

# AVENANT N°2

---

## A LA CONVENTION PLURI-ANNUELLE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE SUR LE QUARTIER SAINT JOSEPH/VIEUX MOULIN A MARSEILLE

---

Projet de Rénovation Urbaine

# SAINT JOSEPH/VIEUX MOULIN





## SOMMAIRE

<b>ARTICLE 1 : PARTIES A L'AVENANT .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION INITIALE .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 3 : MODIFICATIONS SUCCESSIVES .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 4 : OBJET DE L'AVENANT .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION INITIALE .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 6 : DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE .....</b>	<b>19</b>
<b>ARTICLE 7 : ANNEXES .....</b>	<b>20</b>

## 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 dénommée Marseille Provence Métropole (MPM),
- Le Département des Bouches-du-Rhône représenté par son Président, Jean-Noël GUERINI, ci-après dénommé le Conseil Général,
- 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 Ville (1), représenté par sa Présidente, Valérie BOYER, ci-après désigné GIP MRU,
- La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par le Directeur Régional, Jean-Paul GUERIN,
- L'Etat représenté par le Préfet, Monsieur Hugues PARANT, 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,

ET

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

**Les parties ont convenu de ce qui suit :**

---

<sup>1</sup> 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

## Article 2 : Identification de la convention initiale

Convention pluriannuelle de mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine Saint Joseph Vieux Moulin, Marseille, signée le 1<sup>er</sup> décembre 2006.

## Article 3 : Modifications successives

N° de l'avenant	Date signature avenant	Nature de l'avenant	Nature des modifications
-	4/06/2009	Avenant plan de relance	Abondement de la ligne « construction 1ère phase – PLUS CD à 22% »
1	16/03/2011	Avenant simplifié n°1	Suppression de la ligne « Direction du GIP GPV » pour la réintégrer dans une convention ANRU-CDC-GPV Ville de la Marseille

## Article 4 : Objet de l'avenant

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

- Prorogation de la convention au 31/12/2013,
- Prise en compte des évolutions du projet suite à une étude lancée par la Direction de l'Aménagement et du Développement Durable de la Ville de Marseille. Un secteur de 150 ha, intégrant le PRU Saint Joseph, a été étudié en 2011. Cette étude a permis de définir les conditions d'un aménagement d'ensemble, (dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté) du secteur « Bessons-Giraudy », dont le périmètre de création sera déterminé en janvier 2014. Cependant, les orientations d'aménagement du PRU ont été revues afin de créer une continuité de territoire avec la ZAC Bessons Giraudy. Les améliorations portent sur :
  - o la trame viaire sur le PRU, de manière à mieux l'intégrer dans la trame urbaine futur et à limiter les vitesses, tout en accompagnant la mise en valeur du site,
  - o la trame urbaine retravaillée en lien avec les constructions environnantes, de manière à répondre également aux attentes de l'Architecte des Bâtiments de France sur ce secteur,
  - o la réalisation d'un espace vert plus important, en accompagnement du bassin de rétention prévu initialement. La Ville de Marseille (service des Espaces Verts et la Direction de l'Environnement et des Espaces Urbains) fait réaliser, en lien avec Marseille Rénovation Urbaine, une étude paysagère pour préciser les conditions d'aménagement paysager du site.
- Actualisation du calendrier par rapport aux différentes opérations
- Actualisation du plan du projet.

**2- La mise en conformité de la convention initiale signée le 01/12/2006.**

**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 et modifiée par les avenants successifs listés à l'article 3 du présent avenant est modifiée dans les conditions ci- après :

### **Article 5.1 : Le préambule de la convention est modifié comme suit :**

**Le préambule est complété par le paragraphe suivant :**

Au vu de l'avancement du projet et de l'étude Bessons Giraudy menée en fin d'année 2011, et de la modifications des plannings, les objectifs généraux du projet sont complétés pour prendre en compte :

→ Une amélioration de la trame viaire sur le PRU de manière à limiter les vitesses, et à accompagner la mise en valeur du site,

Suite aux réunions de travail avec le Préfet Délégué à l'Egalité des Chances, aux arbitrages avec la Ville de Marseille, à la présentation en CA du GIP-MRU du 13 avril 2012, les choix retenus s'orientent vers un désenclavement du site par les voies publiques principales tout en assurant la sécurité de la population locale, et la mise en valeur du PRU Saint Joseph Vieux Moulin par une réduction des espaces libres non gérés.

→ Une trame urbaine retravaillée en lien avec les constructions environnantes, de manière à répondre également aux attentes de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le 2<sup>ème</sup> îlot de 43 logements a fait l'objet d'un premier refus de permis de construire de la part de l'Architecte des Bâtiments de France en mars 2011.

Un second permis de construire a été déposé par le bailleur social en octobre 2011 et délivré le 19 octobre 2012 après dépôt de pièces complémentaires.

En outre, afin de tenir compte des remarques de l'Architecte des Bâtiments de France, il a été proposé d'inverser l'implantation des futurs logements sociaux vers la partie centrale du quartier (initialement destinée à l'Association Foncière Logement), afin de permettre une meilleure adaptation des logements sociaux à la topographie du site.

→ Une réalisation d'un espace vert plus important, en accompagnement du bassin de rétention prévu initialement : à ce sujet, Marseille Rénovation Urbaine et le service des Espaces Verts et la Direction de l'Environnement et des Espaces Urbains (DEEU) pilotent une étude paysagère pour préciser les conditions d'aménagement paysager du site. Cette étude a pour vocation l'intégration d'un espace vert dans le tissu urbain existant, réalisé tel un parc ouvert.

**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 12 novembre 2012 par le Comité d'Engagement de l'ANRU.

Le présent avenant en reprend les principales caractéristiques sur lesquelles s'engagent les parties. Elles sont reprises dans les annexes dont le plan des annexes est en article 7.

**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 :**

- **L'article 2.2 du titre II de la convention – « Le pilotage opérationnel du projet (Ordonnancement-pilotage-coordination) » – est modifié comme suit :**

Cet article est remplacé par le Titre II de la convention pour le renforcement de l'ingénierie de projet du GIP MRU Marseille Septèmes par des financements de l'ANRU et de la Caisse des Dépôts et Consignations, signée le 13/12/2011.

**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 :**

- **L'article 3.1 du titre II de la convention – «Outils de concertation du porteur de projet » – est modifié comme suit :**

Sans objet

- **L'article 3.2 du titre II de la convention – « Outils de concertation des bailleurs » – est modifié comme suit :**

Sans objet

**Article 5.5 : Les sous-articles de l'article 4 du titre III de la convention – « Les opérations approuvées 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 II de la convention – «L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet » – est modifié comme suit :**
- Le libellé de la ligne « Communication-concertation » a été modifié.
- La ligne « Ordonnancement – Pilotage - Coordination » est créée.
- La ligne « Etude paysagère du bassin de rétention » est créée.

## **Concertation – Communication**

Cette famille de prestations, qui sera conduite sous la maîtrise d'ouvrage du GIP-MRU, comprend des missions relatives à la concertation et à la communication (reportage photographique, expositions, journaux, plaquette d'information dédiée aux habitants ...). Elle est détaillée comme suit :

### **Présentation visuelle du projet urbain et de son évolution (exposition, plaquette, flashinfo ...)**

La Ville de Marseille, avec l'appui technique de Marseille Rénovation Urbaine, organisera les rencontres nécessaires pour présenter aux habitants les modifications proposées au PRU Saint Joseph Vieux Moulin, suite aux orientations prises par l'étude Bessons Giraudy, et aux modifications du permis de construire.

Le PRU de Saint Joseph Vieux Moulin a subi de profondes mutations ces dernières années. Des nouveaux bâtiments ont déjà été réalisés et de nouveaux habitants se sont installés dans le secteur.

La communication de ce PRU vise donc, à la fois, les habitants de ce quartier, locataires d'HLM ou accédant à la propriété dans les opérations riveraines, et les futurs habitants dans le cadre de la ZAC Sainte Marthe et de la future ZAC Bessons Giraudy.

La formalisation d'outils de communication sera proposée par Marseille Rénovation Urbaine, dans le cadre d'un travail avec le GIP Politique de la Ville et ses équipes du Contrat Urbain de Cohésion Sociale, les maîtres d'ouvrages et les représentants associatifs.

### **Réalisation d'un film sur l'évolution du projet urbain : mémoire et évolution du quartier, suivi de quelques familles, bilan ...**

Afin de présenter l'évolution de ce Projet de Renouvellement Urbain au public étranger au site, et de marquer ce temps fort pour ce territoire, il sera intéressant de réaliser un film sur l'évolution du projet urbain et sa répercussion sur les hommes et son environnement.

## **Pilotage opérationnel de projet**

Il apparaît nécessaire de dégager des crédits d'ingénierie dans le cadre de cette convention. C'est pourquoi, il est proposé la création de deux nouvelles lignes dédiée à l'ingénierie, qui permettront d'effectuer les études, le suivi de la réalisation des travaux et la réalisation des documents nécessaires.

### **Ordonnancement – Pilotage - Coordination**

Cette ligne permet de missionner des assistants à maîtrise d'ouvrage pour le suivi des travaux, dédié à l'aménagement des voiries publiques, pour les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> phase.

Il s'agira pour l'équipe missionnée de coordonner la phase travaux, d'établir un calendrier d'intervention, d'assister le maître d'ouvrage dans sa réalisation ...

### **Etude paysagère du bassin de rétention**

La nouvelle ligne « Etude paysagère du bassin de rétention » va permettre la réalisation d'une étude sur le paysage et l'aménagement du bassin de régulation des eaux pluviales, située au point bas du site, le long de la voie ferrée, mais également à proximité immédiate du PRU. L'enjeu est d'apporter une vision qualitative à l'aménagement de cet ouvrage d'art.

Cette étude, réalisée par un paysagiste, traitera des problématiques :

- de choix des matériaux et des essences,
- de gestion alternative des espaces,
- de l'intégration d'un ouvrage d'art dans un environnement à proximité d'habitation.

Mode de financement :

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

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
Communication (reportage photographique)	GIP MRU	49 833	49 833	50%	24 916	2007	1

Lignes créées ou 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
Communication Concertation -	GIP MRU	49.833	49.833	50%	24.916	2010	1
Ordonnancement -Pilotage - coordination	GIP MRU	35.880	35.880	50%	17.940	2010	1
Etude du bassin de rétention	Ville de Marseille	23.920	20.000	50%	10.000	2013	1

- **L'article 4.2 du titre II de la convention – «4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social » – est modifié comme suit :**

**Démolition de logements sociaux**

Les 8 bâtiments, représentant 92 démolitions prévues dans la convention, n'ont pas encore été entièrement démolis.

La ligne « Bâtiments 1-7-8 » a été modifiée pour cause d'impératif calendaire.

Pour des raisons de phasage de construction et de relogement, il a été décidé de scinder la ligne « Bâtiments 2-3-4-5-6 » et de créer la ligne « bâtiment 2 ». Ce bâtiment devrait permettre des relogements temporaires sur site.

L'opération « Démolition de logements sociaux » est donc modifiée comme suit :

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Déficit subventionnable	Taux subvention déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Bâtiments 1 – 7 - 8	HMP	1.117.892	63%			703.034	2009	2
Bâtiments 2 – 3 – 4 – 5 - 6	HMP	1.950.440	79%			1.534.330	2011	2

Lignes modifiées ou créées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de Coût (TF)	Déficit subventionnable	Taux subvention déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Bâtiments 1-7-8	HMP	1.117.892	63%			703.034	2013	2
Bâtiments 3 – 4 – 5 – 6	HMP	1.470.804	79%			1.157.036	2012	2
Bâtiment 2	HMP	479.610	79%			377.294	2012	2

### **Reconstitution de l'offre sociale locative démolie et du parc privé social dont la démolition est financée par l'ANRU : production de l'offre locative sociale**

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 73 % des coûts TTC globaux,
- pour la construction sur site et hors site , à 20 % moyen du coût global TTC (taux variant en fonction de la nature de chaque opération et produit : PLUS, PLUS CD, PLAI).

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

Pour le cas particulier des opérations qui ont été retenues par l'ANRU, comme éligibles à la surcharge foncière, la délégation territoriale déterminera l'opportunité d'attribuer la surcharge foncière au moment de l'instruction du dossier de subvention, au regard de l'équilibre financier de l'opération et de la participation des collectivités locales (note ANRU du 15 novembre 2005).

La ligne « Construction 1<sup>ère</sup> phase – PLUS à 5% » a été supprimée et réintégrée dans les deux lignes existantes dans la convention initiale.

Les libellés des lignes ont donc été modifiés comme suit :

Ligne initiale supprimée:

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subv.	Taux de subvention	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Construction 1 <sup>ère</sup> phase – PLUS à 5%	HMP	785.928		785.928	4%	29.630	2008	1

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de Coût (TF)	Assiette de calcul de la subv.	Taux de subvention	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Construction 1 <sup>ère</sup> phase 45 PLUS CD à 22% / 4 PLUS à 5 %	HMP	7.155.801		7.155.801	22 %	1.608.485	2010	2
Construction 2 <sup>ème</sup> phase 41 PLUS CD à 22% / 2 PLUS à 5 %	HMP	6.427.799		6.427.799	18%	1.087.500	2013	2

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

Opération	PLUS CD (22%)	PLUS (5%)	Maître d'ouvrage
Construction 1 <sup>ère</sup> phase	45	4	HMP
Construction 2 <sup>ème</sup> phase	41	2	HMP
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>6</b>	<b>92</b>

Réhabilitations de logements sociaux conservés sur le site :

Sans objet

Résidentialisation :

Sans objet.

- **L'article 4.3 du titre II de la convention – « L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements publics » – est modifié comme suit :**

## **Aménagement**

### **Aménagements de voiries publiques**

Il a été demandé par le maître d'ouvrage Marseille Provence Métropole de fusionner les lignes d'aménagement de voiries publiques, au vu :

- de l'avancement du projet, et également de la ZAC Bessons Giraudy,
- des difficultés rencontrées pour les acquisitions foncières, nécessaires à la réalisation des voiries nouvelles,
- et du phasage opérationnel de réalisation de la voirie (qui sera finalement réalisée en une seule phase de travaux).

En effet, la ligne « Aménagement voiries publiques – 3<sup>ème</sup> tranche - partie haute et élargissement de la Traverse de la Tour Sainte » prévoyait la création d'une voie nouvelle de désenclavement du site sur la partie Nord du projet, avec accès sur la traverse de la Tour Sainte.

Au vu des résultats de l'étude Bessons Giraudy, et du projet municipal de créer la voie RD4d (rebaptisée U4d), qui aura vocation à servir de déviation à l'ensemble du secteur, il ne paraît pas utile de créer un élargissement de voirie de la traverse de la Tour Sainte.

Concernant les délais de réalisation de la voirie interne réalisée par MPM, les démarches du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 sont :

- négociation amiable du foncier : dossier suivi par le service foncier de MPM,
- étude d'impact : saisine de la DREAL en janvier 2013 afin de confirmer la nécessité d'une étude d'impact,
- étude paysagère : ce site étant classé au titre des Monuments Historiques, la réalisation de la voirie nécessite un avis favorable de l'ABF, qui est conditionné à un aménagement paysager de qualité de la voirie : à ce titre, une étude paysagère sera jointe au dossier d'enquête publique (mars 2013).

Nota : le PLU est en cours de révision et sera opposable aux tiers en septembre 2013.

Dans le cas de démarches plus lourdes (DUP ou étude d'impact), les procédures ne pourront pas être lancées avant cette date.

La nouvelle voie U4d sera réalisée dans le cadre de la ZAC Bessons Giraudy que souhaite créer la Ville de Marseille. Le planning annoncé de la ZAC est le suivant :

- février 2012 : délibération du Conseil Municipal validant le lancement des études préalables à la création de la ZAC Bessons Giraudy
- Janvier 2014 : approbation du dossier de création de la ZAC
- Janvier 2015 : approbation du dossier de réalisation et choix de l'aménageur
- 2015 : désignation des maîtres d'œuvre
- 2016 : début des travaux.

C'est pourquoi il est proposé d'intégrer à court terme la réalisation d'une aire de retournement, au Nord du site, dans l'attente de la réalisation de la U4d, hors temps de la présente convention par la Ville de Marseille dans le cadre de la ZAC Bessons Giraudy et de ne plus intégrer l'élargissement de la Traverse de la Tour Sainte. La liaison inter-quartier entre le PRU et la U4D, sera également réalisée dans le cadre de cette ZAC.

Dans le futur schéma d'aménagement, la U4D représentera un axe routier fort au Nord du PRU, et des liaisons inter-quartiers relieront, comme prévu dans la convention initiale, les opérations déjà livrées à l'Est de Saint Joseph et la future zone réaménagée à l'ouest. A cet effet, l'annexe

du plan général d'aménagement (document de travail réalisé par l'urbaniste de la ZAC) est joint à l'avenant.

Les lignes « Aménagement voiries publiques – 3<sup>ème</sup> tranche - partie haute et élargissement de la Traverse de la Tour Sainte » et « Aménagement voiries publiques – 2<sup>ème</sup> tranche – Création voirie Est/ouest » ont donc été fusionnées sur la ligne « Aménagement voiries publiques – 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> tranche ».

### **Aménagement paysager du bassin de rétention**

Dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie de ce quartier, il est prévu un aménagement qualitatif du bassin de rétention.

Une ligne dédiée à l'aménagement paysager du bassin, prenant en compte le surcoût d'une telle réalisation, a été créée.

Lignes initiales supprimées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant du Déficit	Taux de subvention du déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Aménagement voiries publiques – 3 <sup>ème</sup> tranche – création partie haute et élargissement de la traverse de la tour sainte	CU MPM	1.404.274			55%	645.778	2010	1

Lignes modifiées ou créées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de Coût (TF)	Montant Du déficit	Taux subvention du déficit	Montant Subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Aménagement voiries publiques – 2 <sup>ème</sup> et 3 <sup>ème</sup> tranche	MPM	1.332.373				639.718	2013	2
Aménagement paysager du bassin de rétention	VDM	300.000				165.000	2013	2

### **Equipements et locaux associatifs**

#### **Reconstitution de locaux associatifs**

Le local ressource mis à disposition du centre social Ste Marthe et des associations intervenant sur le site de St Joseph Vieux Moulin est situé dans le bâtiment 6 de la cité St Joseph d'HMP, qui devrait être démolie à l'été 2013 dans le cadre de la deuxième phase du programme de rénovation urbaine.

Aussi, il est apparu nécessaire aux différents partenaires du PRU et de la politique de la ville de proposer une solution de relocalisation temporaire dans un des derniers bâtiments à démolir pour maintenir le plus longtemps possible une présence sociale sur site (une solution pérenne pouvant être envisagée dans un second temps sur le futur périmètre de ZAC à l'étude sur le secteur du Château Faguest).

HMP a identifié un logement T3 en RDC dans le bâtiment 1 pour accueillir le local ressource. Ce dernier est vacant et dévitalisé. Des travaux de réhabilitation sont donc à prévoir.

La livraison envisageable du local ressources est pour septembre 2013.

Ligne créée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de Coût (TF)	Montant Du déficit	Taux subvention du déficit	Montant Subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Reconstitution de locaux associatifs	HMP	60.000			33%	20.000	2013	1

**Article 5.6 : 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.**

Comme indiqué à l'article 4.2 , l'opération AFL est relocalisée au Sud des logements d'HMP, de part et d'autre de la voie U236.

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.

Au total, les contreparties cédées représentent un potentiel de 5 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit près de 30% des 17 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée par le projet de rénovation urbaine sur le site .

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

Adresse	Ilot 4 – Site de Saint Joseph-Vieux Moulin
Situation en ZUS ? (oui/non)	Oui
Propriétaire(s) du terrain	HMP
Utilisation actuelle du terrain	Habitat social
Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	4 800 m <sup>2</sup> (projet initial) / 5300 m <sup>2</sup>
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	Octobre 2013
Références cadastrales	895C0072
Eléments prévisionnels relatif au type d'habitat (1)	
*Nombre de logements individuels	56
*Nombre de logements collectifs	56

(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, constructible, et dont les caractéristiques physico-chimiques soient compatibles avec un opération d'habitat,
- 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, incompatible avec une opération d'habitat, 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.

Foncière Logement se réserve le droit de faire réaliser une étude de sols, de sous-sols et une analyse des risques naturels 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.

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

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 subventionnées par l'ANRU » est annulé et remplacé par l'article 7 – « Le plan de financement des opérations du programme » – est modifié comme suit :**

Le tableau de financement 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 6 531 685€, dont 484 980€ au titre du Plan de Relance, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de financement.

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 8 385 076 €. 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 prêts CIL mentionnés dans le tableau financier sont indiqués sous réserve de validation selon la procédure élaborée en concertation entre l'ANRU et l'UESL.

L'engagement de la Région Provence Alpes Côte d'Azur s'entend pour un montant de 282 206 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 4. (4.1 à 4.5 inclus)

L'engagement du Département des Bouches du Rhône s'entend pour un montant de 194 145€ pour toutes les opérations financières décrites à l'article 4. (4.1 à 4.5 inclus)

**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 plan de Relogement » est annulé et remplacé par l'article 9 « Le relogement des ménages concernés par les opérations de démolition » ainsi rédigé :

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, 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,

**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 :

La charte locale d'insertion de la Ville de Marseille, en application de la charte nationale d'insertion, a été approuvée le 18 décembre 2008.

Un état de mise en œuvre de ces objectifs est joint au présent avenant, figuré en annexe.

**Article 5.13:** L'article 12-1 du titre V « modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence » est annulé et remplacé par l'article 12-1 « modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence » ainsi rédigé et les articles 12-1 et 12-2 sont complétés

« 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. 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 31/12/2013.

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 31/12/2015.

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. »

### **Article 5.16 : 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.

### **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 tous les cas, La décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires 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 : Annexes

Liste des annexes

Annexe 1 : Tableau financier de l'avenant

Annexe 2 : Plan de situation du PRU SAINT JOSEPH

Annexe 3 : Plan prévisionnel du quartier tel que prévu dans la convention initiale

Annexe 4 : Synthèse des relogements

Annexe 5 : Plan d'avancement du projet : Etat en 2012

Annexe 6 : Planning d'intervention

Annexe 7 : Bilan de l'application de la charte d'insertion

Annexe 8 : Délais de réalisation de la voirie : courrier de la CU MPM

Le présent avenant est établi en trois exemplaires originaux,

**Signé à Marseille le .....**

Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation  
Urbaine

Monsieur Pierre SALLENAVE

Pour la Ville de Marseille

Monsieur Jean-Claude GAUDIN

Pour l'Etat

Monsieur Hugues PARANT

Pour la Communauté Urbaine  
« Marseille Provence Métropole »

Monsieur Eugène CASELLI

Pour le Groupement d'Intérêt Public  
Marseille Rénovation Urbaine

Madame Valérie BOYER

Pour le Conseil Général des Bouches-du-Rhône

Monsieur Jean-Noël GUERINI

Pour l'Association Foncière Logement

Monsieur Bruno LUCAS

Pour la Caisse des Dépôts et Consignations

Monsieur Jean-Paul GUERIN

Pour l'OPAC Habitat Marseille Provence

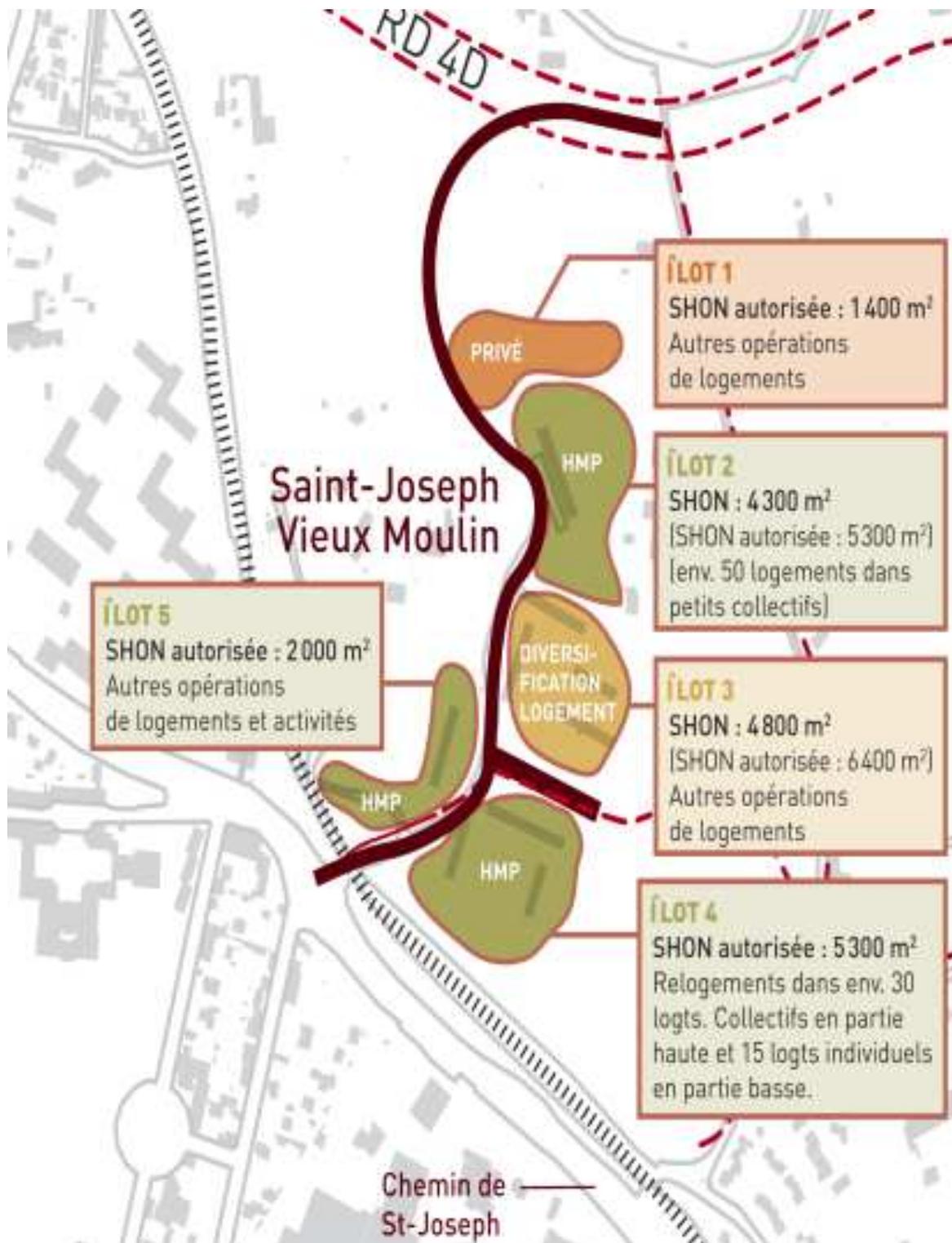
Monsieur Jean-LucIVALDI



**Annexe 2 : Plan de situation du Projet de Renouvellement Urbain Saint Joseph**



Annexe 3 : Plan prévisionnel du quartier tel que prévu dans la convention initiale



## Annexe 4 - Synthèse des relogements

---

A la signature de la convention, sur les 92 logements à démolir, 78 logements étaient occupés et 14 vacants.

### Ménages à reloger en septembre 2007

- Locataires en titre	78
- Décohabitants	12

### Relogements effectués à ce jour (49 logements livrés dans la 1<sup>e</sup> tranche)

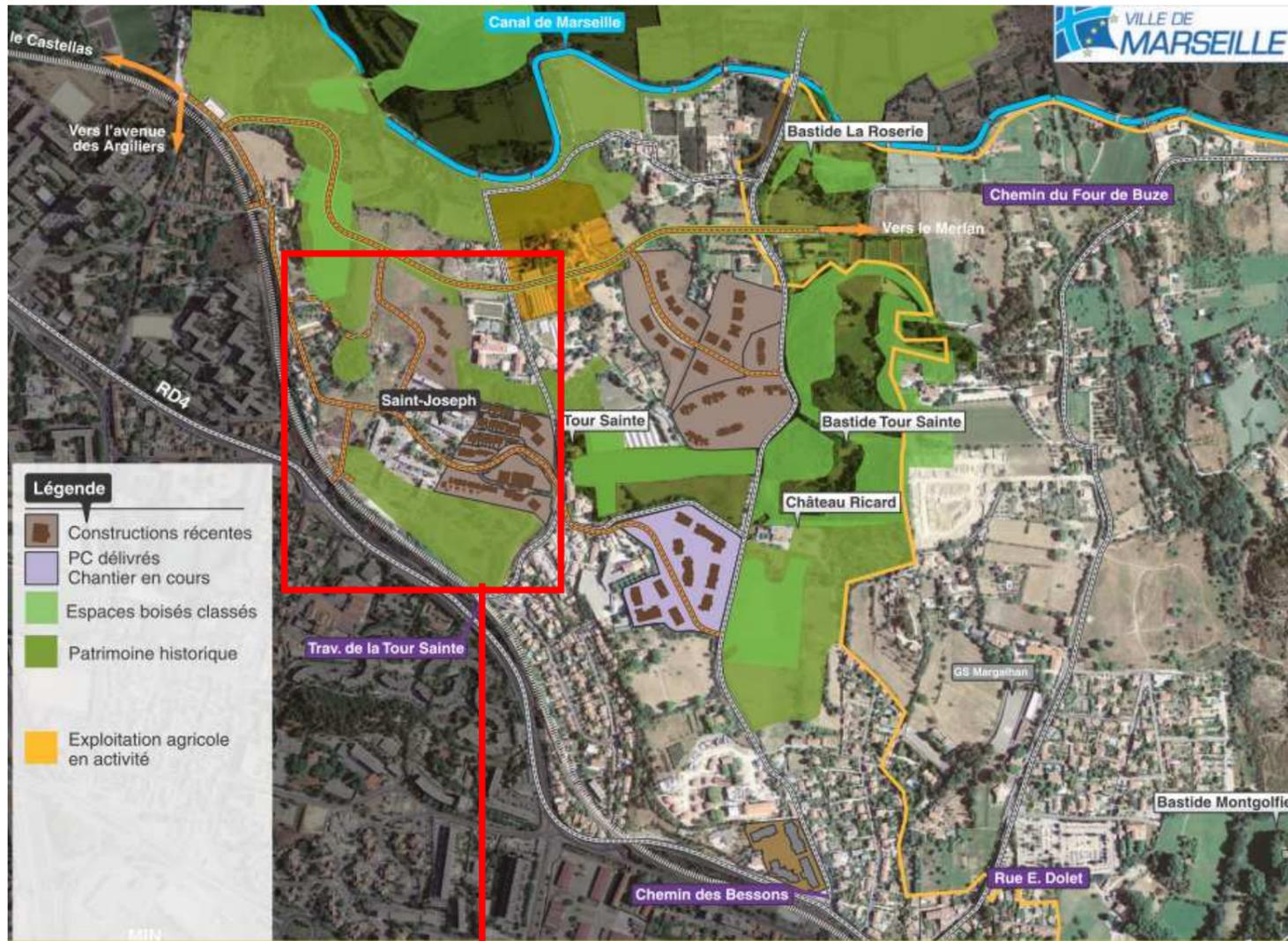
- Relogements	35
- Attributions externes	5
- Décohabitants	8
- Vacants	1

### Relogements à effectuer (bilan provisoire MOUS en septembre 2012)

- relogements	32
- décohabitations	04

Annexe 5 : Evolution du plan du projet : Etat en 2012

Cartographie réalisée dans le cadre de l'étude BessonsGiraudy – ZAC en cours de création



Zoom sur l'évolution du PRU St Joseph



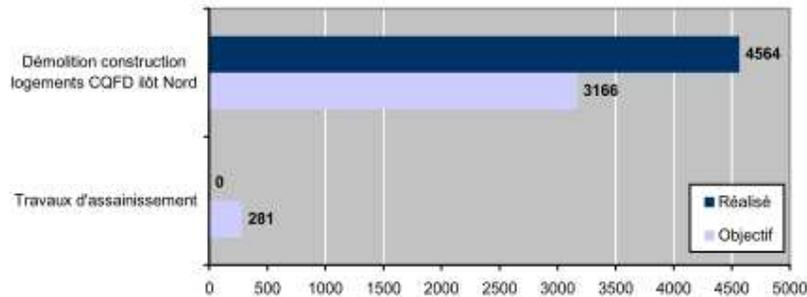
## Annexe 6 Planning d'intervention

	2012		2013				2014			
	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
<b>Démolitions</b>										
bâtiment 1-7-8										
bâtiment 3-4-5-6										
bâtiment 2										
<b>Logements sociaux</b>										
Construction 2ème phase										
<b>Aménagements</b>										
Aménagement voiries publiques : 2ème et 3ème tranche										
Aménagement paysager du bassin de rétention										
<b>Equipements et locaux associatifs</b>										
Aménagement de deux logements en locaux associatifs										
<b>Ingénierie et conduite de projet</b>										
Communication - concertation										
Ordonnancement - pilotage - coordination										
Etude paysagère bassin de rétention										

## Annexe 7 Bilan de l'application de la charte d'insertion

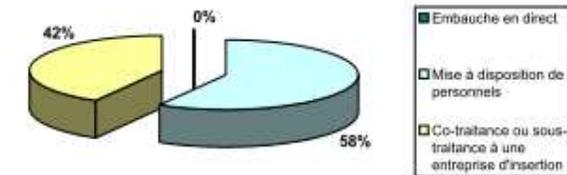
Nombre d'heures prévues à la convention **10 482 heures**  
 dont **3 166 heures programmées** (soit 30% d'opérations en cours)  
 Nombre d'heures réalisées au 31/12/2011 **4 564 heures, soit 144% des objectifs des opérations en cours**

maj 31/12/2011



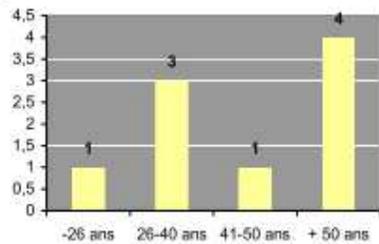
Les entreprises titulaires des marchés ont le choix entre plusieurs modalités pour mettre en œuvre leurs objectifs d'insertion :

- l'embauche en direct,
- la mise à disposition de personnels par une entreprise de travail temporaire d'insertion, un groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification, une association intermédiaire ou une entreprise de travail temporaire classique,
- la co-traitance ou la sous-traitance à une entreprise d'insertion de tout ou partie du lot.

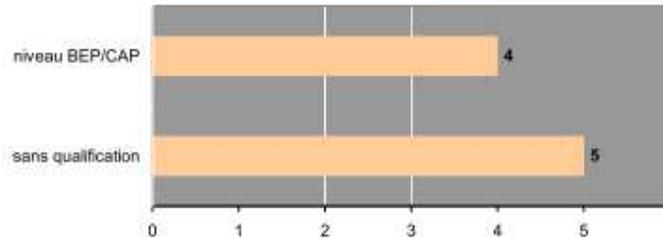


**9 personnes ont bénéficié d'un contrat de travail dans le cadre de la charte locale d'insertion**  
 2 femme et 7 hommes

Répartition des bénéficiaires selon leur



Information sur le niveau de qualification



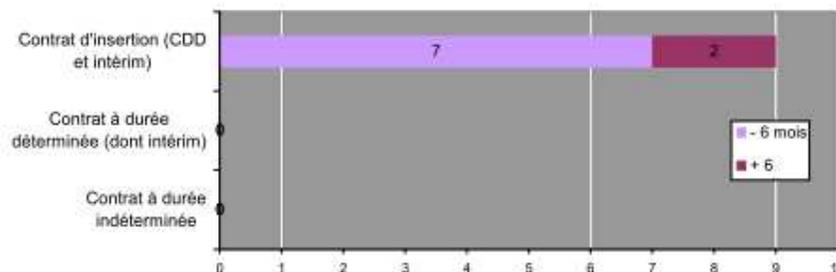
Domiciliation des bénéficiaires

Par arrondissement			
1er	1	10ème	0
2ème	1	11ème	1
3ème	1	12ème	0
4ème	0	13ème	0
5ème	0	14ème	3
6ème	0	15ème	1
7ème	0	16ème	1
8ème	0	hors	0
9ème	0	Marseille	0

Par ZUS

Air Bel	1
Centre Nord	2
La Rose, Frais Vallon, Le Petit Séminaire	0
Les Hauts de Mazargues	0
Malpassé, Saint Jérôme	0
Nord Littoral	1
Quinzième Sud	0
St Antoine Est	1
St Barthélémy, Le Canet, Delorme	3
Saint Mauront, Bellevue, Cabucelle	1

L'intervention de ces 9 personnes s'est déroulée dans le cadre de 9 contrats de travail différents dont 2 d'une durée supérieure à 6 mois (certaines personnes ont bénéficié de plusieurs contrats), répartis de la façon suivante :



Impact en terme de sorties emploi à 6 mois / réalisé auprès de 5 personnes

