

AVENANT N°1

A LA CONVENTION PLURI-ANNUELLE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE SUR LE QUARTIER DU VALLON DE MALPASSE A MARSEILLE



SOMMAIRE

ARTICLE 1 : PARTIES A L'AVENANT	3
ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION INITIALE	4
ARTICLE 3 : MODIFICATIONS SUCCESSIVES	4
ARTICLE 4 : OBJET DE L'AVENANT	4
ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION INITIALE	4
ARTICLE 6 : DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE	31
ARTICLE 7 : ANNEXES	31

Article 1 : Parties à l'avenant

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, établissement Public Industriel et Commercial de l'Etat, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n°453 678 252 , dont le siège est à Paris (6e), 69 bis rue de Vaugirard, 75 006 Paris, Ci- après dénommée l'ANRU ou l'Agence,

Représentée par le Directeur Général,

ET :

La Ville de Marseille, représentée par son Maire, Jean-Claude GAUDIN,

ci après dénommé le porteur de projet,

ET :

La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole représentée par son Président, Eugène CASELLI, ci-après dénommé Marseille Provence Métropole (MPM),

Le Département des Bouches-du-Rhône représenté par son Président, Jean-Noël GUERINI, ci-après dénommé le Conseil Général,

La Région Provence Alpes Côte d'Azur représenté par son Président, Michel VAUZELLE, ci-après dénommé le Conseil Régional,

L'Association Foncière logement, représentée par son Président, Bruno LUCAS, ci-après désignée Foncière logement,

Le Groupement d'Intérêt Public pour le Grand Projet de Ville¹, représenté par sa Présidente, Valérie BOYER, ci-après désigné GIP GPV,

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur Régional, Jean-Paul GUERIN

L'Etat, représenté par le Préfet, responsable de la mise en oeuvre de la rénovation urbaine dans le département

ET :

L'OPH Habitat Marseille Provence, représenté par son Directeur Général, Jean-Luc IVALDI, ci après dénommé HMP,

La SA HLM Logis Méditerranée, représentée par sa Présidente, Sandrine BORDIN, ci après dénommé Logis Méditerranée,

¹ L'Assemblée Générale du GIP du Grand Projet de Ville Marseille-Septèmes, lors de sa séance du 13 avril 2012, a acté la modification de l'article 2 de sa convention constitutive portant désormais la dénomination suivante : GIP Marseille Rénovation Urbaine

Les parties ont convenu de ce qui suit :

Article 2 : Identification de la convention initiale

Convention pluri-annuelle de mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine du Vallon de Malpassé, Marseille, signée le 28 juin 2010.

Article 3 : Modifications successives

Sans objet.

Article 4 : Objet de l'avenant

1- La prise en compte des nouveaux éléments du projet de rénovation urbaine.

Une première phase de réalisation du projet de rénovation urbaine de Malpassé est aujourd'hui en cours d'achèvement, marquée par la mise en service d'équipements publics et privés (centre social de Malpassé, Maison des Solidarités du Conseil Général, Résidence pour Personnes Agées, centre associatif Massabielle), la démolition des bâtiments Cèdres Nord M et N, ainsi que par le désenclavement du vallon grâce à l'ouverture de la voirie U104 en Juillet 2011.

Suite au lancement de ces premières opérations et aux études opérationnelles complémentaires engagées depuis Juin 2010, l'ensemble des maîtres d'ouvrage impliqués dans le projet et l'ANRU sont tombés d'accord sur la nécessité d'actualiser les éléments de programme de la convention et le plan directeur, avec les objectifs suivants :

- améliorer le caractère opérationnel du projet et faciliter le phasage, deux sujets peu abordés dans les études préalables ayant précédé la mise au point de la convention de Juin 2010,
- trouver une solution réelle au problème posé par l'enclavement de la barre des Lauriers (400 logements) et par le manque de connections Est-Ouest entre les quartiers (question mal résolue dans le plan directeur antérieur, et aggravé par l'évolution du projet de la rocade L2 Nord),
- faciliter la mise en œuvre d'opérations de reconstitution sur site de logements sociaux HMP, en identifiant les terrains libérables au plus tôt (études de phasage et de localisation alternative),
- passer à un stade de niveau AVP l'ensemble des études de voiries et espaces publics, afin de lancer des maîtrises d'œuvre sur des projets fiabilisés,
- mieux intégrer le projet majeur que constitue l'arrivée de la rocade L2 Nord au Nord du site, en tenant compte des nouveaux éléments transmis par l'Etat (DREAL) ou élaborés dans le cadre du Comité Technique L2.

2- La mise en conformité de la convention initiale signée le 28/06/2010 avec la convention type validée par le Conseil d'Administration de l'ANRU du 5 mai 2011.

3- La mise en conformité avec les nouvelles dispositions du règlement général paru au JO du 9 juillet 2011 et du règlement comptable et financier approuvé le 20 juin 2011.

Article 5 : Modifications de la convention initiale

La convention mentionnée à l'article 2 du présent avenant est modifiée dans les conditions ci- après :

Article 5.1 : Le préambule de la convention est complété comme suit :

Evolution du projet

Suite aux premières phases de réalisation, le projet général aujourd'hui précisé dans le cadre de l'avenant n°1 est l'aboutissement d'études complémentaires réalisées en 2011.

Il prend notamment en compte :

- Les nouvelles contraintes introduites par les projets périphériques concernant la zone Nord du site (définition des implantations de la L2 Nord, prise en compte du périmètre DUP arrêté en Novembre 2010, réalisation du bâtiment Massabielle.
- Une optimisation des répartitions foncières pour les constructions sur site afin d'optimiser les phasages de réalisation des logements sociaux reconstruits sur site.
- Une mise à jour des sites de reconstitution hors site.

Article 5.2 : L'article 1 du titre II de la convention – « le contenu du projet urbain » – est modifié comme suit :

Le projet qui sert de base à la conclusion du présent avenant est celui examiné le 19 janvier 2012 par le Comité d'engagement de l'ANRU et le 4 Novembre 2011 par le Conseil d'Administration du GIP-GPV .

Le projet urbain et le programme proposé concernent cinq secteurs d'intervention :

- Secteur des Lauriers et des Cyprès
- Secteur des Cèdres nord
- Secteur des Genêts et du centre commercial de la place des Cèdres
- Secteur des Cèdres Sud
- Secteur des emprises foncières en mutation : projet AMETIS et opérations de diversification de l'habitat sur le vallon de Malpassé.

Le programme général est le suivant :

Pour l'habitat :

- Réhabilitation de 686 logements sociaux de HMP : Genêts, Lauriers, Cèdres sud (B - D - E - G) et Cyprès (A)
- Résidentialisation des espaces extérieurs des Genêts, Lauriers, Cèdres sud (B - D - E - G) et Cyprès (A)
- Production de 201 logements sociaux sur site et de 268 logements sociaux hors site
- Intervention sur habitat privé ; production de 96 logements neufs en accession et de 60 logements neuf en locatif libre (contrepartie AFL)

Pour les aménagements et les équipements :

- Réaménagement et création de voiries
- Requalification d'espaces publics
- Création de jardins partagés
- Equipements sportifs de proximité
- Construction d'un centre social (terminé)
- Construction d'un équipement petite enfance
- Création de locaux associatifs

Pour l'immobilier d'activités et de service :

- Réalisation de 3 immeubles de bureaux pour environ 6.000 m² SHON, dont la maison des solidarités du Conseil général, d'un laboratoire médical avec un centre de dialyse, et d'une résidence pour personnes âgées
- Expertise commerciale, accompagnement des réorganisations et commercialisation des alvéoles commerciales du centre commercial des Cèdres (aide au montage)

Pour l'ingénierie :

- Ingénierie OPC / AMO
- Etudes foncières et expertise commerciale
- Expertise OPC et AVP pour les opérations pré-conventionnées (NB : aujourd'hui achevées)
- Renforcement de la maîtrise d'ouvrage du bailleur
- Communication - Concertation,
- Dispositif spécifique de sécurisation de chantier

Article 5.3 : Les sous-articles de l'article 2 du titre II de la convention – « L'organisation de la conduite du projet d'ensemble » – sont modifiés comme suit :

Paragraphe 2.4 : les maîtrises d'ouvrage d'opérations publiques, 2ème alinéa

HMP assumera la totalité de la maîtrise d'ouvrages des démolitions, des réhabilitations, et des reconstructions de logements sociaux sur site. HMP assumera la maîtrise d'ouvrage de 238 reconstitutions de logement sociaux hors site. Logis Méditerranée assumera la reconstitution de 30 logements sociaux hors site.

Article 5.4 : Les sous-articles de l'article 3 du titre II de la convention – « La concertation et l'information sur le projet » – sont modifiés comme suit :

Sans objet

Article 5.5 : Les sous-articles de l'article 4 du titre III de la convention – « Les opérations approuvés par l'ANRU » – sont modifiés comme suit :

Les lignes initiales non précisées dans le présent article 5 restent inchangées.

L'article 4.1 du titre III de la convention, «L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet », est modifié comme suit :

Descriptif de l'opération :

Pilotage opérationnel du projet : OPC et Conduite d'opération

Il relève de la maîtrise d'ouvrage du GIP-GPV, avec l'assistance d'un OPC, d'une ingénierie de coordination technique et d'un architecte-urbaniste et paysagiste conseil, en lien étroit avec les maîtres d'ouvrages.

L'ANRU est sollicitée à hauteur de 40% du montant total TTC de ces prestations.

Etude foncière - Etude de restructuration commerciale

La réalisation des opérations du PRU défini par le nouveau plan guide implique une réorganisation foncière de très grande envergure à réaliser dans des délais très réduits : nouveau découpage foncier, transferts de propriété, déclassement de domaine public et privé de la Ville et de la Communauté Urbaine, convention d'occupation temporaire de terrains dans le périmètre DUP du projet de rocade L2, conventions diverses, mise à jour des documents d'urbanisme dans le cadre de la révision du PLU de Marseille, en cours d'élaboration.

Une assistance foncière auprès du GIP-GPV et du porteur de projet est ainsi absolument nécessaire.

En complément, une expertise commerciale est ajoutée afin d'accompagner la copropriété du Centre Commercial des Cèdres, actuellement fragile, et qui sera affectée par les travaux prévus sur la place des Cèdres : aide à la mise en place de dispositifs de soutien provisoire et de mesures compensatoires, négociations foncières (pouvant aller jusqu'à un rachat et une démolition partielle de l'aile sud du bâtiment) .

L'ANRU est sollicitée à hauteur de 40% du montant total TTC de ces prestations d'ingénierie.

Concertation et communication

Cette famille de prestations, qui seront conduites sous la maîtrise d'ouvrage du GIP-GPV, comprend des missions relatives à la concertation et à la communication (reportage photographique, expositions, journaux, film d'animation, animation de groupes d'habitants et d'ateliers de concertation avec l'assistance de l'Université du Citoyen).

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

Renforcement de la maîtrise d'ouvrage du bailleur

Le projet Malpassé constitue l'investissement le plus important sur Marseille du bailleur HMP.

Le renforcement de la maîtrise d'ouvrage bailleur est ainsi absolument nécessaire, avec la mise en place d'une équipe dédiée, chef de projet d'une part, responsables de programme d'autre part.

L'aide de l'ANRU est sollicitée à hauteur de 60% du coût TTC de ces renforcements d'équipe.

Dispositif sécurisation de chantier

L'importance des travaux de démolition et de construction au cœur du quartier (notamment autour de la place des Cèdres), nécessairement phasés dans le temps, obligera le bailleur à mettre en place un dispositif de sécurisation spécifique à ces secteurs : cheminements, signalétique, coordination inter CSPS, surveillance et sécurisation des chantiers et des délaissés etc.....

L'aide de l'ANRU est sollicité à hauteur de 50 % du coût TTC de ces prestations.

Etudes préalables : expertise OPC

Plusieurs études préalables ont été réalisées en amont de la signature de la convention initiale.

Suite au CE du 25 mai 2009, le porteur de projet a sollicité le financement d'une étude qui permettrait de définir les assiettes foncières des diverses opérations d'habitat neuf entre la barre des Lauriers et la U104 et de préciser leurs conditions de desserte.

Selon les recommandations de l'ANRU, une « expertise OPC » ou AVP (dossier « Interland ») a été ainsi réalisée avant la signature de la convention, au titre des opérations pré-conventionnées. Cette étude a permis de définir un premier plan directeur de référence et un ordonnancement général, en appui à la convention signée en Juin 2010. Les premiers travaux post convention (voie U 104, opérations AMETIS) se sont engagés sur cette base.

L'ANRU a été sollicitée à hauteur de 50% du montant total TTC de ces prestations (NB : prestations achevées).

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC ou HT selon nature opération	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Ordonnancement Pilotage Coordination	GIP du GPV	529 948	529 948	40%	211 979	2009	1
Etude foncière	GIP du GPV	328 541	328 541	50%	164 271	2009	1
Renforcement de la MO du bailleur (Chef de projet Urbain)	HMP	618 750	618 750	60%	371 250	2009	1
Renforcement de la MO du Bailleur (Responsable de programme)	HMP	506 250	506 250	60%	303 750	2009	1

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC ou HT selon nature opération	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Ordonnancement Pilotage Coordination & Conduite d'opérations	GIP du GPV	529 948	529 948	40%	211 979	2009	1
Etude foncière Etude de Restructuration commerciale	GIP du GPV	280 541	280 541	41%	116 271	2012	1
Renforcement de la MO du Bailleur (Chef de projet Urbain & Responsable de programme)	HMP	1 125 000	1 125 000	60%	675 000	2009	1

- **L'article 4.2 du titre II de la convention, «L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social », est modifié comme suit :**

Le projet de renouvellement urbain enclenchera une dynamique immobilière nouvelle avec :

- la démolition de 469 logements d'HMP
- la construction de 469 logements sociaux dans plusieurs ensembles résidentiels mixtes de tailles très diverses (dont 201 sur site et 268 hors site)
- la réhabilitation de 686 logements d'HMP.

Les données quantitatives générales (nombres de logements et bâtiments démolis, nombres de logements en reconstitution sur site et hors site, nombre de réhabilitations) sont inchangées par rapport à la convention initiale.

L'aide de l'ANRU s'établit :

- pour la démolition, à 94 % des coûts TTC globaux
- pour la construction sur site et hors site , à 14 % moyen du coût global TTC (taux variant en fonction de la nature de chaque opération et produit : PLUS, PLUS CD, PLAI)

4.2.1 Démolition de logements sociaux

La particularité du projet de renouvellement urbain du vallon de Malpassé est de comporter un grand nombre de démolitions de logements sociaux, avec la démolition de 469 logements d'HMP :

- Cèdres Sud : bâtiments C, F, H
- Cèdres Nord : bâtiments M, N, O, P, Q, R
- Cyprès : bâtiment B

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Déficit subventionnable	Taux de subv. du déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestr démarrage
Cèdres Bâtiments M – N – H	HMP	2 101 530	69%	1 451 418	100 %	1 451 418	2009	2
Les Lauriers passages traversants	HMP	521 754	100%	521 754	100 %	521 754	2010	2
Cèdres bâtiments O-P-Q-R	HMP	4 566 779	97%	4 401 211	100 %	4 401 211	2012	2
Cèdres bâtiments F (Cèdres Sud) et L (Cèdres Nord)	HMP	1 136 431	100%	1 136 431	100 %	1 136 431	2012	1
Cèdres Nord bâtiment J et K Cèdres Sud bâtiment C	HMP	3 666 861	93%	3 400 621	100 %	3 400 621	2012	2

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Déficit subventionnable	Taux de subv. du déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Cèdres Bâtiments M – N	HMP	1 438 433	100%	1 438 433	100%	1 438 433	2011	2
Les Lauriers Passages traversants	HMP	521 754	100%	521 754	100%	521 754	2013	2
Cèdres Bâtiment O	HMP	2 006 626	100%	2 006 626	100%	2 006 626	2013	2
Cèdres Sud Bâtiment F	HMP	538 308	100%	538 308	100%	538 308	2013	2
Cèdres Nord Bâtiments J – K – L	HMP	3 604 305	84%	585 820	84%	3 018 485	2013	2
Cèdres Sud Bâtiment H	HMP	618 100	83%	105 553	83%	512 547	2013	1
Cèdres Bâtiment R	HMP	726 537	85%	110 831	85%	615 706	2013	1
Cèdres Bâtiments P – Q	HMP	1 833 641	85%	279 716	85%	1 553 925	2013	2
Cèdres Sud Bâtiment C	HMP	660 700	100%	660 700	100%	660 700	2013	2

4.2.2 Reconstitution de l'offre locative sociale démolie et du parc privé social de fait dont la démolition est financée par l'ANRU : production de l'offre locative sociale (PLAI, PLUS, PLUS-CD, résidence sociale)

Détails des opérations Habitat financées par l'ANRU sur site :

Opération	PLUS	PLUS CD (22%)	PLAI (25%)	Maître d'ouvrage
Lot 1	37	67	32	HMP
Lot 4/6	43	11	11	HMP
Total	80	78	43	201

Détails des opérations Habitat financées par l'ANRU hors site :

Opération	PLUS	PLUS CD (17%)	PLUS CD (22%)	PLAI (25%)	Maître d'ouvrage
Caserne Cardot	55	-	42	5	HMP
Le St Eloi	29	27	-	3	HMP
Eurydice	19	18	-	1	HMP
Boulevard Giraud	9	11	-	10	Logis Méditerranée
Hamadryades	5	-	8	2	HMP
Capelette îlot 8	4	3	-	1	HMP
ZAC Saint Just	7	4	-	1	HMP
Valbelle	2	2	-	-	HMP
Total	130	65	50	23	268

Certaines opérations pourront être intégrées à des programmes immobiliers mixtes. Ces logements pourront par conséquent être achetés en VEFA ou en CPI par les bailleurs sociaux.

Toutes les opérations de construction de logements sociaux lancées durant les trois premières années d'exécution de la présente convention sont localisées et devront faire l'objet d'un suivi précis en lien avec les démolitions.

Le tableau en annexe 2, qui détaille le mode de calcul de la subvention, est mis à jour à l'occasion de chaque nouvel avenant.

L'agence peut accorder une subvention au titre de la surcharge foncière pour les opérations de reconstitution de logements sociaux hors ZUS. Pour les quartiers classés en zone urbaine sensible ou dans les quartiers ayant bénéficié d'une dérogation au titre de l'article 6 de la loi du 1^{er} Août 2003, les contraintes techniques spécifiques que sont les surcoûts liés à des travaux de fondation ou les surcoûts de construction résultant de l'adaptation de la structure ou du mode de construction aux contraintes foncières du site peuvent permettre la mobilisation des subventions au titre de la surcharge foncière sur avis favorable du comité d'engagement.

L'Agence peut, à titre exceptionnel, et sur avis favorable du Comité d'Engagement, participer au financement de la surcharge foncière pour des opérations inscrites en ZUS ou quartiers ayant bénéficié d'une dérogation au titre de l'article 6 précité mais hors périmètre de rénovation urbaine.

Lignes initiales

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Assiette d calcul de la subv (DAS)	Taux de Subv. (DAS)	Montant subvention ANRU	Année démarra	Semestre démarrage
Ilot O1 - PLUS CD à 22% - Sur site	HMP	764 282	764 282	19%	553 052	2010	2
Ilot O1 - PLAI à 25% - Sur site	HMP	458 571	458 571	21%	320 038	2010	2
Ilot O1 - PLUS - Sur site	HMP	764 282	764 282	4%	664 447	2010	2
Ilot G - PLUS CD à 22% - Sur site	HMP	1 834 276	1 834 276	19%	1 327 322	2010	2
Ilot G - PLAI à 25% - Sur site	HMP	917 138	917 138	21%	640 072	2010	2
Ilot G - PLUS - Sur site	HMP	1 834 276	1 834 276	4%	1 594 669	2010	2
Ilot J - PLUS CD à 22% - Sur site	HMP	4 201 595	4 201 595	19%	3 054 413	2011	1
Ilot J - PLAI à 25% - Sur site	HMP	2 178 605	2 178 605	21%	1 528 728	2011	1
Ilot J - PLUS - Sur site	HMP	4 045 979	4 045 979	4%	3 520 539	2011	1
Ilot I - PLUS CD à 22% - Sur site	HMP	2 235 436	2 235 436	18%	1 634 423	2013	1
Ilot I - PLAI à 25% - Sur site	HMP	1 501 351	1 501 351	20%	1 079 663	2013	1
Ilot I - PLUS - Sur site	HMP	2 669 069	2 669 069	4%	2 338 034	2013	1
Ilot N - PLUS CD à 22% - Sur site	HMP	3 336 317	3 336 317	17%	2 476 715	2013	1
Ilot N - PLAI à 25% - Sur site	HMP	1 834 974	1 834 974	20%	1 318 945	2013	1
Ilot N - PLUS - Sur site	HMP	3 503 132	3 503 132	4%	3 068 408	2013	1
Vallon Regny - 15 PLUS CD 17% - Hors site	HMP	2 429 279	2 429 279	19%	1 755 963	2010	2
Vallon de Regny - 15 PLAI à 25% - Hors site	HMP	2 429 279	2 429 279	25%	1 598 700	2010	2
Vallon de Regny - 30 PLUS à 5% - Hors site	HMP	4 858 558	4 858 558	9%	3 997 707	2010	2
La Capelette - 8 PLUS 5% - Hors site	HMP	1 515 436	1 515 436	6%	1 280 008	2010	2
ZAC Château Gombert - 13 PLUS CD à 17% - Hors site	HMP	2 184 056	2 184 056	18%	1 616 480	2011	1
ZAC Château Gombert - 12 PLUS CD à 22% - Hors site	HMP	2 016 051	2 016 051	22%	1 399 809	2011	1
ZAC Château Gombert - 25 PLUS - Hors site	HMP	4 200 108	4 200 108	8%	3 488 079	2011	1
ZAC Hauts de Sainte Marthe - 25 PLUS CD à 17% - Hors site	HMP	4 196 102	4 196 102	18%	3 084 503	2012	1
ZAC Hauts de Sainte Marthe - 25 PLUS CD à 22% - Hors site	HMP	4 196 102	4 196 102	22%	2 920 687	2012	1
ZAC Hauts de Sainte Marthe - 50 PLUS - Hors site	HMP	8 392 203	8 392 203	8%	6 955 321	2012	1
ZAC de Saint Loup - 12 PLUS CD à 17% - Hors site	HMP	2 102 224	2 102 224	18%	1 529 400	2013	1
ZAC de Saint Loup - 13 PLUS CD à 22% - Hors site	HMP	2 277 410	2 277 410	22%	1 587 037	2013	1
ZAC de Saint Loup - 25 PLUS - Hors site	HMP	4 379 635	4 379 635	9%	3 594 781	2013	1

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Assiette de calcul de la subv. (DAS)	Taux de Subv. (DAS)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Lot 1 (A - B - C) 50 PLUS CD 22% 22 PLAI 26 PLUS	HMP	15 862 979	15 862 979	15%	2 335 888	2013	2
Lot 1 (D - E) 17 PLUS CD 22% 10 PLAI 11 PLUS	HMP	6 150 952	6 150 952	14%	889 548	2013	2
Lot 4/6 11 PLUS CD 22% 11 PLAI 43 PLUS	HMP	10 521 365	10 521 365	9%	958 975	2013	2
Caserne Cardot 42 PLUS CD 22% 5 PLAI 55 PLUS	HMP	17 408 963	17 408 693	15%	2 562 880	2013	1
Le Saint Eloi 27 PLUS CD 17% 3 PLAI 29 PLUS	HMP	10 065 529	10 065 529	14%	1 364 546	2012	2
Eurydice 18 PLUS CD 17% 1 PLAI 19 PLUS	HMP	6 488 905	6 488 906	13%	864 395	2013	2
Hamadriades 8 PLUS CD 22% 2 PLAI 5 PLUS	HMP	2 548 471	2 548 471	18%	450 821	2013	2
ZAC Capelette îlot 8 3 PLUS CD 17% 1 PLAI 4 PLUS	HMP	1 361 345	1 361 345	14%	189 905	2013	1
ZAC Saint-Just 4 PLUS CD 17% 1 PLAI 7 PLUS	HMP	2 046 340	2 046 340	13%	263 987	2013	2
Valbel 2 PLUS CD 17% 2 PLUS	HMP	683 674	683 674	13%	89 932	2012	2
Boulevard Giraud 11 PLUS CD 22 % 10 PLAI 9 PLUS	Logis Méditerran	4 780 150	4 780 150	14%	689 285	2012	2

Localisation :

Cf annexe détails avenant logements Malpassé

	Taux% subv.	Nombre total	Dont sur site	Dont hors site (ZUS)	Dont hors site (hors ZUS)
PLUS CD neuf	19%	193	78	53	62
PLUS CD AA					
PLUS neuf	7%	210	80	64	66
PLUS AA					
PLAI neuf	21%	66	43	8	15
PLAI AA					
Résidences sociales					

4.2.3 Réhabilitation de logements sociaux

Habitat Marseille Provence réhabilitera 686 logements des groupes d'habitation suivants :

- Les Lauriers
- Les Genêts (tour R+ 14)
- Les Cyprès bâtiment A
- Les Cèdres Sud, bâtiments A, B, D, E,G,

soit la totalité des bâtiments HMP non démolis sur le site de projet.

Mode de financement :

La subvention de l'Agence est de 30% de l'assiette subventionnable, plafonnée à 13.000 € par logement.

Pour les opérations dont l'assiette subventionnable est supérieure à 13 000 € par logement, un diagnostic énergétique devra être réalisé préalablement au démarrage de l'opération. La réalisation du diagnostic conditionne l'attribution de la subvention.

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouv	Coût TTC	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Les Lauriers	HMP	9 486 503	9 486 503	33 %	3 130 546	2010	1
Les Genêts	HMP	2 554 305	2 554 305	33 %	842 921	2010	1
Cyprès bâtiment A	HMP	3 373 199	3 373 199	28 %	950 400	2011	2
Cèdres Sud bâtiments B	HMP	1 723 831	1 723 831	22 %	376 200	2011	1
Cèdres Sud bâtiment D	HMP	926 717	926 717	21 %	198 000	2012	1
Cèdres Sud bâtiment E	HMP	890 723	890 723	21 %	188 100	2012	1
Cèdres Sud bâtiment G	HMP	1 070 697	1 890 697	22 %	237 600	2012	1

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrag	Coût TTC	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Les Lauriers	HMP	9 486 503	9 486 503	33%	3 130 546	2013	1
Les Genets	HMP	2 554 305	2 554 305	33%	842 921	2013	1
Cyprès Bâtiment A	HMP	3 373 199	3 373 199	28%	950 400	2012	2
Cèdres Sud Bâtiments B-D-E-G	HMP	4 611 968	4 611 968	22%	999 900	2012	2

4.2.4 Résidentialisation

Cf. annexe Avis CNE du 19 Janvier 2012

- **L'article 4.3 du titre III de la convention – «4-2 L'intervention de l'ANRU sur d'autres types de logements » – est modifié comme suit :**

Accession à la propriété

Descriptif de l'opération :

Le projet de renouvellement urbain du vallon de Malpassé favorise la construction d'ensemble résidentiel mixte. Plusieurs programmes localisés sur les lots 3 et lot 4 du nouveau plan de référence bénéficieront à ce titre de subventions de l'ANRU en faveur de l'accession sociale à la propriété.

Le volume prévisionnel de 96 logements avec aide de l'ANRU initialement envisagé est maintenu.

La Ville de Marseille choisira les promoteurs auxquels seront confiées les opérations.

Mode de financement :

Une prime d'un montant maximum de 10.000 € par logement pourra être mobilisée.

La signature d'une convention spécifique relative au programme d'accession aidé par l'ANRU liant le maître d'ouvrage de l'opération, le porteur de projet et l'ANRU conditionne l'attribution de la subvention.

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Logements en accession à la propriété - Ilot O2	Indéterminé	2 687 531	2 687 531	5%	140 000	2010	1
Logements en accession à la propriété - Ilot L	Indéterminé	7 560 104	7 560 104	5%	380 000	2012	1
Logements en accession à la propriété - Ilot M	Indéterminé	8 908 667	8 908 667	5%	440 000	2013	1

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
96 logements en accession ou locatif libre – Lots 3 & 4/6	Ville de Marseille	19 428 767	19 428 767	5%	960 000	2013	1

- **L'article 4.4 du titre III de la convention – «L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements publics » – est modifié comme suit :**

1/ Les aménagements et création des espaces publics

Descriptif des opérations

La voie U 104 : paragraphe non modifié

La voie latérale à la L2 section Ouest (Mérinée prolongée)

Constat : la rocade L2 a pour vocation d'être une voie (rapide) de contournement du secteur. La voie Mérinée prolongée , à l'Ouest de la U 104, est la voie de rétablissement de surface des circulations locales. Elle permet l'accès au futur échangeur Wresinski.

Objectifs du projet : desservir les activités économiques en entrée de quartier, porter un site propre pour Transports en Commun.

Etapas de réalisation : **cette opération est désormais placée hors convention**, car elle sera réalisée dans le cadre des opérations connexes de la L2 Nord.

MO : Etat (DREAL)

Les voies des Lauriers et du plateau (2-3-4):

N2 voie des Lauriers, liaison Est-Ouest Vallon de Malpassé / Plateau des Lauriers / Boulevard Laveran

Cette opération se substitue à la connexion initialement prévue « voie latérale à la L2, section Wresinski/Laveran. Le tracé envisagé s'est en effet avéré impossible à réaliser pour des raisons techniques (rupture topographique, implantation du projet L2, arrêté de DUP en Novembre 2010).

Objectifs du projet : connecter la U 104 et le vallon de Malpassé au boulevard Lavéran par une voie urbaine, supprimer l'enclavement topographique et fonctionnel du plateau des Lauriers et de la barre des Lauriers (400 logements), faciliter la pénétration des lignes de Transports en commun sur le plateau des Lauriers.

Etapas de réalisation : 1er semestre 2013, durée 12 mois (travaux menés de façon simultanée et coordonnée avec la construction de 136 logements sur le lot 1 Nord et Sud HMP).

MO : La Communauté urbaine conduira la maîtrise d'ouvrage de cette opération.

N°3 - 4 Les autres voies : voirie du plateau des Lauriers et raccordement à la rue Marathon et Entremont.

Objectifs: mise en cohérence (suppression des impasses, maillage) des voies de desserte desservant la barre des Lauriers, la barre des Cyprès A et les équipements du plateau des Lauriers. Résolution des problèmes de stationnement , requalification et mise en valeur de la place des Lauriers (« place du marché »).

Etapas de réalisation : démarrage 2ème semestre 2013, durée 12 mois.

MO : La Communauté urbaine conduira la maîtrise d'ouvrage de ces opérations.

Le prolongement de la traverse des Cyprès (n°5)

Objectifs : le désenclavement du cœur de quartier s'effectue au Nord par la U 104 (réalisée) et au Sud par la traverse des Cyprès, qui permettra de créer un nouveau maillage entre les secteurs de la place des Cèdres et le noyau villageois de Malpassé et l'avenue Corot.

Réalisation : début des travaux courant 2ème semestre 2013 (conditionné par la démolition des bâtiments HMP Cèdres Sud H et F), durée 12 mois.

MO : La Communauté urbaine conduira la maîtrise d'ouvrage de cette opération.

Voies et places des Cèdres (n°6-7)

Cette opération regroupe le traitement espaces centraux : requalification du boulevard Bouge – rue Marathon-avenue Saint Paul et aménagement de la place des Cèdres

Constat : le carrefour au croisement du boulevard Bouge, de l'avenue Saint Paul, de la U 104, et de la rue Marathon est illisible et dangereux. Il est pourtant placé au centre névralgique du quartier, entre centre social, collèges et centre commercial (place des Cèdres). Tous cet espace forme un lieu de vie important qui, dans l'organisation du quartier, représente le seul espace de centralité, renforcé par le projet envisagé. Les limites visuelles, marquées essentiellement par les façades bâties, définissent un vaste espace illisible. Celui-ci est essentiellement dominé par la présence d'une voirie imposante (Marathon + Boulevard Bouge) qui renvoie tous les autres espaces au second plan, y compris la place et les commerces. Le secteur le plus dégradé se situe entre la place et l'esplanade du vallon de Malpassé au nord. De fait, ce tronçon renforce la coupure nord-sud, entre le collège et la place. Comme l'illustre la décision d'implanter le centre social au droit du carrefour, l'aménagement de ce secteur revêt un enjeu stratégique majeur pour la requalification de tout le quartier .

Objectifs du projet : Sécuriser l'ensemble du secteur par rapport à la circulation automobile, réduire les emprises de voirie, tout en assurant le passage de bus à grand gabarit sur l'avenue Saint Paul et Marathon, améliorer le confort des piétons, intégrer les voies et les espaces publics connexes dans un traitement d'ensemble de type esplanade urbaine (places des Cèdres 1 et 2) , mettre en visibilité le centre commercial, insérer des équipements de proximité (espace de jeux, locaux associatifs, ...).

Etapas de réalisation : 2ème semestre 2013 (opération phasée).

MO : La Communauté urbaine conduira la maîtrise d'ouvrage de cette opération.

Nota bene : l'aménagement définitif de la place, pour les surfaces à aménager coté centre commercial, est conditionnée par la réalisation d'un bassin de rétention enterré, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille, qui a pour objectif de résoudre les graves dysfonctionnements hydrauliques du secteur.

Les cheminements piétons: place des collèges, descentes des Collèges et des Cyprès (n°8-9)

Constat : de nombreux cheminements spontanés, traversant les cités, compensent le manque de confort de la voirie publique. 80 % des habitants se déplacent à pied au sein du quartier. Ces cheminements sont malaisés, tortueux, pour certains raides et dangereux. Tous sont sans statut précis, donc sans entretien adapté. Aucune liaison piétonne lisible et simple ne permet de relier les pôles de centralités et d'équipements (Place des Cèdres et U 104-Vallon de Malpassé) au plateau des lauriers à l'Est, au plateau des Oliviers à l'Ouest, et au plateau de Bellevue au Sud.

Objectifs: Le projet développe une trame piétonne complète et cohérente, avec notamment deux vastes percements de 20 m de large, les descentes des Collèges et des Cyprès, franchissant les ruptures topographiques qui isolent la barre des Lauriers du vallon de Malpassé. Tout ce réseau facilite les cheminements est-ouest entre les lieux de résidence et les divers équipements publics présents ou à venir. La place des collèges crée une place publique au cœur du vallon, face au collège Edmond Rostand et à sa nouvelle entrée, en connexion directe avec les équipements médicaux et sociaux qui borderont la U 104.

Etapes de réalisation : Travaux déjà engagés autour de la U 104, poursuite tout au long du projet au fur et à mesure des travaux de voirie et d'espaces publics.

MO : La Ville de Marseille assure les maîtrises d'ouvrage pour les liaisons indépendantes (descente des collèges et des Cèdres), la communauté urbaine pour les continuités sur trottoir et espaces publics connexes.

Le dispositif de rétention des eaux pluviales

Constat : Le site se dispose sur un thalweg du bassin versant du ruisseau des Aygalades, avec des problématiques de ruissellement délicates, et des dysfonctionnements à l'aval vers le noyau villageois de Malpassé. Le Vallon de Malpassé sera par ailleurs imperméabilisé dans le cadre du projet.

Objectifs :

Création d'aménagements spécifiques pour compenser le surplus de volume d'eau de ruissellement créé par l'imperméabilisation des surfaces de voiries. En profiter pour aller au delà de la simple compensation des voies nouvelles créées, et viser une amélioration de la situation antérieure, non satisfaisante.

Ces deux objectifs passent par la création d'un bassin de rétention enterré de 3 500 m³ sous la future Place des Cèdres, dont une partie (500 000 eurosHT) est financée au titre de la présente convention. Pour la réalisation de l'ensemble de l'ouvrage, la Ville complète par ailleurs le financement pour un investissement complémentaire évalué à 2,4 millions d'euros HT (hors convention).

Etapes de réalisation : 2ème semestre 2013.

MO : La ville de Marseille, compétente en la matière, conduira la maîtrise d'ouvrage de cette opération, en lien avec la Communauté urbaine (convention de délégation de maîtrise d'ouvrage).

Mode de financement de la famille aménagements :

Le taux de subvention de l'Agence est de 31% de l'assiette subventionnable.

Le plan des terrains concernés par l'opération d'aménagement, faisant apparaître leur réutilisation à l'issue de l'opération d'aménagement, est annexé au présent avenant (plan de repérage).

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Valo Fonc	Montant du déficit	Taux de Subv. du déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semes démar
Voie latérale à la L2 section Wresin prolongée	MPM	530 919	0	530 919	15 %	79 638	2010	2
Voie latérale à la L2 section Wresinski-Laveran	MPM	1 350 474	0	1 350 474	30 %	409 869	2012	2
Prolongement traverse des Cyprès	MPM	806 966	0	806 966	30 %	244 914	2013	1
Liaison Bd Laveran-rue Marathon	MPM	675 436	0	675 439	30 %	204 966	2012	1
Autres voies	MPM	2 286 766	0	2 286 766	30%	694 033	2010	1
Requalification Bd Bouge Rue Marathon	MPM	1 152 241	0	1 152 241	30 %	349 705	2012	2
Chemins piétons	Ville de Mars	236 656	0	236 656	30 %	71 825	2011	2
Place des Cèdres	Ville de Mars	752 009	0	752 009	30 %	228 235	2012	2
Espaces publics divers	Ville de Mars	1 370 003	0	1 370 003	30 %	416 008	2011	2
Parkings rue Marathon	MPM	196 521	0	196 521	30 %	59 644	2013	1
Dispositif de rétention des eaux pluviales (noues)	Ville de Mars	430 268	0	430 268	30 %	130 586	2009	2
Voie publique façade Ouest des lauriers	MPM	1 266 000	0	1 266 000	30 %	384 231	2011	2

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Valorisation Foncière	Montant du déficit	Taux de Subv. du déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Dispositif de rétention des eaux pluviales	Ville de Marseille	500 000	0	500 000	26%	130 586	2013	2
Voies des Lauriers et du plateau (2 - 3 - 4)	CU MPM	4 428 000	0	4 428 000	30%	1 337 255	2013	1
Traverse des Cyprès (5)	CU MPM	1 600 000	0	1 600 000	30%	483 200	2013	2
Voies et places des Cèdres (6 - 7)	CU MPM	2 787 480	0	2 787 480	30%	841 818	2013	2
Descente et place des Collèges - Descente des Cèdres (8 - 9)	Ville de Marseille	1 605 800	0	1 605 800	30%	484 951	2013	1

2/ Equipements publics

Descriptif des opérations :

Les projets de constructions d'équipements sont des opérations attendues de longue date et essentielles à la vie du quartier actuel et futur telles que la réalisation du centre social, la construction d'un équipement pour la petite enfance, ainsi que la création de locaux associatifs. La maîtrise d'ouvrage de ces équipements est municipale.

L'équipement petite enfance

L'apport d'une population nouvelle cumulée aux besoins actuels du quartier, qui est pourvu de façon très insatisfaisante en modes de garde d'enfants, justifie le choix des pouvoirs publics de réaliser un équipement pour la petite enfance. Il sera localisé soit à proximité de l'Ecole Bouge, soit dans le programme de locaux d'activité AMETIS (et plus précisément au RdC du bâtiment B3, à proximité de la Maison des Solidarités), soit encore au RDC de l'opération groupée lot 4/6.

L'extension et la relocalisation de locaux associatifs

Le projet n'avait initialement pas prévu de créer de nouveaux locaux associatifs sur le site, mais il a été constaté, après vérification des possibilités d'accueil par le nouveau centre social, qu'une carence de locaux associatifs subsistait.

Une opération complémentaire de 300 à 400 m² SHON, avec un accent mis sur l'accueil d'associations à vocation culturelles d'une part, et l'aide aux personnes et à l'emploi d'autre part. La localisation retenue se situe dans un nouveau bâtiment à proximité du centre social (cf. lot 8 du plan de référence, annexe 1), sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille.

Liée aux opérations de démolition, une autre ligne d'action spécifique est également prévue, sous maîtrise d'ouvrage HMP, pour les relocalisations (provisaires ou définitives) de locaux associatifs existants dans les bâtiments HMP voués à la démolition.

Equipements sportifs de proximité et jardins partagés

Le projet actualisé permet la reconstitution des espace de jeux et de pratique sportive libre (city sport, boulodrome) qui existaient sur le vallon de Malpassé et qui sont impactés par le projet. De plus, le projet intègre désormais la création de jardins partagés se développant le long de la voie des Lauriers, prenant la place des délaissés actuels au droit de la façade Ouest de la barre des Lauriers.

Mode de financement de la famille équipements :

Le taux de subvention de l'ANRU est de 50% de l'assiette subventionnable.

Lignes initiales :

Libellé de l'opérati	Maître d'ouvrage	Coût HT	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subventior ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Equipement petite enfance	Ville de Marseille	746 232	746 232	50%	373 116	2012	2
Reconstitution de locaux associatifs	HMP	1 899 000	1 899 000	50%	949 500	2011	2

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrag	Coût HT	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subventior ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Equipement petite enfance	Ville de Marseille	1 191 493	1 191 493	56%	672 115	2012	2
Reconstitution de locaux associatifs	HMP	358 800	358 800	34%	121 992	2012	2
Extension du centre social (locaux à vocation culturelle)	Ville de Marseille	900 000	900 000	50%	450 000	2013	1
Equipements de proximité (jeux et sports)	Ville de Marseille	230 000	230 000	41%	95 118	2013	2
Jardins partagés	Ville de Marseille	70 000	70 000	34%	23 779	2013	2

3-Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

Sans objet

- **L'article 4.5 du titre III de la convention – « Les opérations bénéficiant des financements « décroisés » de la région (ou du département) dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la région (ou le département)» – est modifié comme suit :**

Sans objet

Article 5.6 : L'article 5 du titre III de la convention – « Les contreparties cédées à Foncière Logement » – est modifié comme suit :

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 logements construits 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 dans le respect d'un cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet.

Les contreparties sont constituées du terrain suivant : lot 2 des opérations, localisé le long de la voie U104 (3500 m²).

Ces terrains sont détaillés dans l'annexe n°4 (caractéristiques et plan).

Au total, les contreparties cédées représentent : 13% des m² SHON créés par le projet de rénovation urbaine sur le site du projet, et 21% des m² de SHON de logement social créé par le projet.

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

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

	Site 1	Site 2 Option ouverte à Foncière Logement
Adresse	U 104 Lot 2	Voie des Lauriers (projet)
Situation en ZUS ? (oui/non)	oui	oui
Propriétaire(s) du terrain	Ville de Marseille après démolition et transfert de propriété par HMP	HMP
Utilisation actuelle du terrain	Bâtiment à démolir + délaissés	délaissés
Surface du terrain (m ²)	3500 m ²	4000 m ²
SHON (m ²) sur la base COS 1,3		
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	12/2013	12/2014
Références cadastrales	Voir plan de repérage	Voir plan de repérage
Eléments prévisionnels relatif au type d'habitat (1)	55 logements collectifs	logements collectifs/maison de ville
*Nombre de logements collectifs		

(1) Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie.

Les cessions des 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.

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 la signature de la présente convention pluriannuelle Foncière logement à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, de pollution et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, 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, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet et dans le respect de la cohérence du projet de rénovation urbaine, 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.

Article 5.7 : L'article 6 du titre III de la convention « L'échéancier de réalisation du projet » est complété et modifié comme suit :

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 (planning prévisionnel et séquentiel) et repris dans le tableau B de l'annexe 2 "Tableau financier et échéancier "

Il est établi sur les années d'application de la convention suivant la date de signature du présent avenant. Il engage les maîtres d'ouvrage.

Au plus tard à la date anniversaire des 5 ans de la signature de la convention pluriannuelle de rénovation urbaine ou de la nouvelle date d'échéance prorogée par avenant, seront précisées par avenant:

- La date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte conformément au Règlement comptable et financier de l'agence,
- La date limite pour l'ensemble des demandes du solde conformément au règlement comptable et financier de l'agence.

Ces deux dates limites s'imposent à l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle. Elles sont indiquées à l'article 5.12 du présent avenant.

Article 5.8 : L'article 7 du titre III de la convention « Le plan de financement des opérations du programme » – est modifié comme suit :

Le tableau B de l'annexe 2 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimés, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier, réserve des crédits sur les ressources financières du programme national de rénovation urbaine. Ce tableau financier indique l'année et le semestre de démarrage de chacune des opérations contractualisées, et leur durée en semestre.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans l'article 4 de la convention appliqué au coût éligible, au sens du règlement général, de l'opération. Ces subventions sont **plafonnées opération financière par opération financière**, au sens du règlement comptable et financier, telles que définies dans le même tableau. Elles ne sont pas susceptibles d'actualisation.

Les subventions de l'Agence seront versées dans les conditions administratives et techniques définies par le règlement général et par le règlement comptable et financier applicables à la date de l'engagement financier de l'opération (Décision attributive de subvention)

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable décliné par opérations financières de 43.228.699 €.

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.

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts « PRU » de la Caisse des dépôts et consignations estimée à 37 M€. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts et Consignations sont prises sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Les opérations faisant l'objet d'un financement décroisé feront l'objet d'un suivi financier et opérationnel en application des articles 12 à 20.

Article 5.9 : L'article 8 du titre IV de la convention – « Les opérations du projet, hors programme » – est modifié comme suit :

Sans objet

Article 5.10 : L'article 9 du titre IV de la convention « Le relogement des ménages concernés par les opérations de démolition » est modifié comme suit :

« Conformément au règlement général de l'ANRU et à la stratégie de relogement figurant au projet qui traduit une politique de peuplement de l'ensemble des partenaires locaux du projet (Cf Annexe 1), la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et les maîtres d'ouvrage concernés et tout particulièrement les bailleurs sociaux s'engagent :

- à assurer des relogements de qualité prenant en compte les besoins et objectifs de maîtrise des restes à charge—des ménages concernés par les opérations de démolition conformément aux éléments indiqués au règlement général (Titre II-1.1.3),
- à signer et à transmettre dans un délai de 6 mois la charte partenariale de relogement (principes et conditions des relogements, engagements de chaque partenaire, nature et localisation de l'offre de relogement, modalités d'accompagnement des ménages relogés, modalités de suivi des relogements...),
- à conduire le plan de relogement lié à chaque opération de démolition.

Comme mentionné au titre II, article 4.2, le projet de renouvellement urbain du vallon de Malpassé vise notamment la construction de logements sociaux sans que ceux-ci soient systématiquement liés à des logements occupés. En effet, compte tenu de l'ancienneté du dossier, des relogements ont déjà été effectués par HMP. A Septembre 2011, 119 ménages restaient à reloger dans les bâtiments Cèdres Nord, 24 dans les Cèdres Sud, et 81 dans la tour Cyprès B .

Cas particulier de la Barre des Lauriers (avis CE sur convention initiale) :

L'agence intervient sur ce programme majeur de réhabilitation à la condition qu'une stratégie soit définie et que des engagements soient pris en ce qui concerne la diversification du peuplement.

Ces engagements peuvent concerner :

- La mise en place d'une charte concernant les attributions (pas d'attribution DALO dans la barre, encadrement de l'utilisation des contingents...) signée par le bailleur, l'Etat, la ville et tous les réservataires.
- L'engagement par le bailleur de réserver un certain pourcentage des rotations à l'installation de ménages ayant des revenus supérieurs à l'occupation actuelle (pourcentage et niveau à définir).
- Une étude d'évolution à long terme de la barre des Lauriers (cf. avis du comité d'engagement du 19 Janvier 2012).
- La possibilité de proposer aux ménages de la barre des relogements dans les logements neufs reconstruits dans le cadre de ce projet (tout en les comptabilisant au titre des relogements neufs obligatoires s'ils sont en dessous des plafonds PLAI), afin d'augmenter le potentiel de diversification dans la barre.

Une revue de projet sera impérativement organisée dans les six mois suivant la signature de l'avenant n°1 à la convention, afin de vérifier le respect de ces engagements.

Les indicateurs relatifs à l'état d'avancement et à la qualité du plan de relogement seront en particulier renseignés dans les FAT décisionnelles et FAT de clôture relatives aux opérations de démolition.

Article 5.11 : Les sous-articles de l'article 10 du titre IV de la convention – « Les mesures de développement économique et social » – sont modifiés comme suit :

Sans objet

Article 5.12 : L'article 11 du titre IV de la convention – « Les mesures d'insertion par l'économique et l'emploi des habitants » – est modifié comme suit :

Le plan local d'application de la charte nationale d'insertion a été signé en Juin 2006
La charte de Gestion Urbaine de Proximité du PRU de Malpassé a été approuvée par le Conseil d'Administration du GIP-GPV le 24 Février 2012.

L'objectif d'insertion global sur le projet de rénovation urbaine est, pour chaque maître d'ouvrage, de 5 % minimum du nombre total d'heures travaillées dans le cadre des travaux d'investissement financés par l'Agence.

L'objectif d'insertion liée à la gestion urbaine de proximité et à la gestion des équipements est de 10 % minimum des embauches réalisées dans ce cadre.

Le contrôle de l'application de ces dispositions est effectuée par le PLIE Marseille Centre.

Article 5.13 : L'article 12-1 du titre V « modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence » est modifié comme suit :

« Les engagements contractuels souscrits par l'Agence ne valent que dans la limite de la réalité des coûts des opérations physiques ou de la justification des éléments de calcul des dépenses forfaitaires produits dans les conditions administratives et techniques applicables au moment de l'engagement financier de l'opération physique (Décision attributive de subvention) et précisées dans le cadre des fiches analytiques et techniques.

Les demandes de subvention sont formalisées dans une fiche analytique et technique décisionnelle (FATd) visant à confirmer par opération physique les opérations conventionnées décrites dans le tableau prévisionnel B de l'annexe 2. Elles sont déposées auprès du délégué territorial de l'Agence en vue de l'attribution de subvention.

Les demandes de paiement concernant ces décisions attributives de subvention sont adressées par le maître d'ouvrage au délégué territorial dans le cadre d'une fiche navette de paiement en vue du versement d'une avance, des acomptes et du solde de l'opération selon les modalités définies par le règlement comptable et financier de l'Agence en vigueur à la date de la décision attributives de subvention ».

Dates limites de clôture des engagements contractuels de la convention pluriannuelle:

La date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte conformément au règlement comptable et financier de l'agence est fixée au 30 décembre 2013.

Au-delà de cette date, toute opération n'ayant pas fait l'objet d'une Décision Attributive de Subvention sera désaffectée.

La date limite pour l'ensemble des demandes du solde conformément au règlement comptable et financier de l'agence est fixée au 31 décembre 2015.

A cette date, les opérations non encore soldées seront soit soldées en l'état connu des dépenses justifiées, ou feront l'objet d'un recouvrement le cas échéant.

Article 5.14 : les sous-articles de l'article 15 du titre VI « les avenants à la convention », 15-1 « Avenants » et 15-2 « Avenants simplifiés » sont annulés et remplacés par les articles 15, 15-1 et 15-2 ainsi rédigés :

La gestion de l'évolution du projet de rénovation urbaine doit se faire dans le respect de la présente convention.

Les conclusions des 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.

Pour pouvoir gérer les évolutions du projet de rénovation urbaine, les maîtres d'ouvrage ont la possibilité de mettre en œuvre la fongibilité au sein d'une même opération financière, dans les conditions définies par le règlement comptable et financier de l'Agence.

Toutes les évolutions ne pouvant être gérées dans le cadre de la fongibilité donnent lieu à des avenants présentés par les porteurs de projet. Ces avenants sont soit du niveau national avec un examen en comité d'engagement, soit du niveau local sans examen en comité d'engagement et avec une signature déléguée au délégué territorial de l'Agence.

Les mouvements opérés par fongibilité sont obligatoirement régularisés dans l'élaboration du tableau financier du premier avenant qui suit l'exercice de la fongibilité.

La part de crédits affectés à une opération financière qui reste disponible à l'issue de l'engagement de toutes les opérations physiques qui la composent, lorsqu'il n'est plus possible d'exercer la fongibilité, doit obligatoirement être libérée d'affectation.

15-1-Avenants nationaux

Toute modification de programme ou de calendrier qui déséquilibre l'économie générale du projet de rénovation urbaine au regard de ses fondamentaux définis dans le règlement, général de l'Agence nécessite la signature d'un avenant national. Par instruction le directeur général de l'Agence précise aux délégués territoriaux de l'Agence d'une part, ce qui constitue les fondamentaux des projets et d'autre part, le mode d'analyse pour apprécier l'atteinte à l'économie générale du projet de rénovation urbaine au regard de ces fondamentaux.

Une demande de retour sur une convention, de plus de 50% des économies constatées sur cette même convention, requiert l'instruction d'un avenant national.

Ces avenants sont, sauf exception notamment pour les avenants prévus dans la convention initiale, proposés lors des points d'étape à 2 et 4 ans. Ils sont instruits comme les projets initiaux et signés par tous les signataires de la convention pluriannuelle.

15-2 – Avenants locaux

Lorsqu'une modification de programme ou de calendrier ne déséquilibre pas l'économie générale du projet de rénovation urbaine au regard de ses fondamentaux définis dans le règlement général de l'Agence, la modification peut faire l'objet d'un avenant local.

Un avenant local peut redéployer les économies de subvention constatées sur des opérations, quelle que soit l'origine de l'économie. Les économies constatées sont réutilisables à 50 % au plus sur la convention, le reste est désaffecté de la convention et redéployable au niveau national sur décision du conseil d'administration de l'Agence. Ces avenants locaux sont signés par le délégué territorial de l'Agence ainsi que par le porteur de projet, les maîtres d'ouvrage concernés par l'objet de l'avenant et les financeurs signataires de la convention initiale qui voient leurs financements modifiés par ces avenants. Ces derniers sont instruits en application d'instructions fixées par le directeur général de l'Agence dont il est rendu compte au conseil d'administration de l'Agence ».

Article 5.15 : L'article 16-1 du titre VI, « Respect du programme », est modifié comme suit :

La phrase « Toute modification, non autorisée par un avenant ou un avenant simplifié, du programme déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2. » est remplacée par :
« Toute modification, non autorisée par un avenant **national** ou un avenant **local**, du programme déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2. »

L'article 16-1-a du titre VI est modifié comme suit :

Respect de l'échéancier

Par ailleurs, conformément au règlement comptable et financier de l'Agence, toute opération non engagée, dans un délai de deux ans par rapport à l'échéancier prévisionnel et au plus tard à la date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte, est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, après alerte préalable du porteur de projet et du maître d'ouvrage concerné, susceptible d'être désaffectée dans les conditions fixées au 16-2.

Article 5.16 : L'article 16-2 du titre VI, « Procédures mises en œuvre et suites données », est modifié comme suit :

Les manquements constatés des engagements pris au titre de la convention pluriannuelle, du règlement général de l'Agence par les maîtres d'ouvrage et le porteur de projet 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 de l'Agence. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le conseil d'administration. Le directeur général peut alors décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- le réexamen de la convention, notamment dans les conditions précisées au 7.5 du titre I du règlement général, et la signature éventuelle d'un avenant ;
- de mesures compensatoires qui seront à réaliser avant l'échéance de la clôture financière de la convention pluriannuelle visée à l'article 7.7 du règlement général la requalification du taux de subvention prévu dans la décision d'octroi ou dans la convention pluriannuelle qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la réduction du taux de subvention ou du montant plafond des subventions prévues dans la décision d'octroi ou dans la convention pluriannuelle, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- l'engagement de la suspension, voire de la résiliation de la convention pluriannuelle.

Dans le cas de projets donnant lieu à convention, il en est ainsi en particulier du non-respect des engagements pris en matière de :

- contenu du programme,
- échéancier des opérations,
- reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- qualité du relogement des ménages décrit à l'article 1.1.3.1 du titre II du présent règlement général,
- mises à disposition des contreparties à l'association Foncière logement,
- actions de développement économique et social,

- d'insertion par l'économique conformément aux principes et objectifs de la charte d'insertion approuvée par le conseil d'administration,
- gestion urbaine de proximité.

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

Article 6 : Date d'effet et mesure d'ordre

Le présent avenant prend effet à compter de la date apposée ci-après par le dernier signataire.

Les clauses de la convention non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables.

Article 7 : Liste des annexes

Annexe 1 : Plan guide d'ensemble et plan de repérage des opérations

Annexe 2 :

A : Planning prévisionnel et séquentiel

B : Tableau financier et échéancier

Le code couleur du tableau financier est le suivant :

- ligne rouge : opération modifiée
- ligne verte : opération supprimée
- ligne bleue : opération nouvelle
- ligne noire : opération inchangée

Annexe 3 : Dossier de présentation du projet d'avenant au Comité d'engagement

Annexe 4: Caractéristiques des lots Foncière Logement

Annexe 5 : Localisation des opérations de reconstitution hors site

Annexe 6 : Avis CNE du 19 Janvier 2012

Annexe 7 : FAT

Le présent avenant est établi en trois exemplaires originaux,

Signé à Marseille le

Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine		La Ville de Marseille
Le Directeur Général		Le Maire

Pour l'Etat		La Communauté Urbaine
Le Préfet		Le Président

Le Département des Bouches du Rhône		La Région PACA
Le Président		Le Président

Habitat Marseille Provence		Logis Méditerranée
Le Directeur		La Présidente

La Caisse des Dépôts et Consignation		Le GIP-GPV
Le Directeur Régional		La Présidente

Foncière Logement
Le Président

N° PROJET :	902	LOCALISATION	INSEE ZONE	INSEE COMME	COMTE	COUT TTC	BASE DE	CONTRIBUTIONS														PRETS		ECHANGEUR				
								COMMENTAIRE	LOCALISATION	LOGEMENTS	COUT PAR	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	VILLE	EPCI	Conseil Général	Conseil Régional	Baillier social	Fonds propres	Europe	Etat	Autres	ANRU	PRETS	Pour mémoire	Demurrage	Durée
DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX																												
Somme Total 2 DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX																												
CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX																												
Somme Total 3 CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX																												
CHANGEMENT D'USAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX																												
Somme Total 3 CHANGEMENT D'USAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX																												
REQUALIFICATION D'ILOTS ANCIENS DEGRADES																												
Somme Total 4 REQUALIFICATION D'ILOTS ANCIENS DEGRADES																												
REHABILITATION																												
Somme Total 5 REHABILITATION																												
RESIDENTIALISATION																												
Somme Total 6 RESIDENTIALISATION																												
AMELIORATION QUALITE DE SERVICE																												
Somme Total 7 AMELIORATION QUALITE DE SERVICE																												
AMENAGEMENTS																												
Somme Total 8 AMENAGEMENTS																												
EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIES																												
Somme Total 9 EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIES																												
AMENAGEMENTS ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX																												
Somme Total 10 AMENAGEMENTS ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX																												
INTERVENTIONS SUR HABITAT PRIVE																												
Somme Total 11 INTERVENTIONS SUR HABITAT PRIVE																												
SECURITE ET CONDUITE DE PROJET																												
Somme Total 12 INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET																												
TOTAL																												

Reçu au Comptable de la Régularité le 02 juillet 2012