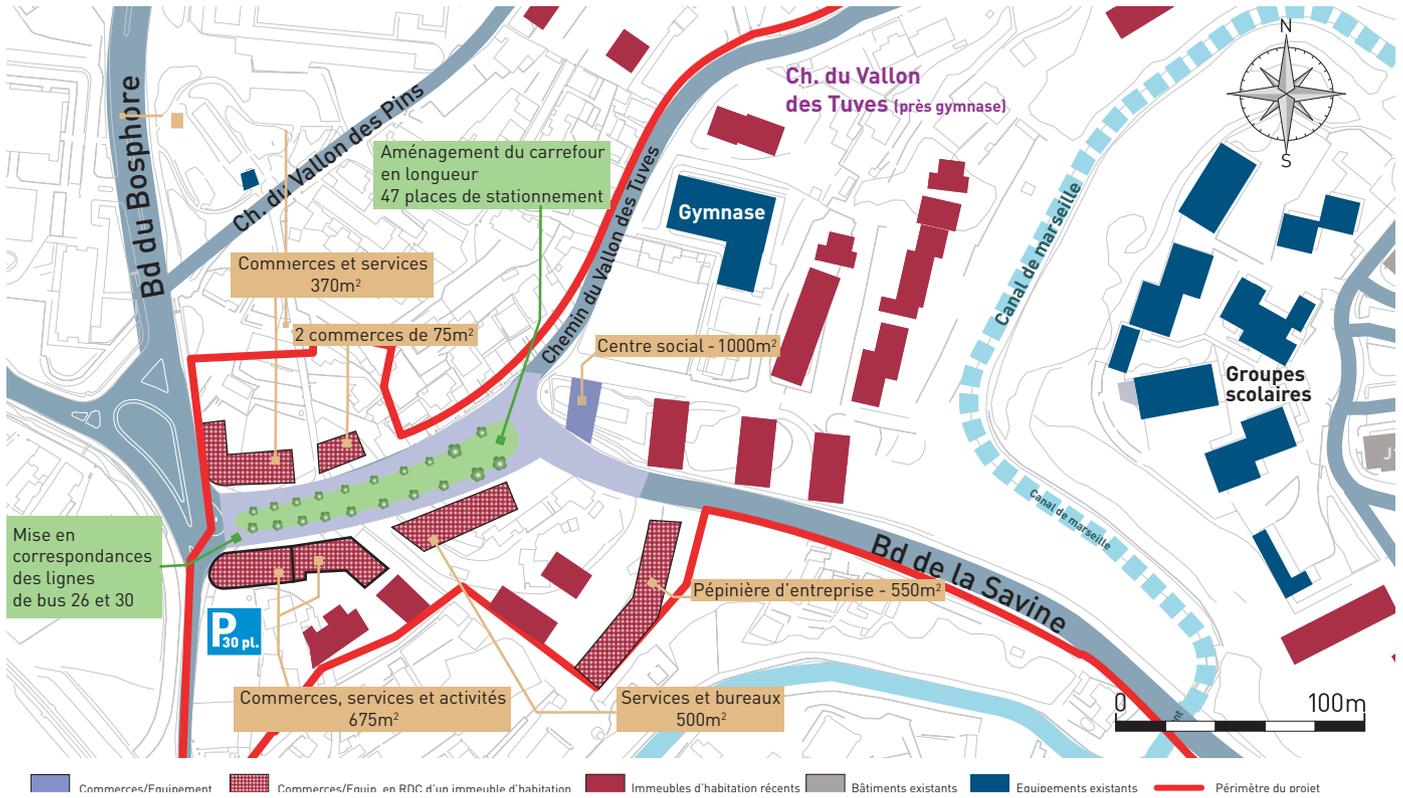


Annexe 1  
Terme de la phase opérationnelle Anru (2012)  
Projet de la Savine - Site bas

Aménagements, commerces, activités, équipements



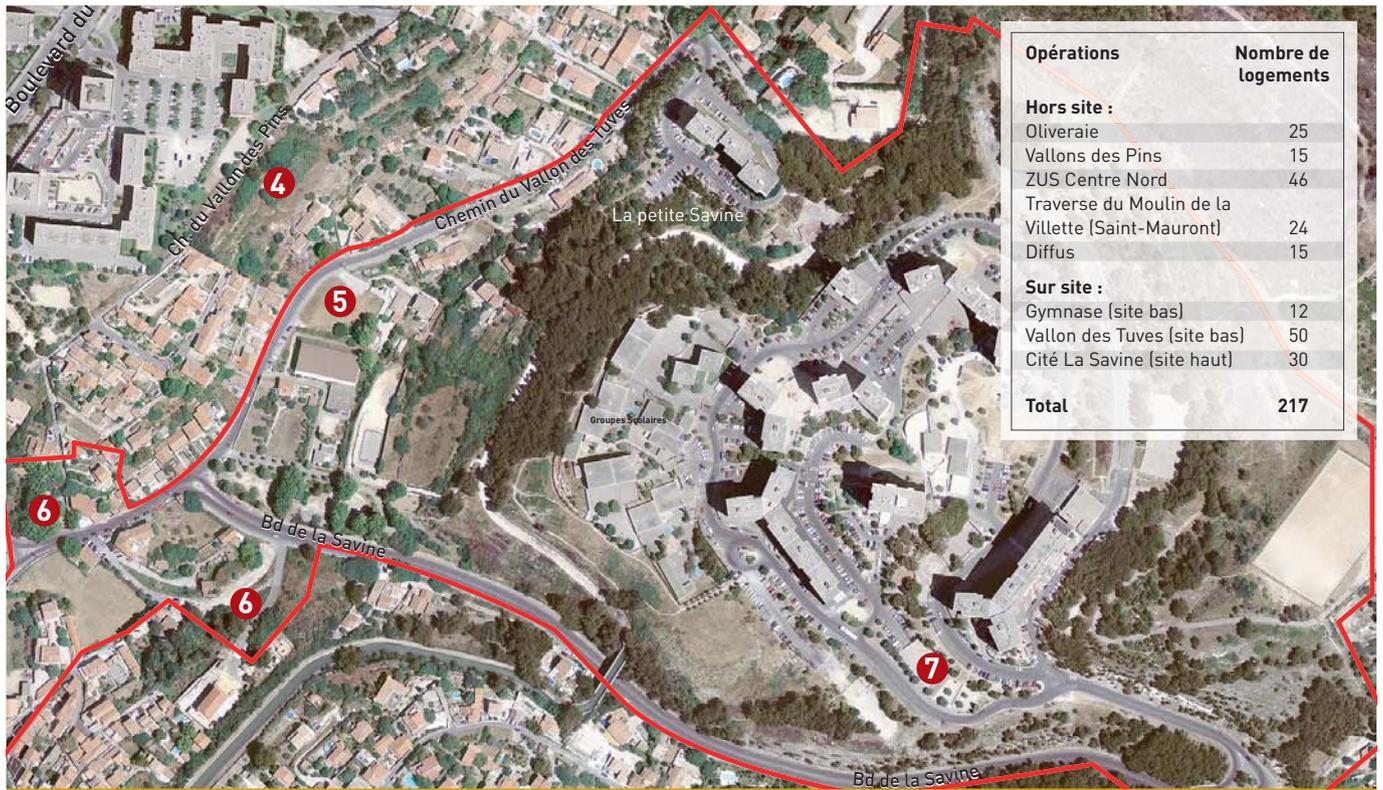
## Aménagements, commerces, activités, équipements



# Annexe 1

## Reconstitution de l'offre

### Localisation des opérations au sein du périmètre d'intervention



- 5** 12 logements sociaux sur le gymnase
- 6** 50 logements sociaux sur le Vallon des Tuves
- 7** 30 logements sociaux sur le site haut (cité La Savine)
- pm **4** 25 logements sociaux sur l'Oliveraie (hors site)

Annexe 1  
 Reconstitution de l'offre  
 Localisation des opérations hors périmètre d'intervention



# Annexe 1 Reconstitution de l'offre (tableau)

	Situation d'origine	Situation actuelle	Tranche opérationnelle				Situation à la fin de la tranche opérationnelle sur site d'intervention	Situation à l'horizon 2020 sur site d'intervention
			Nb de logts à démolir	Nb de logts à construire sur site d'intervention	Nb de logts à construire hors site d'intervention	Total à construire		
<b>Logements locatifs sociaux</b>	<b>1386</b>	<b>930</b>	- 217 . 147 du Bt A . 70 des J4-J5  dont 114 occupés (en mars 2007)	- Site bas : <b>62</b> . Construction sur les Vallons (Entrée Vallon des Tuves) <b>50</b> . Chemin Vallon des Tuves (Terrain près gymnase) <b>12</b>  - Site haut <b>30</b> . Nouvelle centralité secondaire <b>30</b>	. Oliveraie <b>25</b> . Ch. Vallon des Pins <b>15</b> . Acquisition amél. (diffus) <b>15</b> . St-Mauront (Tse du Moulin de la Villette) <b>24</b> . Zus Centre Nord <b>46</b>		- Site bas logements récents <b>62</b>         - Site haut <b>743</b> . Logements récents 30 . Logements réhabilités Bât D, E, F, G 347 . Logements maintenus en attente de démolition Bât J1, J2, K, H, I 366	- Site bas : logements période 2007/2012 <b>62</b>         - Site haut : <b>397</b> . Logements 2007/2012 30 . Logements récents 20 . Logements réhabilités Bât D, E, F, G 347
			Total <b>92</b>	Total <b>125</b>	<b>217</b>	Total <b>805</b>	Total logements sociaux <b>459</b>	
<b>Autres logements</b>		<b>0</b>	0	- Site bas : <b>98</b> . Locatif libre (Foncière) <b>54</b> . Accession sociale <b>32</b> . Accession libre <b>12</b>  - Site haut : <b>147</b> . Locatif libre (Foncière) <b>43</b> . Accession sociale <b>58</b> . Accession libre <b>46</b>	0		- Site bas : <b>98</b> . Locatif libre (Foncière) : 54 . Accession (sociale + Libre) : 44  - Site haut : <b>292</b> . Locatif libre (Foncière) : 43 . Accession (sociale + Libre) : 249	
			Total <b>245</b>		<b>245</b>	<b>245</b>	Total autres logements <b>390</b>	
			Total constructions neuves sur site <b>337</b>	Total cons. neuves hors site <b>125</b>	<b>462</b>	Total sur site <b>1050</b>	Total général <b>849</b>	

## *Note sur la reconstitution globale de logements locatifs sociaux*

---

La reconstitution globale de logements locatifs sociaux visant à compenser la démolition des 217 logements de la cité actuelle de la Savine sera assurée :

- ✓ Sur le site actuellement occupé par la cité de La Savine (en ZUS), par la réalisation de 30 logements locatifs sociaux, soit 24 PLUS CD et 6 PLUS (petit collectif),
- ✓ Sur site d'intervention du projet de La Savine mais hors de l'enceinte actuelle de la cité (en ZUS), par la réalisation de 62 logements locatifs sociaux (dont 5 individuels), soit 40 PLUS CD et 22 PLUS,
- ✓ Hors site d'intervention (sites ZUS), par la construction de 110 logements locatifs sociaux (dont 70 à proximité du centre ville), soit 79 PLUS CD et 31 PLUS (Oliveraie, Vallon des Pins, St-Mauront et ZUS Centre Nord),
- ✓ Hors site d'intervention, dans le secteur diffus, par l'acquisition / amélioration de 15 logements PLAI en des localisations restant à identifier.

## *Note sur la stratégie de relogement*

---

A ce jour, 97 familles ont déjà été relogées depuis début 2003 dont 79 à Marseille (54 au sein de La Savine et 25 dans d'autres quartiers de Marseille) et 18 hors de Marseille (23%). Au total, 44% des familles ont été relogées hors de leur quartier d'origine, confirmant ainsi, peu ou prou, les résultats de l'enquête sociale engagée en 2003.

En effet, un bureau d'études (Colline) a été missionné, en novembre 2003, pour réaliser une enquête sociale, afin notamment de cadrer le positionnement des habitants par rapport au relogement.

- 42% ont clairement exprimé le souhait d'être relogés hors site,
- 14% étaient indécis, ou disposés à examiner les deux possibilités,
- 44% des ménages souhaitaient être relogés sur site.

Aujourd'hui, le besoin de relogement, incluant également les demandes de décohabitation, concerne 126 ménages, soit 50 ménages dans le bâtiment A et 76 dans le bâtiment J. En réponse à ce besoin, les capacités de relogement suivantes ont été retenues :

- 12 relogements au sein de l'Oliveraie sur un total de 25 logements,
- 6 relogements au sein de l'opération localisée au nord du gymnase sur un total de 12 logements,
- 25 relogements à l'entrée du Vallon des Tuves sur un total de 50 logements,
- 15 relogements sur le site actuel de la Cité de La Savine sur un total de 30 logements,
- 10 relogements au sein de l'opération du Vallon des Pins sur un total de 15 logements,
- 15 relogements dans le secteur diffus,
- 43 relogements dans le parc existant de la LOGIREM, sur site et hors site.

Les principes de relogement intègrent une double préoccupation, à savoir :

- prendre en compte le souhait des familles qui souhaitent quitter le site (Cf. l'enquête sociale),
- rechercher la plus grande mixité de peuplement des programmes immobiliers.

Il est ici précisé au sujet de ces préoccupations que :

- nombre de familles résidant dans les 15 et 16<sup>e</sup> arrondissements rencontrent de réelles difficultés à se loger à un prix compatible avec leurs ressources et que la place qui pourra leur être réservée dans les nouvelles constructions permettra de prendre partiellement en compte cette adéquation, élargissant ainsi, auprès d'un plus grand nombre, l'acceptation de la démarche engagée.
- les familles de La Savine sont, pour la plupart d'entre elles, originaires du Maghreb, d'Asie et des Comores. La tendance naturelle de chaque communauté à se regrouper favorise l'émergence d'un communautarisme porteur de processus d'exclusion.

C'est pourquoi le relogement de ces familles, soit dans le parc existant, soit dans de petites unités construites sur site et hors site, favoriseront une meilleure répartition, d'autant mieux que la règle d'attribution retenue est de ne reloger, peu ou prou, que la moitié des familles issues de La Savine dans chaque nouveau programme, de façon à diversifier l'occupation sociale. Nonobstant, le relogement prendra en compte la réalité des réseaux familiaux qui existent aujourd'hui.

## *Note sur les besoins résultant de l'insertion des familles et individus*

---

Le taux de chômage est de 26 % de la population active ; le projet de rénovation urbain de La Savine est d'une telle ampleur, tant en constructions qu'en infrastructures, qu'il sera aussi l'occasion d'offrir des perspectives d'emploi à la population résidente.

A cette fin et dans le cadre de la charte nationale d'insertion, il est prévu la mise en place d'un plan local d'application de la charte nationale d'insertion tel qu'indiqué à l'article 11 de la présente convention. Ce plan devra préparer le recrutement des jeunes adultes en situation de chômage et gérer leur parcours d'insertion, sachant en particulier que l'aboutissement ultime recherché est celui de la pérennisation de leur emploi.

Il en va de même, de façon encore plus naturelle pour les entreprises de gros œuvre et de second œuvre qui interviendront sur le site du projet, avec lesquelles le partenariat peut trouver toute son efficacité au niveau du Conseil d'administration du GEIQ auquel participe l'opérateur Logirem.

Grâce à cette approche, le recrutement d'une trentaine de personnes par an, dès lors que la phase opérationnelle sera en régime de croisière, ne paraît pas un objectif irréaliste.

Le retour à l'emploi et l'accès à l'emploi ou à la formation de près de deux cents personnes sur la période serait un des indicateurs de réussite de l'opération globale de renouvellement urbain. Des expériences telles que celle menée par la MOUS sur le quartier du Plan d'Aou (notamment création d'un lieu « ressources emploi formation » sur le site) pourrait servir d'exemple et de cadre à cette mobilisation en faveur de l'emploi.

Sans que l'on puisse aujourd'hui en décrire le processus précis, un lien est à trouver avec la pépinière d'entreprise qui doit être réalisée sur le site bas du projet, et qui devrait pouvoir permettre à un certain nombre d'adultes formés précédemment dans le cadre de la charte de créer leur propre entreprise.

Cette structure, sans que cela soit exclusif, pourrait être plus particulièrement dédiée aux entreprises BTP avec parrainage et pilotage de la Fédération des BTP, pour garantir sa viabilité dans le temps.

## *Note déclinant les objectifs de développement durable du projet*

---

La démarche environnementale largement inscrite dans la politique nationale depuis plusieurs années, a pris une dimension très opérationnelle avec les conclusions du récent « Grenelle » de l'environnement.

Cette accélération du processus et la réalité des préoccupations locales en matière de développement durable, ont conduit le porteur de projet, les collectivités associées au projet ANRU et Logirem, à décider d'impulser la mise au point d'un programme exemplaire en termes de développement durable pour le projet urbain de la Savine, dont les premières réalisations sont prévues pour 2008.

La superposition d'opérations de toutes natures qui caractérise le projet, son contenu, son ampleur et ses finalités, proposent en effet un terrain très favorable à cette démarche, notamment autour de la question énergétique qui, en regard des coûts actuels du pétrole et des conclusions du « Grenelle » de l'environnement, devient centrale dans le programme d'actions à développer.

Cette approche, qui n'a pas bénéficié aux immeubles conservés lors du montage initial du projet urbain, rend nécessaire le lancement d'un diagnostic énergétique approfondi des bâtiments, aboutissant sur un programme de réductions de la facture énergétique et des charges locatives, à présenter à l'ensemble des partenaires de la convention ANRU, dans un cadre financier faisant appel complémentirement, s'il y a lieu, aux ressources issues des politiques des différentes collectivités en matière de développement durable.

Plus largement, la mise en oeuvre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée sera requise (Cf. paragraphe 4-1), pour l'élaboration d'un véritable programme pluri-annuel d'interventions articulant l'ensemble des volets environnemental, énergétique, économique et social de la démarche.

Les axes de travail associés à ce jour au projet urbain, sont déclinés de façon non exhaustive ci-dessous.

### **En termes d'urbanisme et d'architecture**

L'essentiel de la démarche n'est pas dans l'invention de thématiques nouvelles du développement durable ni dans la mise au point de nouvelles procédures, mais dans la capacité des projets à porter les objectifs inhérents aux notions du développement durable à l'intérieur de leur dynamique. Le projet de renouvellement urbain de La Savine s'attache à donner aux projets cette capacité grâce aux orientations suivantes :

- ✓ Une architecture respectueuse du site - à l'opposé des bâtiments actuels en rupture complète avec l'environnement - par un projet qui s'inscrit dans la pente, dans les lignes du paysage, et en accord avec le développement urbain historique du secteur. En respectant le relief, le type d'urbanisation proposé permet aussi de limiter les risques d'éboulement de terre.
- ✓ Une stratégie de renouvellement de la ville et non de négation faisant table rase des réalisations passées : conservation autant que possible des voiries et aménagements existants, conservation, amélioration et renforcement de la structure urbaine en place, mais parcellaire nouveau adapté à la topographie.
- ✓ L'objectif d'assurer la continuité du fonctionnement du quartier par un phasage des travaux et un enchaînement des opérations compatibles avec le maintien d'un fonctionnement

satisfaisant du quartier. Chaque phase de reconstruction est une étape cohérente en soi, dont l'achèvement apporte une amélioration sensible du fonctionnement du quartier.

- ✓ Une organisation du chantier à faible nuisance, le traitement des déchets issus de la démolition ne faisant l'objet que d'un premier tri sommaire sur place, et étant expédié dans des lieux adaptés pour une sélection plus fine préalable aux opérations de recyclage.
- ✓ Une conception d'aménagement favorable à une gestion plus écologique des eaux pluviales. La volonté de ne pas augmenter la surface de voirie correspond à la nécessité de ne pas augmenter l'imperméabilité des sols sur les parties déjà urbanisées. Sur les secteurs d'extension, sera préconisés des dispositifs d'utilisation des eaux pluviales pour l'arrosage et l'infiltration des excédents en puits perdus. Pour tous les espaces type cheminements piétons, espaces publics, espaces extérieurs des immeubles, l'usage de revêtements perméables sera recommandé.

Le projet propose également une amélioration des diverses liaisons, notamment piétonnes, liaisons fonctionnelles entre le haut et le bas du site ou parcours purement ludiques, par l'aménagement de cheminements paysagers de qualité. Les réaménagements envisagés sur la promenade du canal ou le chemin de crête répondent à ces préceptes et mettent en valeur le grand paysage caractéristique de La Savine.

Au-delà des relations fonctionnelles entre le site haut et le site bas du territoire de projet, la liaison piétonne reliant le plus directement possible ce territoire au futur pôle d'échange du quartier voisin de Saint-Antoine sera créée. Cette liaison empruntera un réseau d'itinéraires piétons existant constitué de parcours tantôt exclusivement piétons, tantôt mixte automobiles/piétons. Outre qu'il reste encore à en formaliser le tracé à son débouché aux abords immédiats du futur pôle d'échange, cette liaison demande aussi, par ailleurs, des travaux d'aménagement, de valorisation et de sécurisation, en particulier dans les sections qui connaissent un relief accidenté. La Ville s'engage à réaliser les travaux correspondant.

### **En termes d'habitat**

Dans le cadre de la maîtrise des charges locatives, le programme prévoit une série de mesures destinées à économiser l'eau froide et chaude dans les logements, notamment par la pose de dispositifs d'économie d'eau posés sur les installations.

De plus, sera mis en oeuvre l'ensemble des dispositifs permettant la maîtrise des consommations d'énergie à des niveaux les plus réduits possibles.

La question de la capacité des familles à s'acquitter dans de bonnes conditions de leurs nouvelles dépenses liées au logement a également été examinée. L'utilisation majoritaire de financements en PLAI et PLUS Construction Démolition, garantira un niveau de loyer qui favorisera la gestion des écarts de l'aide personnalisée au logement.

### **En termes de transports**

Encourager l'usage des transports collectifs constitue un enjeu majeur de développement durable. Aussi, le projet vise aussi une amélioration de la circulation et des moyens de déplacements.

Notamment, l'aménagement du bas du site, à l'entrée du Vallon des Tuves, est conçu comme un espace public majeur à l'échelle du quartier qui comporte notamment un petit pôle de correspondance de transports en commun qui permettra d'éviter les encombrements dus aux passages et aux manœuvres des bus.

Quant au site haut, sa restructuration permettra une amélioration de l'attractivité des transports collectifs par la suppression de l'organisation actuellement en impasse du tracé au bout duquel le retournement des bus s'avère particulièrement délicat en raison de l'exiguïté de l'aire. En

revanche, l'adaptation du tracé à l'évolution du réseau viaire, aussi minorée soit-elle, ouvrira néanmoins la possibilité d'un itinéraire continu englobant l'ensemble de la cité dans une boucle offrant ainsi une meilleure desserte des immeubles.

La Ville de Marseille s'engage à poursuivre les réflexions sur les voiries et les déplacements en commun afin de permettre le désenclavement du site haut de la Savine.

### **En termes de participation des habitants**

La participation des habitants sera encouragée dans les conditions indiquées au chapitre traitant de la concertation.

Des projets favorisant la participation active des habitants seront développés. Ainsi, dans le cadre du contrat de ville :

- ✓ un film sur l'histoire du quartier et la perception actuelle qu'en ont ses habitants est prévu,
- ✓ l'Association AMIEU interviendra dans des classes de l'école primaire pour organiser des « classes de ville ». Leur principe est basé sur la volonté de contribuer à une meilleure appropriation du quartier par les enfants et leurs familles et de proposer des actions de sensibilisation et d'amélioration du cadre de vie.

Le centre social se mobilisera fortement sur cette démarche et devra en faire un axe fort de son projet social.

## *Note déclinant les objectifs de développement économique du quartier et les moyens d'y parvenir*

---

Dans la stratégie de revalorisation retenue, la diversification fonctionnelle est conçue de façon interactive avec la diversification de l'habitat.

Le projet de renouvellement urbain de la Savine vise aussi à permettre de rassembler, au carrefour du Vallon des Tuves, des éléments de centralité (commerces, services, bureaux...).

En effet, l'axe Nord/Sud (ch. de Saint-Antoine à Saint-Joseph/Bd du Bosphore) principal axe de transit sur le versant Est du Vallon des Aygalades, qu'emprunte l'autoroute Nord, ne compte sur plusieurs kilomètres (de Sainte-Marthe à Notre Dame Limite, soit de l'ordre de 5 kilomètres,) pratiquement aucune activité de service à la personne. A l'inverse, sur l'autre versant, l'axe Nord/Sud (ex RN) est jalonné de noyaux villageois dont certains sont particulièrement actifs (St-Antoine, St-Louis).

Mais les relations entre les deux versants sont très difficiles, l'autoroute A7 constituant une frontière quasiment imperméable.

Aussi, pour remédier à cette carence et répondre aux besoins de la population résidante au sein de ce territoire, outre le principe de base consistant au soutien et au renforcement des commerces et activités de services pré-existants, le projet prévoit le développement de deux pôles commerciaux calibrés en fonction de leur clientèle potentielle et étroitement intégrés au tissu urbain où une programmation mixte se développe autour d'espaces publics urbains de qualité.

Les pôles commerciaux sont :

Le pôle principal, à l'entrée du Vallon des Tuves, avec une supérette de 500m<sup>2</sup> de surface de vente, doit et peut devenir celui d'un territoire d'environ 10 000 habitants (quartiers de La Martine et des Borels, le site de La Savine), avec un positionnement qui le rend susceptible de capter, en plus, une clientèle de passage importante sur le boulevard du Bosphore. 30 places de parking sont prévues à cet effet dans la zone non constructible longeant le boulevard, auxquels il faut ajouter de larges possibilités de stationnement à l'entrée du vallon des Tuves, sur le vaste espace public aménagé devant le linéaire de façade.

Trois des commerces programmés seront transférés depuis les immeubles vétustes et à démolir existants sur le site (une pharmacie de 150 M<sup>2</sup>, une boulangerie de 200 M<sup>2</sup> et un café/PMU de 120 M<sup>2</sup>) tandis que l'implantation de 2 autres commerces de proximité sera encouragée.

A côté des commerces, le projet prévoit une banque, une agence postale, ainsi que quelques locaux de bureaux et de services dont une pépinière d'entreprises (1050 M<sup>2</sup>). Une expertise de faisabilité devra préciser la programmation, le moment venu, c'est-à-dire en deuxième étape de l'aménagement du bas.

Quant à la centralité secondaire du haut située à l'entrée du site actuel de La Savine, également organisée autour d'un espace public de qualité, son programme est beaucoup plus modeste et ne prévoit que le transfert de trois des 5 commerces existants (la pharmacie 150 M<sup>2</sup>, la boulangerie 150 M<sup>2</sup> et l'épicerie 100 M<sup>2</sup>), ainsi que celui d'un centre médical de 230 M<sup>2</sup> comportant un cabinet de médecine générale et un cabinet dentaire. La clientèle ici sera plus réduite, quoi que son pouvoir d'achat moyen s'élèvera progressivement avec la diversification du peuplement. Le déséquilibre prévisionnel d'exploitation sur 15 ans, dû au coût des transferts et à une rentabilité locative moins élevée que sur le bas, requiert ici aussi une aide de l'ANRU.

## ***Note explicative des coûts de construction du centre social (site bas) et des deux classes maternelles (site haut)***

---

### **Le coût de réalisation du centre social**

Dans le dossier présenté au Comité d'Engagement du 28 juin 2007, l'estimation du coût de construction du centre social de La Savine ressort à 2 030 727 Euros HT, en valeur 2005 (y.c. les honoraires et frais annexes), pour une SHON de 1000 m<sup>2</sup> environ, soit un coût de 2030 Euros/ m<sup>2</sup>. Ce montant reste sensiblement proche des coûts de construction en valeurs 2005 des centres sociaux actuellement en cours de réalisation dans le cadre de la mise en œuvre de deux projets ANRU.

En effet, le centre social de Plan d'Aou à St-Antoine s'est élevé à 2 739 374 Euros HT (en valeur 2005 évaluée sur la base de l'indexation ANRU – 1,8%/an) pour une SHON de 1497 m<sup>2</sup>, soit 1830 Euros/ m<sup>2</sup> et celui de Malpassé à 2 260 625 Euros HT (en valeur 2005 évaluée sur la base de l'indexation ANRU) pour une SHON de 1161 m<sup>2</sup>, soit 1947 Euros/ m<sup>2</sup>.

Enfin, il est à signaler que le marché affiche des coûts de réalisation des ouvrages significativement plus élevés dans les quartiers nord marseillais que ce qui est observé en moyenne dans les autres secteurs de l'agglomération, ne serait-ce qu'en raison des difficultés rencontrées par les entreprises lors de l'exécution des chantiers sur ces territoires socialement sensibles.

### **Le coût de réalisation des 2 classes maternelles**

Le projet prévoit la réalisation de locaux pour l'accueil de deux classes maternelles en lieu et place de celles aujourd'hui implantées dans un bâtiment préfabriqué obsolète installé à titre provisoire il y a plus de 30 ans. La SHON à construire s'élève à 120 m<sup>2</sup> pour un coût total tout compris estimé à 240 803 Euros HT (valeurs 2005), soit 2007 Euros/ m<sup>2</sup> SHON, en réponse à un programme prévoyant 2 classes et les installations sanitaires correspondantes.

Ainsi, ces montants sont très comparables à celui mentionné sur le site internet de l'ANRU par la SCET et le Cabinet Poncet pour le compte de l'ANRU qui s'élève à 1571 Euros/ m<sup>2</sup> HT, hors frais d'honoraires, pour une école primaire.

## *Note relative au bilan d'aménagement sur le site bas (valeurs 2005)*

- ✓ Les terrains de la ville de Marseille ne sont pas pris en compte dans les dépenses car ils n'ont pas été acquis dans le cadre du projet,
- ✓ Les charges foncières des commerces s'élèvent à 40% environ des charges foncières moyennes retenues pour le logement,
- ✓ la charge foncière de la supérette considérée comme moteur du dynamisme commercial local doit être attractive (de l'ordre de 20% de la charge foncière des logements)
- ✓ Les terrains sont acquis 30% au-delà de leur valeur mentionnée dans le dossier d'origine présenté pour la RTP du 28 novembre 2006 en maintenant une distinction pour les parcelles qui étaient évaluées à un coût de 40 Euros/ m<sup>2</sup>
- ✓ Les prix retenus sont généralement estimés à 130 Euros/ m<sup>2</sup>, sauf les parcelles initialement estimées à 40 Euros qui passent à 55 Euros/ m<sup>2</sup>

**Le déficit est de 1 960 290 € (dépenses) – 937 125 € (recettes),  
soit 1 023 165 Euros.**

<i>utilisation projetée sur parcelles acquises</i>	<i>prix cession ( SHON)</i>	<i>SU/SHON</i>	<i>prix du m<sub>2</sub></i>
17 logements locatifs sociaux	102 000 €	1360	75
8 logements en accession sociale	112 000 €	640	175
2 x 75 M <sup>2</sup> de commerce en RDC de l'immeuble de 8 logements en accession sociale	9 750 €	150	65
superette de 500 M <sup>2</sup>	17 500 €	500	35
17 logements en accession sociale	238 000 €	1360	175
275 M <sup>2</sup> de commerces en RDC de l'immeuble de 17 logements en accession sociale	17 875 €	275	65
12 logements en accession libre	192 000 €	960	200
12 logements en accession sociale 500 M <sup>2</sup> de bureaux/services en RDC de l'immeuble de 12 logements en accession libre	50 000 €	500	100
5 logements locatifs sociaux	30 000 €	400	75
10 logements locatifs sociaux	60 000 €	800	75
18 logements locatifs sociaux	108 000 €	1440	75
	<b>937 125 €</b>		

**TOTAL RECETTES**

**LES DEPENSES**

1/ acquisitions ( prix d'acquisition, frais liés à l'acquisition, indemnités d'expropriation) et libération des sols							
1.1 foncier							
	<i>n° parcelle*</i>	<i>superficie**</i>	<i>propriété</i>	<i>activité actuelle</i>	<i>prix d'acquisition</i>	<i>mode de calcul</i>	
						<i>superficie</i>	<i>prix d'acquisition au m²</i>
	( ex 282) 404	720 m²	privée		93 600 €	720	130
	280	920 m²	ville marseille		0 €	920	0
	124	635 m²	privée	bar PMU	82 550 €	635	130
	117	273 m²	privée	bar/épicerie	35 490 €	273	130
	116 pour partie	5340	privée		293 700 €	5340	55
	169	665 m²	privée	pharmacie et boulangerie	86 450 €	665	130
	144	1625 m²	ville marseille		0 €	1625	0
	170	55 m²	indéterminée		0 €	55	0
	2	1730 m²	indéterminée		95 150 €	1730	55
	4 pour partie	7795 m² - 2 000 m² = 5795 m²	indéterminée		753 350 €	5795	130
					1 440 290 €		
1.2 Bâti							
	<i>n° parcelle*</i>	<i>superficie**</i>	<i>propriété</i>	<i>activité actuelle</i>	<i>prix d'acquisition</i>	<i>mode de calcul</i>	
	124	indéterminée	privée	bar PMU	300 000 €		
	117	indéterminée	privée	bar/épicerie			
	169	indéterminée	privée	pharmacie et boulangerie			
	2	indéterminée	indéterminée				
2/ frais divers							
	<i>objet</i>				<i>cout</i>		
	géomètre/sondage				40 000 €		
3/ Travaux préparatoires aux aménagements : démolition du bâti							
	<i>n° parcelle*</i>	<i>superficie**</i>	<i>propriété</i>	<i>activité actuelle</i>	<i>cout démolition</i>		
	117	indéterminée	privée	bar/épicerie	180 000 €		
	169	indéterminée	privée	pharmacie et boulangerie			
	2	indéterminée	indéterminée	non précisé			
	124	indéterminée	privée	bar pmu			
<b>TOTAL DEPENSES</b>					<b>1 960 290 €</b>		

*Note relative au bilan des opérations commerciales / site haut et site bas  
(valeurs 2005)*

	<b>Reconstitution et transfert de locaux commerciaux et médicaux (site haut)</b>	<b>Transfert des commerces Savine les Vallons (site bas)</b>	<b>Total</b>
<b>DEPENSES</b>	<b>1 270 800</b>	<b>1 196 000</b>	<b>2 466 800</b>
<i>Transfert des commerces</i>	300 000	350 000	
<i>Honoraires 12%</i>	100 800	84 000	
<i>AMC</i>	30 000	57 000	
<i>Travaux (560 M<sup>2</sup> X 1500 €)</i>	840 000	<i>(470 M<sup>2</sup> X 1500 €)</i> 705 000	
<b>RECETTES</b>	<b>419 689</b>	<b>467 570</b>	<b>887 259</b>
<i>Prêt CDC 3,85% sur 15 ans amorti par recettes locatives de 70 €/M<sup>2</sup> par an avec progression de 2% annuel</i>	353 850	<i>3,85% sur 15 ans amorti par recettes locatives de 90 €/M<sup>2</sup> par an avec progression de 2% annuel</i> 412 570	766 420
<i>Fonds propres</i>	65 839	55 000	120 839
<b>DEFICIT</b>	<b>851 111</b>	<b>728 430</b>	<b>1 579 541</b>
<i>Couvert par l'ANRU (55%)</i>	468 111	400 637	868 748
<i>Région PACA</i>	255 333	203 478	458 811
<i>Ville de Mille</i>	127 667	124 315	251 982

## *Note relative aux contreparties cédées à Foncière Logement*

---

Les contreparties définies à l'article 5 sont décrites ci-après :

	<b>Site bas</b>	<b>Site haut</b>
Adresse	Ch. du Vallon des Tuves Bd de la Savine 13015 Marseille	Bd de la Savine 13015 Marseille
Situation en ZUS	oui	oui
Propriétaire foncier	Ville de Marseille	LOGIREM
Usage actuel	Etat naturel/ sans usage	Etat naturel / sans usage
Surface du terrain d'assiette	14 200 M <sup>2</sup> environ	13 340 M <sup>2</sup> environ
SHON	4 320 M <sup>2</sup>	3 440 M <sup>2</sup>
Date prévisionnelle de transfert de terrain	2010	2010
Références cadastrales	215898 B 0036 215898 B 0135	215898 B 0086
Nombre de logements individuels	30	13
Nombre de logements semi individuels	0	30
Nombre de logements collectifs	24	0

Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de les définir de manière plus aboutie, tout autant que le nombre et la typologie des logements.

Les cessions de ces contreparties, quel que soit leur propriétaire actuel, sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique. Les actes seront reçus par le notaire de Foncière Logement. Les émoluments du notaire du vendeur resteront à sa charge.

Il est par ailleurs précisé que le transfert de propriété est effectué sous la condition suspensive et résolutoire que :

- le terrain cédé soit libre de toute construction en superstructures et en infrastructures, dépollué, constructible ;
- le terrain cédé soit viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur. Ces voies devront être équipées

des réseaux EP/EU/EV/Télécom/EDF suffisamment dimensionnés pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que Foncière Logement réalise ou finance des renforcements de réseaux. Elles seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que seuls les travaux de branchement en limite de propriété restent à la charge de Foncière logement ;

- il n'y ait aucun réseau aérien ou enterré qui soit de nature à gêner la réalisation du projet de Foncière Logement ;
- le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès à présent Foncière Logement à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, de pollution et toute autre étude qui lui semblerait nécessaire, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, les frais de réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, Foncière Logement se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE...) ne seront pas prises en charge par Foncière Logement ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et Foncière Logement pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du Directeur Général de l'ANRU qui saisira le Comité d'Engagement pour avis et, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

En matière de construction, il est précisé que Foncière Logement fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec la Ville, le programme à réaliser. Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis :

- un relevé planimétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, Etc...
- si nécessaire, une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves ...).
- le bornage du terrain préalablement à l'acte authentique.

Sur la base de cette étude et dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet, les logements réalisés répondront aux objectifs de Foncière Logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

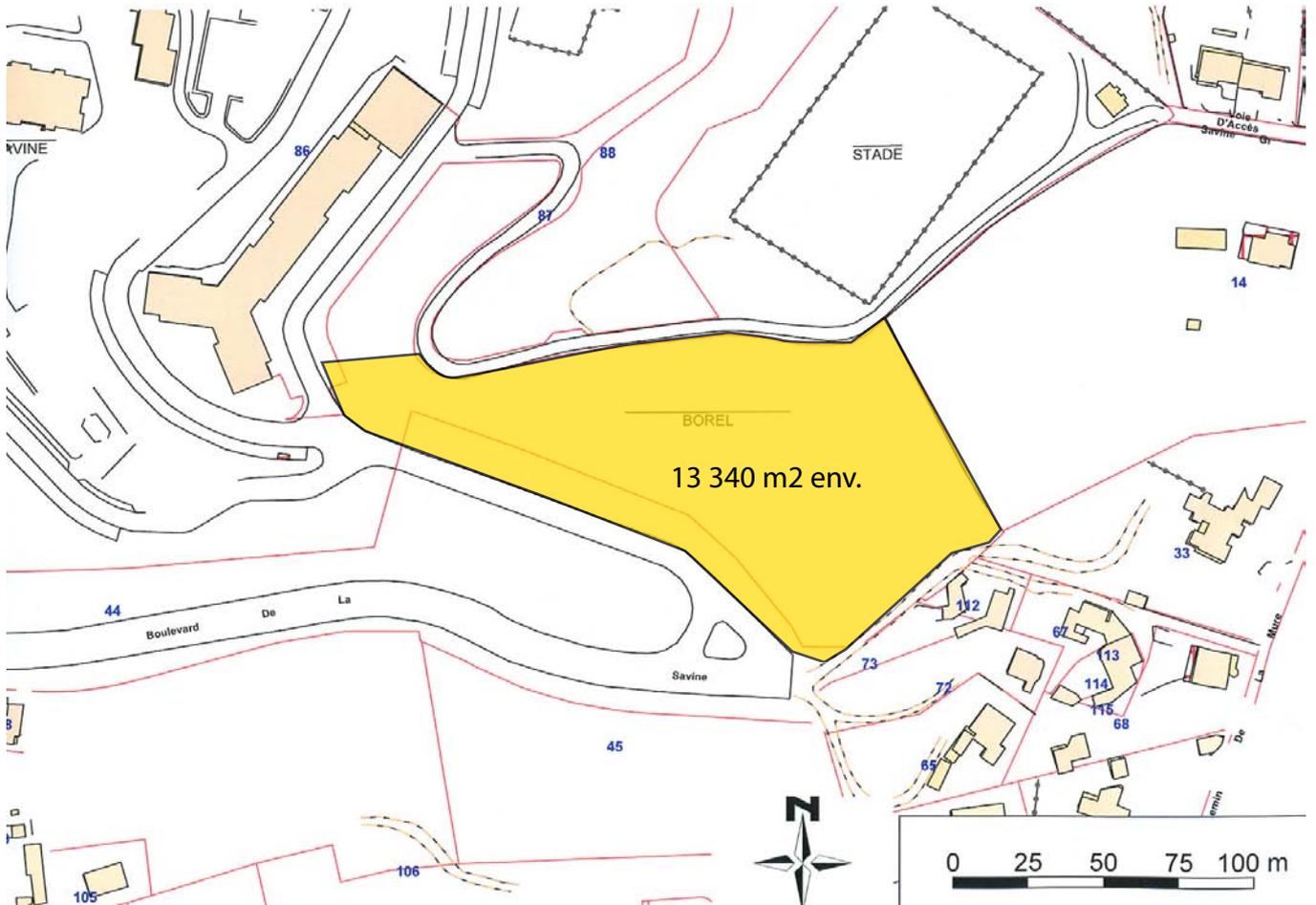
Annexe  
Parcelle concernée par l'implantation des logements de  
l'Association Foncière Logement

Site bas



Annexe  
Parcelle concernée par l'implantation des logements de  
l'Association Foncière Logement

Site haut



*Note relative à la date de référence pour le calcul des coûts de relogement  
et des pertes d'autofinancement (Bâtiments A et J)*

---

**EXTRAIT DU COMPTE RENDU DU COMITE DE PILOTAGE DU GPV DU  
30 MAI 2002**

**ETAIENT PRESENTS :**

REPRESENTANTS DE L'ETAT :

*Préfecture des Bouches-du-Rhône :*

Monsieur BALLAGUY  
Monsieur FLORENS

*Direction Départementale de l'Equipement :*

- *SDIT :*

Monsieur COPPE  
Monsieur BERIA

- *SHV*

Monsieur KAUFFMANN  
Monsieur CREPET

REPRESENTANTS DE LA VILLE DE MARSEILLE :

Monsieur VALLETTE  
Monsieur SUSINI  
Monsieur LOISEL  
Madame RELANGE

REPRESENTANTS DE L'AGAM :

Monsieur BRUNNER

REPRESENTANT DU CONSEIL GENERAL :

Monsieur NAGY

REPRESENTANTS DE LA COMMUNAUTE URBAINE :

Madame MARTIN-RAGET

REPRESENTANTS DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS :

Madame DUTEIL

REPRESENTANTS DU GPV :

Monsieur DESCHAUX  
Monsieur DENIAU  
Monsieur MATHIEU  
Monsieur SAINT AMAN

**ETAIENT EXCUSES :**

*Madame ANDRIEUX-BACQUET  
Monsieur ROSSI  
Monsieur MAGRO  
Monsieur USCLAT  
Monsieur OLIVERES  
Monsieur DARDEL*

*Conseil Régional  
Conseil Général  
Ville de Septèmes les Vallons  
Ville de Septèmes les Vallons  
CDC  
FAS*

.../...

## **2 – Stratégie de renouvellement urbain de la Savine**

Jean-Pierre PARET, accompagné de Monsieur HORIN, est invité à présenter les principales conclusions des réflexions engagées sur la stratégie de restructuration de la Savine. Il rappelle que la Logirem, unique bailleur, s'est engagée dans un programme de dédensification dont la prochaine étape consiste en la démolition de 40 logements maintenant autorisée.

Ce programme est appelé à se poursuivre et à s'inscrire dans un aménagement plus vaste intégrant, dans un secteur dont le relief est très marqué, le pôle de services du Vallon des Tuves et affirmant une bonne connexion avec le boulevard du Bosphore.

Henri LOISEL remarque que cette conception suppose l'abandon de la U206 considérée comme aberrante bien que figurant au POS.

Roger DESCHAUX confirme que cette voie, déjà contestée lors du dernier POS, manifestement irréaliste et de peu d'utilité, mériterait d'être abandonnée.

Par contre la liaison, à partir de la bretelle autoroutière de l'échangeur des Aygalades vers l'avenue de Saint Antoine et le pôle d'échange, est à prioriser.

Jean-Pierre PARET poursuit en indiquant que le relogement de 140 ménages environ du bâtiment A est à prévoir dans le quartier et qu'une recherche foncière est à entreprendre pour permettre la réalisation de petites opérations de 20 à 30 logements.

Certaines de ces opérations pourraient comprendre des logements en accession à la propriété.

Mme DUTEIL ajoute que le projet doit également permettre de constituer une centralité urbaine qui fait actuellement défaut dans ces quartiers.

Jean-Pierre PARET est perplexe sur le devenir du stade, et il lui paraît préférable de créer plutôt 2 à 3 petits terrains de proximité plutôt que de maintenir l'équipement existant.

Henri LOISEL demande de faire bien apparaître les liaisons avec l'ensemble des quartiers avoisinants et de corriger la présentation de l'espace périphérique à la Savine, qui peut être interprété comme une « ceinture verte » (ce qui renforcerait l'isolement de la cité), alors que cette zone est appelée à être urbanisée.

Il s'interroge également sur la localisation du Centre Social et Roger DESCHAUX rappelle que les partenaires ont récemment choisi pour lieu d'implantation le terrain communal proche du gymnase.

Henri LOISEL indique que la ZAC actuelle doit être close et une nouvelle opération d'aménagement engagée.

Cette opération doit réserver de la place à de l'accession à la propriété, en lien avec le tissu pavillonnaire existant occupé par une population stable, ce qui impose une action foncière active.

Michel KAUFFMANN conforte cette position visant à assurer une certaine mixité de l'habitat en encourageant aussi une diversité des fonctions urbaines, et notamment la fonction commerciale. L'implantation des commerces est à envisager sur un lieu « neutre » et « perméable ».

Roger DESCHAUX estime qu'il convient également de travailler tout particulièrement sur la gestion urbaine de proximité et considère qu'il est nécessaire de « phaser » les opérations pour bien arrêter ce qui sera entrepris d'ici 2006.

Bernard SUSINI conclut que les diverses orientations débattues lors de cette réunion sont à formaliser pour une présentation au Comité de Pilotage à la rentrée.

**Annexe 2**  
**Planning de réalisation des opérations**  
**Plan de financement**

## Annexe 2

### Planning de réalisation des opérations

Opérations	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Démolition de logements sociaux :</b>						
. Relogement puis démolition du bât. A (147 logements)						
. Relogement et démolition des bât. J4 et J5 (70 logements)						
<b>Construction de logements sociaux</b>						
. Oliveraie - 25 logements (20 PLUS-CD et 5 PLUS)						
. Chemin du Vallon des Tuves / terrain près gymnase (6 PLUS CD et 6 PLUS)						
. Traverse du Moulin de la Villette - Hors site (16 PLUS CD et 8 PLUS)						
. ZUS Centre Nord / 46 logements - Hors site						
. Constructions sur les Vallons (34 PLUS CD et 16 PLUS)						
. Constructions sur site haut (24 PLUS CD et 6 PLUS)						
. Vallon des Pins (12 PLUS-CD et 3 PLUS)						
. diffus acquisition-amélioration 15 logements						
<b>Réhabilitation et résidentialisation</b>						
. Réhabilitation et résidentialisation bâtiments D - E - F - G						
. Réhabilitation bâtiments J1 - J2 - J3 - K - H - I						
<b>Aménagements</b>						
. Nouvelle place d'accès au quartier par les Vallons (site bas)						
. Création de chemins piétons structurants (site haut)						
. Nouvelle place à l'entrée (site haut)						
. Requalification du boulevard circulaire (site haut)						
. Création d'une voie urbaine de desserte au Nord du bât. A (site haut)						
. Aménagements des accès à l'école et aménagement de l'esplanade (site haut)						
<b>Equipements et locaux associatifs</b>						
. Construction du centre social						
. Aménagement des locaux associatifs définitifs et PMI provisoire						
. Aménagement de la PMI						
. Aménagement du local Sound Musical School - B Vice						
. Construction de deux classes maternelles						
. Reconstruction de la crèche						
. Aménagement du local Point Service aux Particuliers						
<b>Aménagements espaces commerciaux et artisanaux</b>						
. Transfert des commerces Savine des Vallons (site bas)						
. Reconstruction et transfert des locaux commerciaux et médicaux (site haut)						
<b>Intervention sur l'habitat privé</b>						
. Accession sociale 7 logements sur site bas (près de la Petite Savine)						
. Accession sociale 58 logements sur site haut						
<b>Ingénierie et conduite de projet</b>						
. Renforcement de la maîtrise d'ouvrage du bailleur						
. AMO Accompagnement projet site haut (bailleur)						
. AMO spécialisée développement durable (GIP - GPV)						
. Etude d'avant projet global (GIP - GPV)						
. OPC - AMO (GIP - GPV)						
. Concertation - Communication (GIP - GPV)						

Etudes  
 Travaux

