



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT « VALLON DE MALPASSE »

Programme des Équipements Publics

Le Vallon de Malpassé (14ème arrondissement) regroupe un ensemble de 1 155 logements sociaux appartenant à Habitat Marseille Provence (HMP) construits entre les années 1960 et 1970 répartis en quatre ensembles d'habitat collectif, barres et tours, dénommés les Cèdres Nord et Sud, les Cyprès, les Lauriers et les Genêts.

Pour ce quartier, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence métropole ont conventionné avec l'ANRU le programme de rénovation urbaine (PRU) du Vallon de Malpassé. Cette convention a été signée le 28 juin 2010. Elle doit permettre :

- la diversification des fonctions urbaines du quartier par l'installation d'activités économiques à proximité de la future voie L2, sur des terrains actuellement en friche,
- la création de la voie U104 et de voies secondaires venant irriguer le Vallon, valoriser les terrains en friche et remailler le réseau viaire existant tout en permettant également l'intégration urbaine des infrastructures périphériques : L2 Nord et carrefour « Wresinsky »,
- la création de places publiques par le réaménagement de la place des Cèdres au sud de la U104 et une nouvelle place publique qui pourra accueillir à terme la sortie d'un des deux collèges existants,
- la création et la valorisation des équipements et des lieux associatifs : le centre social de Malpassé, un équipement pour la petite enfance et des locaux associatifs,
- la diversification des fonctions et des formes urbaines par les réhabilitations (686 logements), les démolitions (469 logements) et reconstructions d'immeubles de logements sociaux (469 logements), la construction d'immeubles en accession libre (96 logements) et en locatif libre (60 logements),
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux : 201 sur site et 268 hors site,
- le réaménagement et la résidentialisation des espaces extérieurs des groupes d'habitat social
- l'accompagnement social des interventions,
- l'évolution des domanialités, la résidentialisation et l'amélioration de la gestion urbaine de proximité

Ce PRU est entré en phase opérationnelle et certains des équipements, des constructions et des aménagements prévus ont déjà vu le jour ou sont en cours de réalisation : le centre social, la rue Raymonde Martin (voie U104), la maison



d'accueil l'Hirondelle (Massabielle) et les îlots A et B de la zone d'activité portés par Amétis PACA.

Suite à la demande de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU), un schéma d'aménagement général du programme, valant esquisse d'avant projet a été réalisé par l'agence d'urbanisme Devillers. Il intègre la connexion du quartier à la voie L2 qui longera le PRU au nord. Ce schéma, ainsi que d'autres évolutions du programme, ont nécessité d'établir un avenant n°1 à la convention d'opération. Cet avenant a été signé le 11 juillet 2012. Dans le cadre de ce programme désormais plus précisément défini, Habitat Marseille Provence, bailleur social de la Ville, a choisi une équipe de maîtrise d'œuvre qui devrait déposer un permis de construire en fin d'année 2012 sur un premier îlot d'environ 130 logements sociaux au nord du secteur (lot n°1).

Toutefois, les espaces publics et les bâtiments projetés (logements sociaux, logements en accession, commerces) dans la zone centrale du programme, sur le site des "Cèdres Nord" et aux abords de la future Place des Cèdres sont imbriqués les uns aux autres, dans un site marqué par une topographie marquée. Cette complexité requiert l'intervention d'un aménageur unique afin de garantir la cohérence du projet, les péréquations financières entre les différents maîtres d'ouvrages, la maîtrise et le découpage foncier nécessaires et la commercialisation des terrains. Il est prévu de démolir les bâtiments existants, de reconstruire des logements neufs dans toute la gamme résidentielle et de réaliser les aménagements publics permettant une meilleure fluidité piétonne et une vie sociale de meilleure qualité. Cette zone est bordée par la U104 (avenue Raymonde Martin), l'avenue Saint-Paul, les rues Marathon, d'Entremont et la future rue des Lauriers

Pour la mise en œuvre opérationnelle du projet du Vallon de Malpassé – Site des Cèdres Nord, la Ville a décidé de faire appel à sa société publique locale, la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'une concession d'aménagement en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme.

Au titre de ce projet de renouvellement urbain et de la concession d'aménagement, il est prévu que la SOLEAM réalise les travaux suivants :

- Place des collèges Nord, permettant un accès piéton direct aux collèges Edmond Rostand et Auguste Renoir depuis la voie U 104 ;
- Traverse des collèges, permettant un accès direct aux collèges Edmond Rostand et Auguste Renoir depuis l'ensemble des Lauriers , via la place des collèges sus mentionnée;
- Traverse des Cèdres, permettant de liasonner la rue d'Entremont et la future rue des Lauriers à l'avenue Saint-Paul et à la place des Cèdres;
- Esplanade des Cèdres, espace public structurant et fédérateur le long de l'avenue Saint-Paul ; la Soleam réalisera les opérations de parachèvement de l'esplanade des Cèdres Nord après réalisation des opérations immobilières périphériques



- Jardins partagés des Lauriers, en limite de l'ensemble des Lauriers (HMP) et en accompagnement des aménagements réalisés par MPM (rue des Lauriers);
- Square des Cèdres, à la jonction de l'avenue Saint-Paul, du boulevard Bouge, de la rue Marathon et d'une nouvelle voie à créer par MPM, la traverse des Cyprès (hors concession d'aménagement).

Ces travaux feront l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante, le GIP-MRU et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord par l'Aménageur à la Collectivité, et le cas échéant, aux autres personnes destinataires des ouvrages.

Les avant-projets seront réputés acceptés si le représentant de la Collectivité, le représentant du GIP-MRU et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.

La SOLEAM assurera la maîtrise d'ouvrage de ces travaux et s'assurera de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Elle assurera à ce titre une mission de coordination administrative générale.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne pourront présenter leurs observations qu'à la SOLEAM et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages seront achevés, ils feront l'objet d'une réception à laquelle sera invitée la Collectivité concédante ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés.

Le Concédant et toute collectivité ou groupement de collectivités destinataires finaux des ouvrages autorisent par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur leur domaine public pour la réalisation du programme des équipements de l'opération.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement « Vallon de Malpassé » et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.



Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter la SOLEAM à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité concédante.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

La SOLEAM a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

L'achèvement sera réputé réalisé, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, la SOLEAM fournira à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

Les aménagements et équipements réalisés par l'aménageur de l'opération seront remis aux gestionnaires concernés identifiés dans le tableau ci-après.

CONCESSION D'AMENAGEMENT « VALLON DE MALPASSE »							
Liste des équipements publics : travaux de VRD espaces publics							
Désignation de l'Équipement	Maître d'ouvrage travaux	Montant prévisionnel HT	Détail du Financement Prévisionnel				Propriétaire et gestionnaire à terme
			Ville de Marseille	CUMPM	Conseil Régional	ANRU	
EN5 - Place ces Collèges	SOLEAM	322 800	147 487	35 508	51 648	88 157	Ville de Marseille
EN8 - Traverse des collèges	SOLEAM	500 000	228 450	55 000	80 000	136 550	Ville de Marseille
EN7 - Traverse des Cèdres	SOLEAM	783 000	357 753	86 130	125 280	213 837	Ville de Marseille
EC2 - Parachèvement de l'Esplanade des Cèdres nord	SOLEAM	344 500	160 115	36 789	53 513	94 083	CUMPM
EC12 - jardins partagés des Lauriers	SOLEAM	83 600	50 737	0	10 033	22 830	Ville de Marseille
EN1 - Square des Cèdres	SOLEAM	83 600	50 737	0	10 033	22 830	Ville de Marseille
TOTAL		2 117 500	995 279	213 427	330 507	578 287	

- La SOLEAM est maître d'ouvrage travaux de tous les ouvrages mentionnés.
- Les « Propriétaires et gestionnaires à terme », indiqués sont soit MPM, soit la Ville : une fois achevés, les ouvrages leur seront remis par le concessionnaire dans les conditions rappelées ci-dessus.
- Ces ouvrages sont co-financés dans le cadre du financement ANRU.
- Chacune des deux collectivités, lorsqu'elle est destinataire des ouvrages à terme, prendra à sa charge les écarts de coûts entre le montant prévisionnel ci-dessus mentionné et le coût réel des ouvrages qui doivent lui revenir.

*

*

*