

CONVENTION ENTRE LA COMMUNAUTE URBAINE
MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, LA VILLE DE MARSEILLE ET
MARSEILLE AMENAGEMENT

relative aux modalités de versement de la participation financière de la
Communauté Urbaine pour les travaux de requalification des voiries et
espaces urbains de l'opération de Résorption d'Habitat Insalubre Saint

Mauront Gaillard

(Marseille, 3^{ème} arrondissement)

Entre,

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, Etablissement Public de
Coopération Intercommunale, sise 10 place de la Joliette - Les Docks Atrium 10.7 - 13002
MARSEILLE, représentée par son Président, Monsieur Eugène CASELLI, dûment habilité
par décision du Conseil de Communauté du.....

Et,

La Ville de Marseille, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille,
en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° 10/0888/FEAM du 25 octobre 2010.

Et,

MARSEILLE AMENAGEMENT, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de
6.189.546€, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de Marseille et son siège administratif au
49, La Canebière - 13232 Marseille Cedex 1. Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés
de Marseille, sous le numéro B. 057 800 369 00035 (n° de gestion 57B36), représentée par
Monsieur Jean-Yves MIAUX, Directeur Général Adjoint, habilité aux présentes en vertu
d'une délégation de pouvoirs en date du 23 janvier 2013, consentie par Madame Dominique
VLASTO, Président Directeur Général, elle même habilitée en vertu d'une délégation de
pouvoirs consentie par le Conseil d'Administration en date du 21 janvier 2013.

Il est convenu ce qui suit

PRÉAMBULE

Le 3ème arrondissement de Marseille, et en particulier les quartiers situés dans la ZUS Saint Mauront -Bellevue - la Cabucelle, constitue un secteur extrêmement paupérisé: habitat privé dégradé, voire insalubre, population en grande difficulté socio-économique.

« Ces anciens faubourgs font partie du nord du grand centre-ville de Marseille. Le tissu urbain y est fait de la juxtaposition de formes urbaines contrastées : habitat populaire traditionnel ,établissements industriels souvent en friche, et l'espace public est le plus souvent limité aux voiries. Il est de plus enclavé au nord par le boulevard « autoroutier » de Lesseps (jonction des autoroutes A7 et du Littoral) ,par le viaduc du boulevard de Plombières à l'est, le viaduc du métro à l'ouest, enfin, l'autoroute A7 coupe en deux le village de Saint Mauront.

Ces quartiers présentent de graves dysfonctionnements et sont devenus un des lieux d'accueil des populations les plus défavorisées de la ville (étrangers primo-arrivants notamment).

L'enjeu de la requalification de ce site est lié à celui de la re dynamisation du centre-ville de Marseille et à son extension vers le nord avec l'O.I.N Euroméditerranée. C'est pourquoi ce secteur a été intégré en 2001 au territoire du Grand Projet de Ville (GPV). »

Ce secteur fait l'objet, depuis le 18 décembre 2009, d'un Programme de Rénovation Urbaine (PRU) conventionné avec l'ANRU.

La Ville de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, sont signataires de la convention ANRU.

Le PRU prévoit des interventions à la fois sur l'habitat (éradication de l'habitat indigne , construction de logements locatifs sociaux, intermédiaires et en accession), la réalisation d'aménagements et d'équipements.

L'intervention sur les espaces publics comprend :

- les voies de l'opération de rénovation de l'ancienne caserne Cardot (desservie par le Bd de Plombières) qui s'articuleront avec l'impasse Collet à l'ouest,
- la réhabilitation de la rue Félix Pyat (2ème phase),
- l'aménagement d'espaces publics dont la place Arzial et le cheminement Arzial –Toursky
- la liaison entre les boulevards Auphan et Charpentier (désenclavement des îlots Charpentier et Industrioux) .

-la voirie primaire et les placettes dans le périmètre de la RHI Guichard-Gaillard. Marseille Aménagement y est désigné comme maître d'ouvrage dans la convention ANRU.

Cette dernière opération fait l'objet de la présente convention. Elle s'inscrit dans une intervention plus large qui a pour objectif de procéder à la résorption des immeubles et logements insalubres de ce quartier compris entre les rues F. Pyat, Auphan et l'autoroute

nord. Le programme porte sur la construction d'une centaine de logements sociaux neufs sur le site, après démolition des immeubles existants et relogement des habitants.

Il intègre également les travaux qui permettront de re-qualifier les voiries et espaces publics afin de participer au renouvellement urbain du secteur.

Par délibération n° 05/0967/EHCV du 3 Octobre 2005, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé le programme de l'opération de résorption d'habitat insalubre (RHI) Saint-Mauront-Gaillard.

Par suite, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la concession d'aménagement, telle que définie aux articles L300-4 et L300-5 du code de l'urbanisme et a confié la réalisation à Marseille Aménagement de cette opération de Résorption de l'Habitat Insalubre par délibération n° 06/0966/EHCV du 2 octobre 2006.

Rappel : Au titre de l'article 16 du Cahier des Charges de Concession, le concessionnaire est habilité à recevoir de toute collectivité toute aide et subvention au bénéfice de l'opération, après accord de la Ville de Marseille, concédante.

ARTICLE 1 : Objet de la convention

La présente convention entre la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, la Ville de Marseille et MARSEILLE AMENAGEMENT a pour objet de préciser les modalités de versement par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, d'une participation financière d'un montant de 215 672 euros, telle qu'arrêtée au plan de financement de la convention ANRU du PRU Saint-Mauront pour la réalisation des travaux d'espaces urbains de la RHI (rues Guichard, Gaillard et Amidonnerie : cf. plan en annexe).

Les ouvrages répondent au programme de requalification des voiries et des espaces urbains de la RHI Saint Mauront-Gaillard et respectent l'enveloppe prévisionnelle fixée par la convention ANRU ci-annexée.

ARTICLE 2 : Travaux faisant l'objet d'une participation

La répartition des financements tels qu'actés au plan de financement de l'ANRU approuvé lors de la signature de la convention du PRU Saint-Mauront le 22/12/2009 est la suivante :

	Voirie		Aménagement des carrefours		Total
	Contribution	%	Contribution	%	Contribution
Ville	201 887,00	19,54	21 718	10,00	223 605
CUM MPM	170 065,00	16,46	45 607	21,00	215 672
Conseil Général	51 660,00	5,00	54 294,00	25,00	105 954,00
Conseil Régional	92 988,00	9,00	62 981,004	29,00	155 969,004
ANRU	516 599,00	50,00	32 576,040	15,00	549 175,040
					1 250 375,00

Le montant total des travaux pris en compte pour le calcul de la subvention s'élève à 1 250 375 euros HT.

Il est précisé que ces travaux se déroulent par tranches, compte tenu des contraintes de maîtrise foncière de l'opération.

La participation à verser par Marseille Provence Métropole pour ces réalisations correspond au montant voté par le Conseil de Communauté, soit 215 672 euros.

La répartition financière prévisionnelle est susceptible d'évoluer du fait d'aléas.

Le cas échéant la nouvelle répartition financière prévisionnelle sera entérinée par voie d'avenant dans la limite des pourcentages indiqués dans le tableau de financement.

La répartition financière définitive du coût de l'opération entre MPM et la Commune sera arrêtée au vu du Décompte Général Définitif des marchés de travaux et du montant des prestations de maîtrise d'œuvre, de CSPS et des autres prestations nécessaires au bon déroulement de l'opération. Elle intégrera les actualisations de prix et aléas divers.

ARTICLE 3 : Durée

Après transmission au contrôle de légalité, la présente convention prendra effet à compter de sa notification à MARSEILLE AMENAGEMENT. Elle expirera par le paiement du dernier terme de la subvention et au plus tard à la date d'échéance de la convention de concession d'aménagement « RHI Saint-Mauront-Gaillard » soit le 30 octobre 2014.

ARTICLE 4 : Echancier de versement de la participation financière par Marseille Provence Métropole à MARSEILLE AMENAGEMENT

Le versement de la participation financière par Marseille Provence Métropole à MARSEILLE AMENAGEMENT dans le cadre de l'opération de RHI Saint-Mauront-Gaillard, s'opérera par projet (voirie d'une part, et aménagement des carrefours d'autre part), et suivant l'échéancier ci dessous :

- 40% au démarrage des travaux, sur présentation de l'OS de démarrage notifié aux entreprises,
- 40% sur justification d'un état d'avancement de 80% des travaux, sur présentation des Demandes de Versement d'Acompte des dites entreprises,
- 20% à la réception des ouvrages, sur présentation du PV de réception des travaux.

Ces versements seront effectués au nom de MARSEILLE AMENAGEMENT .

ARTICLE 5 : Modalités de communication des pièces contractuelles relatives à l'exécution des ouvrages

Les services de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pourront avoir à leur demande, communication de toutes les pièces d'exécution concernant les ouvrages subventionnés, et venir constater, en présence de Marseille Aménagement, l'état d'avancement des travaux, en corrélation avec l'échéancier de versement de la subvention.

ARTICLE 6 : Suivi

Le Comité animé par le GIP pour le GPV/MRU pour assurer le suivi du projet de rénovation urbaine de Saint Mauront sera régulièrement tenu informé de l'avancée des réalisations et des versements de la participation financière.

ARTICLE 7 : Litiges

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de Marseille.

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

ARTICLE 8 : Annexes

Sont annexés aux présentes les pièces suivantes :

N° 1 – Convention ANRU PRU quartier Saint Mauront

N° 2 – Plan projet

N° 3 – Echancier prévisionnel des dépenses correspondant au calendrier prévisionnel des travaux

Fait à Marseille, le

Pour la Ville de Marseille,
Le Maire

Pour la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole,
Le Président

Jean-Claude GAUDIN

Eugène CASELLI

Pour MARSEILLE AMENAGEMENT
Le Directeur Général Adjoint

Jean Yves MIAUX

**CONVENTION
RELATIVE AU PROJET DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
DU QUARTIER DE SAINT-MAURONT
*MARSEILLE (3^E ARRONDISSEMENT)***

SOMMAIRE

<u>SIGNATAIRES DE LA CONVENTION</u>	4
<u>PRÉAMBULE</u>	5
Historique et contexte général du projet.....	5
Objectifs généraux du projet.....	8
<u>TITRE I - LES DÉFINITIONS</u>	9
<u>TITRE II - LE PROJET</u>	9
Article 1 - le contenu du projet urbain.....	9
Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble.....	11
Article 3 - La concertation et l'information sur le projet.....	13
<u>TITRE III - LE PROGRAMME APPROUVÉ PAR L'ANRU</u>	13
Article 4 - Les opérations approuvées par l'ANRU.....	13
Article 5 - Les contreparties cédées à Foncière logement.....	19
Article 6 - L'échéancier de réalisation.....	21
Article 7 - Le plan de financement des opérations du programme.....	21
<u>TITRE IV - LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT À LA RÉUSSITE DU PROJET</u>	21
Article 8 - Les opérations du projet, hors programme	21
Article 9- Le relogement des ménages concernés par les opérations de démolition (s'il y lieu, les opérations de requalification d'îlot d'habitat dégradé, les actions de portage ou de démolition de copropriété dégradée).....	22
Article 10 - Les mesures de développement économique et social.....	23
Article 11 - Les mesures d'insertion par l'économique et l'emploi des habitants.....	25
<u>TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES</u>	25
Article 12 - Les engagements financiers des signataires	25
<u>TITRE VI - L'ÉVALUATION ET L'ÉVOLUTION DU PROJET ET DES OPÉRATIONS</u>	26
Article 13- les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle.....	26
Article 14 - les missions d'évaluation et les points d'étape.....	27

<u>Article 15 - les avenants à la convention</u>	28
<u>Article 16 - les conséquences du non respect des engagements</u>	29
<u>TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES</u>	31
<u>Article 17 - Archives filmographiques et photographiques</u>	31
<u>Article 18 – La clause de renégociation de la convention</u>	31
<u>Article 19 – Le traitement des litiges</u>	31
<u>Article 20 – Signalétique des chantiers</u>	31
<u>COMPOSITION DES ANNEXES :</u>	32
Annexe 1 : Caractéristiques du programme	
Annexe 2 : Tableau A- Planning de réalisation des opérations	
Tableau B- Plan de financement	
Annexe 3 : Contreparties cédées à Foncière logement	

NOTA BENE :

Des conventions de financement bilatérales sont établies entre le GIP-GPV et la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, le Département des Bouches-du-Rhône et la Région Provence – Alpes – Côte d'Azur et sont jointes à la présente convention.

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre,

- L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, ci-après dénommée l'Anru ou l'Agence représentée par son directeur général,
- La Ville de Marseille représentée par le Maire ci-après dénommé le porteur de projet,
- La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole représentée par le Président ci-après dénommé Marseille Provence Métropole (MPM),
- Le Département des Bouches-du-Rhône représenté par le Président ci-après dénommé le Conseil Général,
- La Région Provence Alpes Côte d'Azur représenté par le Président ci-après dénommé le Conseil Régional,
- L'Association Foncière logement, représentée par son Président, ci-après désignée Foncière logement,
- L'établissement public foncier régional PACA, représenté par son Président, ci-après désigné EPFR Paca
- La SEM Marseille Aménagement, représentée par son Directeur Général, ci-après désignée Marseille Aménagement
- La SEM Marseille Habitat, représentée par sa Présidente, ci-après désignée Marseille Habitat,
- L'OPAC Sud, représenté par son Président, ci-après désigné OPAC Sud,
- La SA Logis Méditerranée, représenté par son Président, ci-après désigné Logis Méditerranée,
- Le Groupement d'Intérêt Public pour le Grand Projet de Ville, représenté par sa Présidente, ci-après désigné GIP GPV,
- La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur le Directeur Régional
- et l'Etat, représenté par le Préfet, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département, ce qui suit :

PREAMBULE

Historique et contexte général du projet

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

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

Elle s'organise autour de trois axes :

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

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

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

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

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

Des quartiers centraux très dégradés & une situation sociale de grande exclusion justifiant des interventions publiques d'importance

Le centre-ville de l'agglomération marseillaise demeure, malgré les efforts des pouvoirs publics entrepris depuis près de quinze ans, un secteur abritant une population en difficulté dans un habitat ne répondant plus aux besoins et aux normes actuelles de sécurité et de confort. Le troisième arrondissement de Marseille et en particulier les quartiers situés dans la zone urbaine sensible « Saint-Mauront, Bellevue, la Cabucelle » constituent un secteur extrêmement paupérisé et dégradé. Ce secteur concentre des difficultés majeures : un habitat privé ancien vétuste et souvent insalubre et une population socio-économiquement très en difficulté.

Ces quartiers péri centraux, situés dans la partie nord du grand centre-ville de Marseille, à proximité du port, sont d'anciens faubourgs et se caractérisent par un habitat privé très dégradé majoritairement constitué d'immeubles traditionnels appartenant à des propriétaires privés. Quelques immeubles d'habitat social et des grandes copropriétés privées ont été construits dans les années 30 et 50. Ils abritent également des bâtiments d'activités dont certains sont désaffectés et laissent place à des friches

de tailles variables. De plus, l'espace public, rare et limité aux voiries, est globalement de qualité médiocre. À cela s'ajoute un très fort enclavement qui a contribué à la dévalorisation et à la dégradation progressives de cet arrondissement (grandes infrastructures de transports : autoroute A7, viaduc de Plombières, boulevard « autoroutier » de Lesseps, voies ferrées, etc.).

Aujourd'hui, ces quartiers présentent de graves dysfonctionnements urbains en matière d'habitat, de déplacement et d'activités économiques. Leur dégradation en fait un lieu d'accueil pour les populations les plus défavorisées de la ville et de l'agglomération, notamment de primo arrivants qui n'ont pas accès au parc public social.

La paupérisation et la dégradation de ces quartiers imposent une requalification de ce secteur, d'autant que le voisinage immédiat, constitué d'opérations réalisées dans le cadre d'Euroméditerranée, rendrait plus insupportable encore son état d'abandon. La réussite d'Euroméditerranée serait d'ailleurs compromise si ce secteur était maintenu en l'état. C'est pourquoi ce secteur a été intégré, depuis 2001, au Grand Projet de Ville pour assurer la continuité d'une action publique renforcée entre le territoire du Grand Projet Urbain et celui d'Euroméditerranée. Le développement de la Joliette, de la Villette et d'Arenc ne peut ignorer leur environnement immédiat. Les projets conduits sur Euroméditerranée influent donc sur la requalification urbaine de ces quartiers inclus dans le territoire du Grand Projet de Ville et réciproquement.

Les habitants de ces quartiers, qui seront les premiers bénéficiaires du projet, sont parmi les plus pauvres de la ville. Ils vivent dans des conditions difficiles, dans un habitat indigne ou insalubre (population primo arrivante venant chercher du travail, peu exigeante sur les conditions de confort). Les résidences principales qui abritent cette population répondent mal dans leur majorité aux besoins ou souhaits des habitants d'aujourd'hui. Le parc de logement est marqué par :

- l'importance du nombre de logements anciens (plus de la moitié ont été construits avant 1948) et de petite taille (les deux tiers offrent une surface de moins de 70 m²) par rapport au reste de la ville,
- la grande diversité du parc en termes de typologies,
- des situations exceptionnelles de dégradation partiellement traitées par des procédures de réhabilitation en cours (parc ancien et semi récent),
- un taux de vacance supérieur à celui de Marseille.

Ce projet de développement urbain est destiné non seulement à améliorer les conditions de vie des populations résidentes mais également à favoriser l'accueil de populations nouvelles afin de développer la mixité urbaine et sociale nécessaire au développement de Marseille.

Rappels :

Une étude d'organisation urbaine a été confiée fin 2002 à l'Agence d'Urbanisme de Marseille (AGAM). Une stratégie d'intervention générale a été établie et des éléments de programmation urbaine ont été présentés et validés par le conseil d'administration du Groupement d'Intérêt Public du Grand Projet de Ville en octobre 2003.

La stratégie proposée distinguait deux phases de réalisation :

- *le court-moyen terme, centré sur le secteur de Saint-Mauront, secteur situé en ZUS, compte tenu de l'acuité des difficultés, des disponibilités foncières quasi immédiates et de la nécessité de conforter les interventions publiques lourdes déjà engagées sur la copropriété du Parc Bellevue,*
- *le moyen-long terme sur le quartier de la Belle de Mai, dont une requalification significative passe par la maîtrise de grandes propriétés des Armées et par la création de nouvelles voiries de contournement.*

Cette stratégie privilégiait quatre axes d'intervention : l'habitat, les déplacements, l'embellissement du cadre de vie, l'animation de la vie de quartier, et le développement des activités. Elle confirmait que l'habitat devait constituer le principal volet du programme d'intervention, du fait des risques

évidents de développement des processus d'exclusion, ces quartiers constituant traditionnellement un lieu d'accueil de primo arrivants, seuls susceptibles d'être intéressés par un parc de logements obsolètes, voire indécents, que gèrent ou convoitent des propriétaires "peu scrupuleux".

Par la suite, la Ville de Marseille a confié des études à des cabinets d'urbanistes, pour définir l'organisation et la programmation urbaine, sur des sous-secteurs du quartier (les Docks libres, Auphan Charpentier, Ilot Charvet, Ilot Jouven, RHI Guichard-Gaillard, etc.). Les potentiels fonciers favorisant la programmation d'importantes opérations de renouvellement urbain, principalement sur des îlots dont le bâti est dégradé ou obsolète, ont par conséquent été identifiés. L'ensemble de ces études a permis de définir une stratégie urbaine, notamment une stratégie en matière d'habitat, à moyen et long terme, et de distinguer une première phase opérationnelle à conduire dans les cinq prochaines années.

Cette stratégie repose sur l'affirmation que ces quartiers appartiennent au grand centre ville de Marseille et doivent privilégier une fonction résidentielle qui implique des activités de services et des équipements de proximité, ainsi que des équipements attractifs pour l'ensemble des marseillais (et en l'occurrence, outre des équipements culturels déjà actifs, un grand parc urbain).

Cette stratégie se décline, en matière d'habitat, en termes quantitatifs et en termes qualitatifs compte tenu du parc de logements existant et plus généralement du tissu urbain.

Quantitativement le parc de logements doit connaître une croissance significative, condition nécessaire de la mixité sociale, si on veut maintenir sur place la population actuelle. Les potentialités de ce secteur sont particulièrement intéressantes dans une ville où la production de logements doit impérativement s'intensifier pour répondre à l'ensemble des besoins, et les atouts de ce quartier, tels que la proximité de l'hypercentre, l'accessibilité par le métro, les potentialités foncières demeurent insuffisamment exploités.

Qualitativement, le parc de logements doit présenter une large gamme de produits : locatifs et accession, neufs et anciens.

Il s'agit donc, alors que la ZUS Saint-Mauront, Bellevue, la Cabucelle ne compte qu'environ 15 % de logements sociaux (RGP 1999), de doter ce secteur d'une offre locative sociale nouvelle dont une partie accueillerait les ménages du quartier à reloger, et dans le même temps, de créer les conditions d'une mixité d'habitat par la réalisation d'opérations locatives ou d'accession.

Il s'agit également de conduire une stratégie patrimoniale en :

- réhabilitant l'habitat qui peut (encore) l'être (plan de sauvegarde de copropriétés dégradées, OAHD...),
- démolissant l'habitat privé insalubre pour reconstruire des logements locatifs sociaux (RHI),
- maîtrisant du foncier afin de favoriser la mixité sociale par la construction de logements locatifs sociaux, intermédiaires et en accession (mobilisation de l'Association Foncière Logement et d'opérateurs privés),
- améliorant le cadre de vie par la réalisation d'aménagement et d'équipement.

Les actions entreprises sur le parc ancien s'inscriront dans le plan d'Eradication de l'Habitat Indigne mis en œuvre sur Marseille.

Contrairement aux dossiers habituellement présentés à l'ANRU, le projet présenté porte sur un territoire où le pourcentage de logements locatifs sociaux est inférieur à la moyenne communale, et où il n'est pas proposé de démolition de logements sociaux.

Les caractéristiques de ce territoire, les conditions de vie des ménages qui y sont logés, les potentialités réelles de développement témoignent de la nécessité d'entreprendre un ambitieux projet contribuant ainsi au renouvellement urbain de Marseille qui ne peut se limiter aux seuls quartiers d'habitat social.

Le projet présenté vise donc à améliorer les fonctions urbaines et à donner à ces quartiers un positionnement privilégié dans le développement de Marseille.

Les interventions publiques à Saint-Mauront, antérieures à l'action publique générée par l'ANRU

Le projet présenté prolonge et amplifie les interventions publiques, certes moins ambitieuses, mais conduites depuis près de vingt ans sur Saint-Mauront. Ce quartier faisait en effet partie des sites d'intervention prioritaires des conventions DSQ et DSU des années 80 et 90. Le Contrat de Ville et le Contrat Urbain de Cohésion Sociale ont prolongé les interventions de la politique de la ville jusque dans la période actuelle. Leurs interventions ont notamment permis, avec les services de l'habitat, de mobiliser les pouvoirs publics sur la situation de très grande exclusion des habitants de la copropriété privée du Parc Bellevue et plus généralement des quartiers de Saint-Mauront et de la Belle de Mai. Le CUCS continue de soutenir les interventions conduites par les acteurs associatifs et les services publics de proximité.

Mais les interventions publiques se sont essentiellement focalisées sur la copropriété Bellevue, très dégradée, avec la mise en place d'un plan de sauvegarde entre 2000 et 2005 dont les objectifs visaient essentiellement la réhabilitation du bâti, la restructuration urbaine et l'amélioration du fonctionnement de la copropriété. Des résultats très significatifs ont été obtenus en matière d'amélioration de l'habitat et de restructuration des espaces extérieurs publics. La copropriété Bellevue fait l'objet d'un second plan de sauvegarde pour la période 2007 – 2011. Les grandes orientations sont centrées sur le projet social et l'accompagnement social, le rétablissement de la gestion de la copropriété et l'achèvement des travaux de réhabilitation et d'aménagements des espaces extérieurs. Mais les efforts entrepris sur la copropriété Bellevue seraient vains si l'ensemble du quartier ne bénéficiait pas d'un projet plus vaste et plus ambitieux de requalification et de développement. Cette préoccupation avait d'ailleurs, comme indiqué plus haut, conduit à intégrer ce quartier dans le périmètre d'intervention du Grand Projet de Ville.

La création de l'Anru a ouvert de nouvelles perspectives de financements publics et a favorisé l'émergence d'une nouvelle ambition pour le nécessaire renouvellement urbain de Marseille.

Objectifs généraux du projet

Cinq objectifs guident l'action publique dans ce secteur :

- Transformer le quartier de Saint-Mauront, ancien faubourg arrière portuaire, en quartier de centre-ville
- Lutter contre l'insalubrité massive de l'habitat
- Contribuer au développement du parc d'habitat et à la mixité sociale recherchée grâce à la libération importante de parcelles occupées par des hangars et des entrepôts
- Maintenir les populations locales dans des conditions d'habitat améliorées
- Favoriser l'accueil des populations nouvelles grâce aux opérations de constructions neuves d'habitat social de logements locatifs libre ou en accession, notamment sociale.

A moyen et long termes, les dynamiques de renouvellement urbain engagées sur le site d'intervention, sur la ZUS Centre Nord et sur Euroméditerranée se rejoindront et permettront de faire émerger un quartier dont l'organisation et la composition seront renouvelées.

TITRE I - LES DEFINITIONS

- Le projet qui représente la dimension à la fois urbaine et sociale de rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble de toutes les actions qui concourent à sa transformation en profondeur et son inscription dans les objectifs de développement durable de la ville, de l'agglomération ou du territoire auquel il se rattache: les opérations du programme validées par l'ANRU et les opérations complémentaires hors programme .
- Le programme constitué de l'ensemble des opérations et actions éligibles aux aides de l'ANRU, approuvées en comité d'engagement ou en conseil d'administration qu'elles soient financées par l'ANRU ou par un conseil régional ou un conseil général dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée avec l'ANRU. Par convenance, au titre de la présente convention, on appellera « décroisement » le cas de figure où l'opération du programme n'est pas financée par l'ANRU.
- L'opération physique qui est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise.
- L'opération financière qui regroupe plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées et un même maître d'ouvrage
- La typologie de l'habitat qui décrit les diverses composantes de l'habitat :
 - Le type d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire ;
 - Le statut du logement : locatif public (PLAI, PLUS, PLS, PLUS CD) ; logements foyers, locatif privé ; copropriétaires ; propriétaire occupant ; accession ; location-accession ; accession sociale.

TITRE II - LE PROJET

Article 1 - le contenu du projet urbain

Le projet qui sert de base à la conclusion de la présente convention est celui validé le 12 mars 2009 par le Comité d'Engagement de l'Anru.

Le projet de renouvellement urbain de Saint-Mauront concerne un tissu urbain ancien, dense, assez hétérogène puisque constitué de logements et de friches industrielles dégradés et d'un tissu commercial en déshérence. Il ne prévoit pas d'intervention massive sur le parc social existant, sauf opérations ponctuelles de réhabilitation. En revanche, le parc privé, social de fait, est largement concerné par le projet. Le fonctionnement du quartier est perturbé par la présence d'infrastructures de transport, notamment le centre ancien de Saint-Mauront touché par l'autoroute nord. Ce projet a vocation à s'inscrire dans le prolongement du développement du centre ville et du secteur de l'OIN Euroméditerranée, dans une stratégie de reconquête de l'arrière-port. Le quartier occupe une position stratégique entre le centre ville et les quartiers péricentraux : les opportunités foncières sont importantes.

La ZUS Saint-Mauront-Bellevue-Cabucelle ne compte qu'environ 15% de logements sociaux. Il s'agit de doter ce secteur d'une offre locative sociale nouvelle, qui doit permettre de reloger une partie des ménages du quartier, locataires actuellement de logements sociaux de fait et de créer les conditions d'une mixité d'habitat. Le projet urbain et le programme proposé concernent cinq sites d'intervention :

- le secteur d'habitat insalubre de la RHI Guichard-Gaillard,
- le secteur Auphan-Charpentier-Charvet,
- la copropriété Bellevue et ses abords,
- le noyau villageois de Saint-Mauront,
- des emprises foncières en mutation : îlot National-Jouven (anciennes forges, anciennes biscotteries, etc.).

Le programme est le suivant.

Pour l'habitat :

- Copropriété Bellevue : 85 opérations de PLUS acquisition-amélioration et résidentialisation des espaces extérieurs des bâtiments D – E – F – G – H.
- Production de 84 logements sociaux au titre de la résorption de logements dégradés et 4 PLUS CD en acquisition amélioration.
- Sont également annoncés 209 autres logements sociaux non financés par l'Anru dans le cadre de la présente convention (92 RHI, 63 PCS, 54 reconstitution publique)
- Requalification d'îlots anciens dégradés : résorption de logements dégradés en diffus, acquisition- portage - amélioration de logements en copropriété en diffus
- Réhabilitation de 260 logements sociaux de l'OPAC Sud
- Intervention sur habitat privé ; accession sociale : 89 logements (dans le cadre d'un programme total d'accession de 470 logements) et AFL : 146 logements.

Pour les aménagements et les équipements :

- Aménagements :
 - réaménagement et création de voiries,
 - requalification d'espaces publics.
- Équipements et locaux associatifs :
 - construction d'un centre social, d'un espace lecture, d'un café musique, d'un équipement petite enfance,
 - aménagement du plateau de la butte,
 - création d'un groupe scolaire.

Pour l'ingénierie :

- Ingénierie et conduite de projet : conduite de projet et ingénierie du nouveau plan de sauvegarde, OPC, Communication-concertation. Le volet Ingénierie – OPC est pris en charge dans le cadre de la convention cadre entre l'Anru et le GIP-GPV relative à l'ingénierie.

Le coût total de ce programme est de 63,529 M€ et fait l'objet d'une demande de réservation de subvention à l'Anru de 15,485 M€ sur la période 2009-2013.

La présente convention reprend les principales caractéristiques sur lesquelles s'engagent les parties. Elles sont développées dans l'annexe 1 qui comporte le diaporama présenté lors du Comité d'Engagement du 12 mars 2009. Le diaporama illustre notamment :

- la situation générale du quartier faisant apparaître les périmètres d'intervention de l'ANRU et la situation de ceux-ci à l'échelle communale.
- l'état initial du secteur et un plan détaillé après le projet, de l'ensemble de chaque quartier faisant notamment apparaître clairement la trame viaire, les emprises des éléments bâtis, les équipements publics, les aménagements.

Ces plans font notamment apparaître :

- o la typologie de l'habitat,
- o la localisation de toutes les opérations figurant dans le programme, la localisation des contreparties de la Foncière logement.
- une planche comportant les types et les statuts de logements prévus mettant en évidence la diversification introduite par le projet et la mixité sociale créée.

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

2-1 le pilotage stratégique du projet d'ensemble

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

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

Le Conseil d'Administration a principalement pour mission :

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

Le Conseil d'Administration est composé des représentants de l'Etat, représenté par Madame la Préfète Déléguée pour l'égalité des chances, Déléguée Territoriale Adjointe de l'ANRU, du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur, du Conseil Général des Bouches-du-Rhône, de la Communauté Urbaine « Marseille Provence Métropole », de la Ville de Marseille, de la Ville de Septèmes-Les-Vallons, de la Caisse des Dépôts et Consignations et de l'Association régionale HLM.

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

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

A ce jour, la Présidente du Conseil d'Administration du GIP pour le GPV « Marseille-Septèmes » est l'Adjointe au Maire de la Ville de Marseille, déléguée à la politique de la ville et au Grand Projet de Ville. La vice-présidente est Madame la Préfète Déléguée pour l'égalité des chances, Déléguée Territoriale Adjointe de l'ANRU. Un/e autre vice-présidence reste à élire.

2-2 le pilotage opérationnel du projet

Un audit de l'organisation de la rénovation urbaine à Marseille a été demandé par l'Anru. Ses conclusions permettront de faire évoluer les organisations, en vigueur actuellement, exposées ci-dessous.

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

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

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

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

Chacun des chargés de mission a une double responsabilité : une responsabilité thématique et une responsabilité territoriale.

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

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

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

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

En appui à la direction du GIP-GPV, chaque maître d'ouvrage aura en charge, au-delà de la mise en œuvre des procédures nécessaires, la mise en œuvre des opérations relevant de sa responsabilité dans le cadre de ce projet.

2-3 les maîtrises d'ouvrage d'opérations

Pour la mise en œuvre du projet et pour tenir compte de la volonté de le réaliser, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole assureront la maîtrise d'ouvrage dont les référents respectifs sont d'une part la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat et la Direction de l'Habitat et du Logement, d'autre part la Direction Générale Adjointe au développement durable et à l'attractivité du territoire et la Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat. Les bailleurs sociaux et autres maîtres d'ouvrage

2-4 le choix et l'organisation de la maîtrise d'œuvre urbaine

Le GIP-GPV s'attachera, en tant que de besoin, les conseils nécessaires pour garantir la cohérence des partis urbanistiques et soumettra les choix au Comité Technique dont chacun des membres pourra, au besoin, consulter ses propres maîtres d'œuvre.

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

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

3.1 – Stratégie, actions et modalités de mise en œuvre de la concertation menée par le porteur de projet (et des villes en cas de dossier présenté par une agglomération)

La concertation sur le projet de renouvellement urbain sera conduite, sous l'égide de la ville, dans le cadre du Grand Projet de Ville en association de tous ses membres, avec l'assistance des maîtres d'ouvrage, ainsi que des représentants de la mairie de secteur. Elle est ouverte aux habitants du quartier de Saint-Mauront comme aux habitants des quartiers environnant le périmètre d'intervention ou de la ville.

Le projet d'ensemble a été présenté lors d'une réunion publique en 2008. Au-delà de cette réunion publique d'information, la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain fera l'objet d'une à deux réunions annuelles associant les administrateurs du GIP-GPV, les représentants des associations et des maîtrises d'ouvrages. Au cours de ces réunions, seront présentés l'état d'exécution des opérations ainsi que le programme et l'échéancier des futures opérations à partir de supports adaptés (panneaux, diaporamas....).

3.2 – Actions et modalités de mise en œuvre de la concertation menée par les bailleurs sociaux et les autres maîtres d'ouvrage du projet

Le contenu du projet de renouvellement urbain de Saint-Mauront est atypique car les maîtres d'ouvrages sont divers : bailleurs sociaux, opérateurs privés, organismes publics (établissement, collectivité, EPCI).

Les bailleurs sociaux interviennent sur des opérations de petite taille au regard des grandes cités qu'ils ont l'habitude de gérer. Les opérateurs privés se voient confier la réalisation d'opérations de diversification de l'habitat, objectif recherché par tous les partenaires. La Ville de Marseille et la Communauté Marseille Provence Métropole assurent la maîtrise d'ouvrage de nombreuses opérations d'aménagement et d'équipement.

Aussi, chaque maître d'ouvrage définira les actions et les modalités de mise en œuvre de la concertation qu'il estimera pertinentes en lien avec le GIP-GPV et ses partenaires.

TITRE III - LE PROGRAMME APPROUVÉ PAR L'ANRU

Article 4 - Les opérations approuvées par l'ANRU

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

Études préalables et expertises

Le Grand Projet de Ville a lancé une étude urbaine en 2002 (réalisée par l'Agam) dont les conclusions ont été validées par le Conseil d'Administration du 30 octobre 2003. Les conclusions confirmaient la nécessité d'une intervention publique forte dans le quartier de Saint-Mauront. La programmation urbaine liée à ce projet de renouvellement urbain a été reprise et affinée dès 2005 dans la perspective de l'établissement de la présente convention. Plusieurs études relatives à des sous-secteurs du quartier ont été commandées de 2005 à aujourd'hui par la Ville de Marseille. Certaines études ont permis de tester des capacités de site (îlot National-Jouven, îlot Moulin de la Villette) ou des intentions (requalification de la copropriété Bellevue). D'autres ont conduit à l'élaboration de plans guides notamment sur les secteurs

de la RHI Guichard-Gaillard, Auphan-Charpentier-Charvet et des Docks libres. Ces études ne sont pas financées par l'Anru.

Pilotage stratégique

Il relève du Conseil d'Administration du GIP-GPV.

Pilotage opérationnel de projet

Il relève de la maîtrise d'ouvrage du GIP-GPV, avec l'assistance des maîtres d'ouvrages.

Le coût de ce pilotage correspond aux frais de structure du GIP-GPV ; la participation de l'Anru sera fixée par une convention particulière en cours de négociation, qui globalisera la totalité des projets de renouvellement urbain sur toute leur durée.

Concertation et communication

Cette famille de prestations, qui seront conduites sous la maîtrise d'ouvrage du GPV, comprend des missions relatives à la concertation et à la communication (reportage photographique, expositions, journaux, film d'animation). Son coût est estimé à 115 340 Euros TTC.

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

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

Démolition de logements sociaux & 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)

La particularité du projet de renouvellement urbain de Saint-Mauront est de ne pas comporter de démolition de logement social public. C'est par assimilation à des logements sociaux que des logements privés « sociaux de fait » à démolir ont permis à l'Anru d'émettre un avis favorable au financement de 88 logements sociaux. Au-delà de ce financement, le projet de renouvellement urbain enclenchera une dynamique immobilière nouvelle avec la réhabilitation de 85 logements maximum (en acquisition-amélioration à Bellevue) et de 260 logements d'un groupe HBM, et la construction de plus de 800 logements dans plusieurs ensembles résidentiels mixtes de tailles très diverses.

Détails des opérations Habitat financées par l'Anru :

Opération	PLUS AA	PLUS CD (17%)	PLUS CD (22%)	PLAI (25%)	Maître d'ouvrage
Parc Bellevue	85 logements				Marseille Habitat
Rue Barbini (AA)			4 logements		Marseille Habitat
Rue Jouven		30 logements			Marseille Habitat
Rues Danton & Jet d'eau			3 logements		Marseille Habitat
Ilot Charvet				10 logements	OPAC SUD
Rue des Industrioux		6 logements		10 logements	OPAC SUD
22-40 Rue E. Vaillant			17 logements	8 logements	Logis Méditerranée
Total	85 logements	36 logements	24 logements	28 logements	

Pour Bellevue, l'objectif consiste à ce que Marseille Habitat possède la majorité de la copropriété A10-B soit 99 logements. 14 logements sont déjà acquis par Marseille Habitat. Une demande de financement a été déposée à l'Anah pour 14 logements. Si l'Anah subventionne (fin 2009) ces 14 logements, le nombre des logements subventionnés par l'Anru dans le parc Bellevue passerait de 85 à 71 logements.

Les opérations des rues des Industriels et Edouard Vaillant sont intégrées à des programmes immobiliers mixtes qui comporteront respectivement soixante-quinze logements et une soixantaine de logements. Ces logements seront par conséquent achetés en VEFA 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 précisément dans la note prévue à cet effet dans l'annexe 1. Une modification de l'annexe 1 interviendra dans un délai de 18 mois à compter de la signature de la présente convention afin de localiser la totalité de la reconstitution de l'offre.

Réhabilitation de logements sociaux conservés sur le site

L'OPAC Sud réhabilitera 260 logements du groupe d'Habitations Bon Marché Clovis Hugues situé rue Edouard Vaillant.

Résidentialisation

Compte tenu des particularités urbaines de Saint-Mauront, aucun grand ensemble d'habitat social n'est situé dans le périmètre de la convention basée sur la ZUS définie en 1996 sur la base du recensement général de la population de 1990. En revanche les copropriétés de Bellevue bénéficieront d'une intervention de residentialisation.

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

Accession à la propriété

Le projet de renouvellement urbain de Saint-Mauront favorise la construction d'ensemble résidentiel mixte. Plusieurs programmes bénéficient à ce titre de subvention de l'Anru en faveur de l'accession sociale à la propriété. Un volume de 89 logements a été arrêté dont 15 restent à affecter par la Ville de Marseille au gré de l'évolution de l'OAH ou des programmes immobiliers à soutenir.

Détails des opérations favorisant l'accession sociale : les promoteurs auxquels seront confiées les opérations seront choisis ultérieurement, le GIP-GPV figure dans le tableau de financement en qualité de porteur de projet.

- Ilot National Jouven	8 logements
- Caserne Cardot	16 logement
- 22-40 Rue Edouard Vaillant	27 logements
- 42-44 Rue Edouard Vaillant	8 logements
- rue des Industriels	15 logements
- à localiser	15 logements

Intervention portant sur les copropriétés dégradées

La copropriété Bellevue a fait l'objet d'une scission en août 2008 en plusieurs copropriétés privées permettant au terme du second plan de sauvegarde (2007-2011) d'améliorer la gestion du Parc Bellevue. Par conséquent, les copropriétés privées du Parc Bellevue (bât. « D », « E », « F, G & H ») feront l'objet d'une opération de residentialisation dont le contenu sera défini dans les prochains mois. Le GIP-GPV figure dans le tableau de financement en qualité de porteur de projet.

Traitement des centres anciens

Afin de mettre sur le marché une offre foncière maîtrisée favorisant le processus de renouvellement urbain attendu à Saint-Mauront, la Ville de Marseille a identifié douze sites dégradés. Les détails des sites sont joints en annexe 1. Des bilans sommaires d'aménagement ont été établis permettant d'estimer le montant du déficit global à 5,885 M€. L'excédent dégagé pour l'opération située 21-23 rue Charpentier a été réaffecté au déficit de l'opération située 28-30 rue Charpentier. Le taux de participation de l'Anru et de la Ville de Marseille est de 50 % chacune.

La Ville de Marseille assurera la maîtrise de ces opérations à l'exception de :

- 322-324 boulevard National (EPFR PACA),
- 326-340 boulevard National (EPFR PACA).

La production de logements générée par la restructuration immobilière et foncière est développée aux articles 4.2, 4.3, 5 et 9 de la présente convention. Afin de lutter efficacement contre l'insalubrité et l'indécence des logements, la Ville de Marseille assure la maîtrise d'ouvrage d'une opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHU).

Les hypothèses qui ont servi de base au calcul du déficit des opérations de requalification des îlots d'habitat dégradé seront réexaminées en fin d'opération en vue de tenir compte de l'évolution du marché immobilier provoquée en centre ancien par l'opération de rénovation urbaine et de son impact sur le bilan de l'opération traitée dans le cadre de la présente convention.

En conséquence, le montant de la subvention accordée par l'Agence est susceptible d'être réduit après analyse des éléments de fin d'opération et notamment de la réalisation des objectifs annoncés dans le cadre des bilans (m² d'habitat dégradé traité ou nombre d'immeuble traité, volume et nature des valorisations réalisées). Dans l'hypothèse où la clôture de l'opération interviendrait avant la vente intégrale des fonciers cessibles, une nouvelle estimation du service chargé du Domaine pour les ledits fonciers servira de base de calcul à la subvention finale.

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

Les aménagements

Le cheminement Arzial – Toursky et la place Arzial

La place Arzial est un espace urbain vaste et mal délimité dont ses côtés est et nord sont respectivement la rue Rivoire et le parvis de l'église du village. La limite sud de la place vient buter sur les délaissés liés à une rue et au talus des voies ferrées. Quant à la limite ouest, celle-ci se situe sous le viaduc autoroutier, ponctuée par les piles en béton de près de quinze mètres de haut, et s'accroche à un équipement municipal d'animation clos et à la rue Félix Pyat. Le théâtre du Toursky est devenu en une trentaine d'années un équipement culturel dynamique ouvert sur le quartier et sur la ville. Situé dans une impasse, accessible en voiture par le nord, et à pied par le sud, la liaison viaire entre l'équipement et la place Arzial, et au-delà la partie ouest du quartier, s'avère nécessaire et contribue à la valorisation de l'environnement urbain. La première étape du projet vise l'aménagement de la partie mixte située entre le théâtre et le parvis de l'église. Cet espace longe l'autoroute. La hiérarchisation des cheminements viaire et piéton est un élément majeur du projet avec le réaménagement d'un petit espace public de repos et de récréation. La seconde étape du projet sera mise en œuvre sur la base d'une définition des limites de l'espace et de la rectification du tracé de la partie sud de la rue Félix Pyat. La Communauté urbaine conduira la maîtrise d'ouvrage de ces opérations mais la Ville de Marseille sera associée en fonction de la répartition des compétences.

Le parc de stationnement de la rue Auphan

La rue Auphan est la seule voie de communication entre la partie ouest de Saint-Mauront et la partie est. Cette rue a une fonction de plus en plus résidentielle que les opérations de constructions neuves, prévues dans le présent dossier, renforceront. La rue Auphan débouche à l'est sur un carrefour situé sous le viaduc autoroutier qui est bordé de part et d'autre par deux espaces couverts faisant fonction de parc de stationnement. Aucune valorisation de cet espace, autre que celle dédiée au stationnement et à la réorganisation de la voirie en lien avec la création de la voie nouvelle Auphan-Charpentier, ne peut être raisonnablement envisagée. L'augmentation – à terme – de la fréquentation du quartier et – ponctuellement – du théâtre Toursky nécessite que les pouvoirs publics créent ou confortent des espaces de stationnement qu'il soit résidentiel ou occasionnel.

La voirie interne du secteur Auphan – Charpentier et l'aménagement du talus autoroutier

Le secteur Auphan – Charpentier peut être urbanisé à la condition de dessiner des îlots et de créer la voirie nécessaire à leur desserte. Cette nouvelle voirie présente des caractéristiques résidentielles et privilégiera des modes de déplacements mixtes, mais prioritairement doux. La Ville de Marseille a lancé une étude en 2007 qui a permis d'établir un plan guide qui conforte les intentions initiales. MPM en

assurera la maîtrise d'ouvrage après convention avec la DIR MED.

La voirie primaire de la RHI Guichard-Gaillard et l'aménagement de deux placettes

L'opération de résorption de l'habitat insalubre du secteur Guichard – Gaillard nécessite la réalisation d'une voie primaire en reprise de la rue principale du site. Ses débouchés sur les rues Pyat et Auphan nécessitent d'être complètement revus afin que la voie constitue à la fois une desserte du quartier reconstruit et une voie de communication dans le quartier. Ses dimensions sont très urbaines et propices au caractère résidentiel du lieu ; deux placettes seront créées. Marseille Aménagement, dans le cadre d'une concession d'aménagement mandatée par la Ville de Marseille en assurera la maîtrise d'ouvrage. L'ouvrage sera ensuite rétrocédé à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

L'aménagement de la rue Félix Pyat

La rue Félix Pyat est une voie recalibrée sur un ancien chemin vicinal le long de laquelle l'urbanisation des faubourgs est venue prendre appui au cours de la seconde moitié du dix-neuvième siècle. Au cours des années 1950, de grandes emprises industrielles ont été remplacées par la construction de la copropriété privée du Parc Bellevue. En accompagnement des travaux de réhabilitation entrepris dans la copropriété par les pouvoirs publics, la Ville de Marseille (avant la création de la Communauté urbaine MPM) a réalisé la requalification de la partie de la voirie qui jouxte le projet de revalorisation de Bellevue, c'est à dire la partie située entre le boulevard de Lesseps et la rue René Cassin. Par conséquent, la partie sud (qui n'était pas encore impactée par des opérations d'aménagement) nécessite désormais, notamment avec l'opération de la RHI Guichard – Gaillard et la construction d'équipements scolaires et socio culturels, d'être à son tour requalifiée, et en particulier son tracé rectifié au droit du boulevard National afin de hiérarchiser les circulations et de délimiter clairement le foncier constructible dans la continuité des opérations immobilières prévues sur les anciennes forges et les anciennes biscotteries. MPM assurera la maîtrise d'ouvrage de cette opération

Requalification d'espaces publics du noyau villageois

Un ensemble de voies, de carrefours et de placettes situés à l'intérieur du village de Saint-Mauront nécessite d'être requalifié afin d'améliorer l'espace public, de hiérarchiser son utilisation et de l'embellir (place Bellevue, rue Fontaine, rue Bellevue, etc.). Les habitants du cœur du quartier, qui engagent d'importants travaux de mise aux normes et d'embellissement de leur patrimoine (quand il s'agit de propriétaires occupants) sont fortement demandeurs de ces aménagements. Ces aménagements contribueront par là même à améliorer le cadre de vie de tous les habitants du site, y compris les ménages les plus défavorisés qui résident dans certaines rues où les immeubles identifiés feront l'objet des interventions des pouvoirs publics dans le cadre du plan d'éradication de l'habitat indigne. MPM assurera la maîtrise d'ouvrage de ces opérations d'aménagement.

Maillage viaire Cardot

La réalisation d'un programme immobilier (résidentiel et de bureaux) sur l'emplacement de la Caserne Cardot conduit à réaliser une voie qui connectera le boulevard de Plombières à l'intersection des rues Bellevue et Vaillant en passant par l'actuelle impasse Collet. L'étude urbaine conduite en 2007 par la Ville de Marseille a permis d'identifier plusieurs scénarios qui seront affinés en fonction de l'organisation urbaine qui sera retenue. MPM assurera la maîtrise d'ouvrage de cette opération.

Les équipements

Les projets de constructions d'équipements sont des opérations, pour la plupart d'entre elles, attendues de longue date qui sont essentielles à la vie du quartier actuel et futur telles que la réalisation du centre social (angle rue Pyat et rue Jullien), la construction d'un équipement pour la petite enfance, d'un espace – lecture, d'un nouveau groupe scolaire (rue Pyat), du café musique du Toursky. La maîtrise d'ouvrage de ces équipements est municipale.

Le centre social

La réalisation du centre social de Saint-Mauront est déterminante pour l'animation et la vie sociale des habitants du quartier. Actuellement situé dans la copropriété privée du Parc Bellevue le centre social est à l'écart des lieux de vie du quartier et continue de subir cette situation. La construction d'un équipement public neuf en dehors de la copropriété favorisera une meilleure appropriation par tous les habitants du quartier, et moins exclusivement ceux de Bellevue. La localisation du nouvel équipement à l'angle des

rues Jullien et Pyat sur un axe de circulation utilisé par tous, à proximité d'une école, contribuera à l'animation urbaine de cette partie du quartier. Une partie des locaux actuellement utilisés constituera une annexe pour certains services ou activités.

L'espace – lecture

L'espace – lecture est un équipement complémentaire au pôle éducatif et culturel du quartier. Situé sur la rue Edouard Vaillant, il sera réalisé dans des locaux municipaux désaffectés. La Ville de Marseille a mis en œuvre depuis plus d'une décennie un réseau d'espace lecture favorisant la lecture public et l'accès au livre pour tous dont les locaux de Saint-Mauront constitueront également le siège social de l'association gestionnaire des espaces – lecture. La réalisation de cet équipement répond à la fois au manque d'équipement de cette nature dans le quartier et au devoir de donner accès à la culture et aux savoirs par des moyens différents et complémentaires de l'école notamment. Cet équipement constitue un support essentiel du travail de terrain engagé par les professionnels de l'Education nationale et des associations éducatives et culturelles.

Le café musique Toursky

Le théâtre du Toursky souhaite, en accord avec les pouvoirs publics qui le subventionnent, réaliser depuis plusieurs années un café musique afin de diffuser et de promouvoir, dans ce lieu identifié à l'échelle du quartier comme de la ville, des créations et des productions musicales. L'opération proposée consiste à réaliser une série de travaux liés à l'amélioration de l'équipement. La part des financements sollicités à l'ANRU et aux partenaires correspond à la réalisation du café musique.

L'aménagement du plateau de la butte

Le quartier de Saint-Mauront est un quartier dont le tissu urbain est dense dans sa partie historique. Un espace de plusieurs milliers de mètres carrés jouxte la partie nord du village à la charnière avec les Habitations Bon Marché Clovis Hugues. Ce terrain municipal est utilisé comme espace récréatif et sportif. Son réaménagement est devenu indispensable compte tenu de ses aménagements obsolètes et de l'absence de hiérarchisation des fonctions liés au repos, à la récréation, au sport, etc. Son programme permettra de proposer à la population l'aménagement d'un équipement de plein air polyvalent et ouvert sur le quartier, permettant notamment une liaison piétonne commode entre les deux versants de la butte de Saint-Mauront.

Le groupe scolaire

La programmation d'un nouveau groupe scolaire répond aux besoins que généreront les nouveaux programmes immobiliers avec, pour une part le maintien de la population, pour l'autre part l'arrivée d'une population nouvelle. Statistiquement, au regard du nombre de logements créés, on peut considérer un besoin nouveau de scolarisation dans l'enseignement primaire pour environ cent cinquante enfants ce qui représente en moyenne six nouvelles classes et peut constituer un nouveau groupe scolaire. La localisation de cet établissement est dans l'îlot situé entre les rues Pyat, Jullien et Jouven.

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. Localisé dans l'îlot situé entre les rues Pyat, Jullien et Jouven, le mode de gestion de cet équipement reste à préciser.

4-5 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)

Sans objet

Article 5 - Les contreparties cédées à Foncière logement

Outil majeur de la diversification de l'offre logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à Foncière logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine: elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers.

Les 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.

Dans le cadre du présent PRU, les contreparties sont constituées de 2 terrains situés :

- 144 rue Félix Pyat et rue des Industrioux;
- 91 boulevard de Plombière (ex-Caserne Cardot).

Ces deux ensembles constituent 146 logements comme cela a été acté par la Foncière Logement lors de la réunion technique partenariale du 18 juin 2007.

Ces terrains sont détaillés dans l'annexe n°3 (caractéristiques et plan). Cette annexe précise également les conditions de cession et de réalisation des contreparties.

Au total, les contreparties cédées représentent 16 % des logements créés par le projet de rénovation urbaine sur le site du 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
Adresse	144 rue Félix Pyat et rue des Industrioux	91 boulevard de Plombière (ex-caserne Cardot)
Situation en ZUS (oui/non)	Oui	Oui
Propriétaire(s) du terrain	En cours de maîtrise par la Ville de Marseille	En cours de maîtrise par la Ville de Marseille
Utilisation actuelle du terrain	friches	Ex-caserne de gendarmerie
Surface du terrain (m ²)	5939 m ²	6439 m ² (totalité du site)
SHON (m ²)	9527 m ²	3690 m ² (opération AFL)
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	1 ^{er} semestre 2010	2011
Références cadastrales	Cf. annexe 3 : plan au 1/1000	Cf. annexe 3 : plan au 1/1000
Eléments prévisionnels relatif au type d'habitat (1)		
*Nombre de logements individuels	106 logements collectifs	40 logements collectifs
*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 6 - L'échéancier de réalisation

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

Article 7 – Le plan de financement des opérations du programme

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.

S'agissant des opérations de démolition, d'opération d'aménagement d'ensemble, de requalification d'îlot d'habitat dégradé ou d'interventions sur les copropriétés dégradées, une présentation du bilan prévisionnel d'opération formalisé dans une fiche analytique prévisionnelle (FATp) est jointe en annexe au tableau financier prévisionnel. Le bilan d'exploitation est également annexé à la FATp pour les équipements à finalité économiques et locaux locatifs.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau prévisionnel B de l'annexe 2 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 15,485 M€, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau B de l'annexe 2.

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 **9,668 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 prêts CIL mentionnés dans le tableau financier B de l'annexe 2 sont indiqués sous réserve de validation selon la procédure élaborée en concertation entre l'ANRU et l'UESL.

TITRE IV - LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME contribuant à la réussite du projet

Article 8 - Les opérations du projet, hors programme

Les opérations, situées dans le périmètre de projet, qui participent fortement au projet de renouvellement urbain mais qui ne sont pas financées dans le cadre de la présente convention, sont liées à la

diversification de l'offre résidentielle. Il est opportun de noter qu'au-delà de la liste des opérations ci-dessous, le projet urbain des Docks Libres constituera une dynamique urbaine forte et complémentaire non seulement du présent projet mais également d'Euroméditerranée dont les quartiers d'extension bordent le périmètre de projet. Le projet des Docks libres comporte dans sa première phase de mise en œuvre la reconstitution de 143 logements sociaux pour les conventions de rénovation urbaine des Flamants-Iris et de Saint-Barthélémy-Picon-Busserine.

Opérations hors du programme (cf. annexe 1 – diaporama pages 20 à 22) :

- Construction de 92 logements et création de 4 logements en acquisition amélioration dans la RHI Guichard Gaillard,
- Construction de 260 logements sur le site de la caserne Cardot (dont 40 AFL),
- Construction de 119 logements au 144 rue Félix Pyat (dont 106 AFL)
- Construction d'un foyer pour jeunes travailleurs et de 140 logements sur l'îlot Jouven-National (dont 53 au titre de la reconstitution des Flamants-Iris),
- Construction de 31 logements rue des Industriels (dont 16 en PLUS CD et PLAI),
- Construction de 75 logements aux 22-40 rue Edouard Vaillant (dont 25 en PLUS CD et PLAI et 27 en accession sociale),
- Construction de 36 logements aux 42-44 rue Edouard Vaillant (dont 16 en accession sociale),
- Construction de 12 logements aux 21-23 boulevard Charpentier,
- Construction de 37 logements aux 28-30 boulevard Charpentier,
- Construction de 23 logements dans l'îlot des n°166 à 170 rue Félix Pyat et 3 à 7 boulevard Féraud,
- Construction de 60 logements aux 34-36 rue des Industriels et 47 rue Auphan.

Article 9- Le relogement des ménages concernés par les opérations de démolition

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 et les maîtres d'ouvrage concernés et tout particulièrement les bailleurs sociaux s'engagent :

- o 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 rénovation conformément aux éléments indiqués au règlement général (Titre II- 1.1.3);
- o 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...);
- o 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 de Saint-Mauront 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 nombre de relogements ont été effectués par la Ville de Marseille, et mi-2009, une quarantaine de ménages reste à reloger.

Article 10 - Les mesures de développement économique et social

10-1 Les actions de développement économique et social

Le projet de renouvellement urbain consiste à permettre à Saint-Mauront de devenir un quartier du Grand Centre Ville de Marseille. Les infrastructures de transports (métro, autoroutes) desservent très bien le secteur autant qu'elles nuisent à la qualité de vie (coupures du tissu urbain par de nombreux viaducs). A partir de grandes emprises foncières libérées ou en cours de libération, elles constituent le support de stratégies de développement économique qui doivent s'insérer dans la nouvelle organisation urbaine du quartier : projet des Docks libres, de la Caserne Cardot, etc.

C'est dans le cadre du Contrat urbain de cohésion sociale que les principales interventions sont programmées en accompagnement des dispositifs de droit commun. Aussi, le CUCS vise à mettre en œuvre des actions pour:

- Assurer une bonne déclinaison territoriale du plan d'action local des politiques de l'emploi, de la formation et de l'insertion et des autres dispositifs publics en matière d'emploi et de développement,
- Améliorer l'impact des dispositifs emploi-formation-développement économique sur les territoires prioritaires et sur les habitants (mobiliser les dispositifs de droit commun),
- Intégrer l'action culturelle dans les démarches de développement économique et l'insertion sociale professionnelle,
- Lutter contre toutes les formes de discriminations à l'emploi.

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

Le CUCS a défini plusieurs objectifs et actions qui sont déclinés sur le 3^{ème} arrondissement de Marseille et en particulier sur Saint-Mauront dans le cadre de l'axe « Réussite éducative ».

- Accueil et accès aux droits des populations en grande précarité ; complémentarité des différents lieux d'accueil avec les services publics
- Actions d'accompagnement des habitants sur les problématiques liées au logement, et à l'amélioration du cadre de vie.
- Prévention des ruptures éducatives et des décrochages scolaires, principalement autour des collèges Ambition Réussite.
- Soutien aux équipements structurants (centres sociaux)
- Lutte contre les inégalités en matière d'accès aux soins de santé, en lien avec le projet « La santé à St-Mauront Belle de Mai on s'y met tous. »
- Rapprochement des acteurs culturels et sociaux dans une démarche globale ; et accès aux équipements et pratiques culturelles.
- Prise en compte les populations nouvellement arrivées sur ce quartier (notamment les Roms)
- Soutien aux équipements sociaux et mettre en place le travail en réseau
- Mise en place la convention de gestion urbaine de proximité et du volet social du Plan de Sauvegarde du Parc Bellevue, en partenariat avec les acteurs du quartier

10-3 La gestion urbaine de proximité

Une gestion urbaine de proximité est mise en place par l'action conjointe de la collectivité locale et des bailleurs sociaux, les engagements des divers partenaires sont décrits dans le projet. Les maîtres d'ouvrage s'engagent à signer des conventions spécifiques dans le délai de six mois à compter de la signature de la présente convention. L'Agence est partie prenante dans cette convention dès l'instant qu'elle aura été sollicitée financièrement pour la réalisation de petits équipements facilitant cette gestion de proximité. Le délégué territorial de l'Agence transmet au directeur général de l'ANRU la convention de GUP signée dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la présente convention.

La future charte de gestion urbaine de proximité concernera le périmètre de la convention de rénovation urbaine de Saint-Mauront. Elle sera déclinée en cinq volets centrés sur la propreté urbaine, la lutte contre les squatts, le stationnement, l'entretien du logement et l'accès aux services publics. Elle pourra ponctuellement être déclinée en raison de particularités de certains sites (la copropriété Bellevue par exemple) et faire l'objet de travaux avec les habitants et les bailleurs sociaux et privés.

La propreté urbaine

L'objectif visé consiste à atteindre un niveau ordinaire (définir la norme) de propreté dans le quartier de Saint-Mauront. Objectivement et subjectivement, le quartier de Saint-Mauront et certaines rues, en particulier, renvoient l'image d'un des quartiers les plus sales, voire insalubres, de Marseille II conviendra tout d'abord d'effectuer un diagnostic de la propreté dans le quartier (niveau de propreté de la voirie et des espaces publics ou collectifs, ramassage des ordures ménagères, décharges sauvages, espaces non affectés, etc.) et en particulier au sujet des espaces publics et des commerces. Sur cette base, une analyse des moyens mobilisés en matière de nettoyage et de propreté urbaine sera réalisée afin de corriger, de diversifier et d'amplifier les interventions publiques et privées de nettoyage (conditions d'exécution). Un chantier permanent d'insertion pourrait être envisagé en complément.

Les squatts

L'objectif visé consiste à prendre en charge sur les plans sociaux, sanitaires, éducatifs, économiques la population qui squatte les immeubles ou les espaces désaffectés afin, notamment, d'assurer le déroulement des chantiers programmés. Le quartier de Saint-Mauront est, beaucoup plus que d'autres, un site privilégié de localisation des squatts en raison de la vétusté et de l'insalubrité du bâti et de l'abandon de certains espaces (bien que publics). Il conviendra tout d'abord d'effectuer une cartographie des squatts (localisation et propriété du bien, nombre de personnes, niveau d'insalubrité et état sanitaire, etc.). Cette mission pourrait relever d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale à articuler avec le dispositif d'éradication de l'habitat indigne.

Le stationnement

L'objectif visé consiste à organiser le stationnement afin que les différents modes de déplacements ne soient plus contraints. Plus largement, la question des déplacements est à repenser. On constate que les trottoirs sont occupés par les véhicules, que les véhicules stationnent en double ou triple file, que certains véhicules sur la voirie sont des épaves, etc. Les conséquences retentissent sur les piétons, les bus, les services de secours, les commerçants, et en général accentuent l'image négative du quartier. Le diagnostic devra faire porter l'analyse sur les moyens d'action coercitifs mobilisables et sur les aménagements à réaliser (par exemple : un nouveau parking pour la station de métro de Bougainville sera réalisé fin 2008 – début 2009 dégageant une partie du stationnement anarchique des rues Cassin et Crémieux) pour répondre à l'insuffisance de places dans le quartier et Bellevue en particulier.

L'entretien du logement

L'objectif visé est l'amélioration des comportements des familles pour une meilleure appropriation et gestion de leur logement par les locataires comme par les propriétaires privés occupants ou bailleurs. Le constat est basé sur le fait que de très nombreux ménages du quartier rencontrent des difficultés de vie et de gestion dans les logements qu'ils occupent même quand ceux-ci ont été réhabilités ou remis aux normes. Une expérience a démarré dans la copropriété Bellevue avec une mission confiée aux Compagnons Bâisseurs pour animer un Espace Educatif Logement. Au terme de cette expérimentation sur deux années, les conditions de maintien, voire d'élargissement, de cette action seront examinées.

L'accès aux services publics

L'objectif visé consiste à améliorer la qualité des services publics, constitutifs de l'urbanité à atteindre dans un quartier de centre ville, qu'il s'agisse des conditions matérielles de l'accueil ou des conditions de fonctionnement du service. Il s'agit de tous les services mais plus particulièrement de ceux qui remplissent un service de proximité éducatif, culturel, social, sanitaire, financier, ou de transport, etc. Il conviendra tout d'abord d'effectuer une cartographie des services publics et d'en faire l'analyse au regard des caractéristiques de la population actuelle et future (nombre d'habitants, revenus, etc.). Une action de mobilisation des agents des services publics pourra être mise en place dans la double

perspective de mieux connaître les services et leurs organisations (pour les services comme pour les usagers) et assurer la complémentarité dans le quartier entre les services de proximité.

Article 11 - Les mesures d'insertion par l'économique et l'emploi des habitants

Les signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues par la charte nationale d'insertion. Conformément à la charte, ces dispositions feront l'objet d'un plan local d'application dont la finalisation doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention. Le délégué territorial de l'Agence transmet au directeur général de l'ANRU le plan d'application signé.

Les principes d'intervention retenus dans le plan local d'application de la charte d'insertion cadre élaborée pour le territoire marseillais visent, par une mutualisation des offres et des demandes d'emplois sur la totalité des sites faisant l'objet de projets urbains, à optimiser le rapprochement entre l'offre et la demande d'emploi.

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

Le PLIE MPM-Centre est mandaté par le GIP GPV pour mettre en œuvre pour cette mission en lien avec l'ensemble des partenaires du service public de l'emploi.

TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES

Article 12 - Les engagements financiers des signataires

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

Les 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 opérations faisant partie du programme approuvé par l'ANRU et faisant l'objet d'un financement « décroisé » de la région (ou département) au titre d'une convention de partenariat territorial et décrites dans les articles 4.5 et 7, feront l'objet d'une confirmation d'engagement par le maître d'ouvrage auprès du délégué territorial (copie décision de financement obtenu par le maître d'ouvrage).

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 la décision attributive de subvention.

Le maître d'ouvrage peut ainsi bénéficier d'une avance équivalente à 15% du montant de la subvention attribuée dans la limite du montant global de l'opération physique issu du tableau prévisionnel B dès lors qu'il en formalise la demande et qu'il s'engage à réaliser au moins 15% de cette opération estimée dans les 18 mois qui suivent ce versement d'avance.

A cet égard, tout versement d'avance qui ne sera pas suivie d'exécution dans les conditions précédentes, autorise l'Agence à en obtenir le reversement par compensation des dettes réciproques liquides certaines et exigibles qui seront nées entre eux conformément aux dispositions de l'article 1290 du code civil.

Dans ce délai de 18 mois maximum, le maître d'ouvrage fait certifier par un ou des professionnels indépendant de lui, les estimations de coûts de l'opération physique en vue d'asseoir le versement des acomptes et de modifier le cas échéant la décision attributive de subvention. Il peut solliciter à la cadence qu'il détermine deux acomptes par an dans la limite de 70% de la subvention modifiée.

Le maître d'ouvrage s'engage à clôturer l'opération dans un délai maximum de 18 mois à compter de sa demande de dernier acompte et à justifier la réalisation physique de l'opération par certification des caractéristiques techniques et physiques de l'ouvrage (procès verbal de réception de l'ouvrage) et fiche analytique et technique de clôture (FATc) ainsi que par la certification de la liste exhaustive des factures honorant les coûts éligibles aux subventions de l'agence qui ont ainsi concouru à son prix de revient:

Les opérations faisant partie du programme approuvé par l'ANRU et faisant l'objet d'un financement « décroisé de la région » (ou du département) au titre d'une convention de partenariat territorial et décrites dans les articles 4.5 et 7 feront l'objet d'un récapitulatif du plan de financement définitif de l'opération avec la participation financière de la région (ou du département) dont les coûts sont attestés par le comptable public ou le commissaire aux comptes du maître d'ouvrage [ou du comptable public de la région ou du département].

Toute opération engagée qui n'a pas fait l'objet d'une demande de versement du solde correspondant à son achèvement physique, dans un délai de 18 mois après le versement du dernier acompte est considérée comme soldée d'office en l'état de ses règlements constatés à l'échéance.

TITRE VI - L'ÉVALUATION ET L'ÉVOLUTION DU PROJET ET DES OPÉRATIONS

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

13-1 – Le suivi permanent du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention conviennent de se réunir dans le délai maximum d'un mois après signature de la présente convention pour arrêter les modalités de suivi opérationnel du déroulement de l'opération et notamment de suivi du planning. Ils tiennent le délégué territorial de l'Agence informé de ces modalités. Par la suite ils devront, à la demande du délégué territorial de l'Agence, participer au minimum à une revue de projet annuelle qui doit permettre de soulever les difficultés susceptibles de générer un retard de mise en œuvre du programme convenu et d'anticiper toutes mesures susceptibles d'y répondre.

13-2 – Le compte rendu annuel

Le délégué territorial de l'Agence transmettra au directeur général de l'Agence les comptes rendus des revues de projet réalisés au cours de l'année qui devront apporter des éléments de réponse suivants :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet,

- respect du programme financier du projet,
- reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- mise en œuvre effective des contreparties à la Foncière logement.
- état d'avancement et qualité du plan de relogement
- mesures de développement économique et social
- état d'avancement des objectifs d'insertion fixés par le plan local d'application de la charte nationale d'insertion
- état d'avancement de la convention de gestion urbaine de proximité
- actions relatives au développement durable

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

13-2 – Le contrôle et les audits

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

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

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

13-4 – Les informations relatives à l'observatoire national des zones urbaine sensibles et à la LOLF

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

Article 14 - les missions d'évaluation et les points d'étape

14-1 – Les missions d'évaluation

Les partenaires locaux

Le délégué territorial de l'Agence participe à l'évaluation partenariale locale du projet conduite par le porteur de projet en lien avec les maîtres d'ouvrage. Celle-ci porte notamment sur l'atteinte des objectifs fondamentaux du projet de rénovation urbaine (qualité urbaine, qualité de l'accompagnement social, incidence sur l'environnement, impact social du projet de rénovation urbaine...), sur le respect du programme physique, du programme financier. Ces missions d'évaluation locale seront réalisées selon une fréquence à déterminer localement (une évaluation *in itinere*). Les principaux résultats et analyses issues de ces missions alimenteront les éléments relatifs au point d'étape. L'évaluation pourra comporter des enquêtes de satisfaction notamment auprès des habitants. Le résultat de cette évaluation sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et dans le cadre de

l'information et de la concertation, selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.

Le directeur général de l'ANRU

Le directeur général de l'ANRU fera procéder à l'évaluation finale de chaque projet. Il peut aussi provoquer des missions d'audit et d'évaluation de sa propre initiative, à la demande du délégué territorial de l'Agence, d'un des signataires de la convention ou à celle des partenaires financiers de l'Agence. Le résultat de ces audits et évaluations sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et pourra, dans des modalités à convenir, être porté à la connaissance des acteurs locaux. Pour ce faire, il peut faire appel aux agents de l'Agence, à des cabinets externes, ainsi qu'à toute inspection et agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration.

Le comité d'évaluation et du suivi de l'ANRU

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

14-2 – Les points d'étape

Le porteur de projet et le délégué territorial de l'Agence

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, à deux ans et quatre ans après la signature de la convention, sur la dimension sociale (relogement, charte insertion, GUP, concertation ...) et urbaine du projet de rénovation urbaine, les éléments de conduite de projet, l'observation des effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de rénovation urbaine. Les analyses, indicateurs observés pourront constituer l'argumentaire relatif aux évolutions du projet et à ses conditions de financement.

Le porteur de projet et l'ANRU représentée par son délégué territorial, ont la responsabilité conjointe de la production de points d'étape. Ils associeront pour cela l'ensemble des maîtres d'ouvrage. Un comité de pilotage réunissant le porteur de projet et délégué territorial de l'Agence sera chargé du suivi de ces missions.

Les éléments constitutifs du point d'étape, le rapport de point d'étape, accompagnés de l'avis du délégué territorial de l'Agence, seront transmis au directeur général de l'Agence et aux partenaires nationaux.

Les partenaires nationaux du PNRU

Le dossier transmis au directeur général de l'Agence, sera examiné par l'Agence et ses partenaires. Les conclusions de cet examen pourront nourrir les possibles réorientations du projet déposées à l'occasion de demande d'avenant.

Article 15 - les avenants à la convention

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 et dont certains peuvent être mis en œuvre selon une procédure simplifiée gérée au niveau local par le délégué territorial de l'Agence.

15-1-Avenants

Toute évolution de programme impliquant des modifications des « partis pris » du projet de rénovation urbaine et/ou des éléments fondamentaux du projet, et notamment à la suite le non respect des engagements pris au titre de la présente convention, tout complément prévu au programme de la présente convention, toute prise en compte de retard de calendrier supérieure à 2 ans par rapport au

calendrier initial, toute modification du taux d'intervention de l'Agence sur une opération financière nécessite la signature d'un avenant.

Les avenants sont signés par tous les signataires initiaux.

15-2 – Avenants simplifiés

Lorsqu'il s'agit de changements de maîtres d'ouvrage, de modifications de programme jugées mineures par le délégué territorial ou d'ajustements financiers entre opérations financières ou entre maîtres d'ouvrage dans les limites fixées par le directeur général de l'Agence, un avenant simplifié peut être signé.

Les avenants simplifiés ne peuvent pas redéployer les sommes dégagées suite à une :

- surestimation des éléments calculés dans les bilans de démolition, soit pertes d'autofinancement et capital restant dû ;
- sous-estimation des valorisations foncières dans le cadre d'un bilan de démolition, d'un bilan d'aménagement, d'un bilan de requalification d'îlot d'habitat dégradé ou un bilan de démolition ou portage en copropriétés dégradées;
- sous estimation des recettes d'exploitation dans le cadre d'un bilan d'un équipement à finalité économique ;
- abandon (ou dégagement d'office) d'opération.

Par délégation du directeur général de l'Agence, le délégué territorial de l'Agence est habilité à signer les avenants simplifiés au niveau local. Ces avenants, signés par le délégué territorial de l'Agence, sont instruits localement en application d'instructions fixées par le directeur général de l'Agence dont il est rendu compte au conseil d'administration de l'Agence.

Ces avenants simplifiés seront notifiés à leurs signataires et une copie sera adressée à tous les signataires de la présente convention et de ses avenants éventuels et à l'Association foncière logement. Une copie de cet avenant simplifié est adressée au directeur général de l'Agence.

Article 16 - les conséquences du non respect des engagements

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

16-1 Respect du programme

Toute modification, non autorisée par un avenant ou un avenant simplifié, du programme déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

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

a- Respect de l'échéancier

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

Par ailleurs, 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 est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, après alerte préalable du porteur de projet et du maître d'ouvrage concerné, considérée comme abandonnée et l'aide de l'Agence est désaffectée, donc supprimée.

b- Respect de la reconstitution de l'offre locative sociale

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

c- Respect des mises à disposition des contreparties à l'Association Foncière logement

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

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

d- Respect des conditions de relogement des ménages

Le non-respect des dispositions des actions de relogement notamment rappelées à l'article 9 de la présente convention (avec en particulier l'engagement des bailleurs à proposer des relogements de qualité (réponses aux besoins et capacités financières des locataires) et favorisant la mixité sociale, et l'engagement des bailleurs à reloger un nombre de ménages au moins égal à 50% des logements financés en PLUS CD dans un parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans) déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.

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

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

f- Respect des engagements pris en matière d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 11 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2.

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

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

16-2 Procédures mises en œuvre et suites données

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général 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 Conseil d'Administration, ou par délégation le directeur général, statue sur le rapport du délégué territorial de l'Agence. Il peut décider :

- la requalification du taux de subvention prévu dans la présente convention qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la réduction du taux ou du plafond de subventions attribuées au maître d'ouvrage concerné, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- le réexamen de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation de la convention.

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

TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 17 - Archives filmographiques et photographiques

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

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

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

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux et objectifs, programme du projet de rénovation urbaine pour une mise en ligne sur le site www.renovation-urbaine.fr.

Article 18 – La clause de renégociation de la convention

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

Article 19 – Le traitement des litiges

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

Article 20 – Signalétique des chantiers

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

COMPOSITION DES ANNEXES :

Annexe 1 :

Diaporama-dossier présenté lors du comité d'engagement du 12 mars 2009
incluant les éléments détaillés du projet de renouvellement urbain

Conventions spécifiques Accession à la propriété (en cours d'élaboration)

Annexe 2 :

A- Planning prévisionnel et séquentiel de réalisation des opérations
B- Tableau financier et échéancier.

Annexe 3 :

Contreparties cédées à Foncière logement : caractéristiques des terrains cédés
et plan de terrain (références cadastrales, plan au 1/1000ème)

Fait à Marseille, le 18 DEC. 2009

Pour l'Agence nationale pour la rénovation urbaine

Monsieur Pierre SALLENAVE

Pour la Ville de Marseille

Monsieur Jean-Claude GAUDIN

Pour le Conseil Général des Bouches-du-Rhône

Monsieur Jean-Noël GUERINI

Pour la Communauté urbaine
« Marseille Provence Métropole »

Monsieur Eugène CASELLI

Pour le Conseil Régional
Provence Alpes Côte d'Azur

Monsieur Michel VAUZELLE

Pour l'Association Foncière Logement

Monsieur Bruno LUCAS

Pour la SEM Marseille Habitat

Madame Arlette FRUCTUS

Pour la Caisse des Dépôts et Consignations

Monsieur Jean-Paul GUERIN

Pour l'OPAC SUD

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL
Bernard ESCALÉ

Monsieur Jean-François NOYES

Pour la SA Logis Méditerranée

Monsieur Pascal FRIQUET

Pour l'Etablissement public foncier régional

Monsieur Pierre-Louis SOLDAINI

Pour la SEM Marseille Aménagement

Monsieur Charles BOUMENDIL

Pour le Groupement d'Intérêt Public
du Grand Projet de Ville

Madame Valérie BOYER

Pour l'Etat

Monsieur Michel SAPPIN

Table des annexes

Annexe 1

1.1 Diaporama du Comité d'Engagement du 12 mars 2009

1.2 Financement Prévisionnel

1.3 Bilan des FAT sur les îlots dégradés

Annexe 2

2.1 Planning

2.2 Plan de financement – Projet n°75

Annexe 3

Programme de renouvellement urbain Saint Mauront – Terrains AFL

Annexe 1.2

Financement prévisionnel

Financement prévisionnel 63 528 401 €

Habitat	17 898 189 €	28,17%
Requalification d'îlots dégradés	5 884 368 €	9,26%
Réhabilitation	1 699 481 €	2,68%
Aménagements	9 178 945 €	14,45%
Equipements	11 051 878 €	17,40%
Intervention sur l'habitat privé	17 700 201 €	27,86%
Ingénierie et conduite de projet	115 340 €	0,18%

Annexe 1.3

Bilan des FAT sur les îlots dégradés

Saint-Mauront												
Bilans sommaires des opérations (synthèse des FAT sur les lots dégradés)												
Fichier actualisé le 10/07/2009												
	Rue Jouvein (face à l'école)	lot Charvet	Bas de la rue des Industriels	Arglé 38 rue Damin - 1 rue du 38 L'Esu	Ex Forges - Rindings	Ex - Biscollentes	Caserne Cardot	21-23 bd Charpenier	lot Pyat-Féraud (3-7 boulevard Féraud & 168-170 rue F. Pyat)	144 rue F. Pyat	28-30 boulevard Charpenier	47 rue Auphan + 34-36 rue des Industriels
Dépenses												
	30	3	6	2	2	4	2	0	6	0	2	2
Nombre d'immeubles(s)	154	19	6	6	0	5	90	0	13	0	1	12
Nombre de logement(s)	12 429	990	450	274	-	6300	6300	0	1042	-	60	3153
surfaces habitable (en m2)	12 451 750 €	398 104 €	827 261 €	201 896 €	1 339 000 €	2 346 574 €	3 222 749 €	123 223 €	435 797 €	581 991 €	872 038 €	1 549 564 €
Prix réel ou estimé de l'acquisition (en €)	576 472 €	- €	14 352 €	38 272 €	- €	418 600 €	- €	- €	28 704 €	- €	4 784 €	43 056 €
Coûts du logement (enquête sociale suivi social, etc.) ; 4000€HT/ménage	2 641 854 €	47 790 €	76 500 €	189 000 €	83 000 €	792 017 €	792 017 €	- €	150 000 €	218 421 €	76 500 €	231 227 €
Coûts de démolition - dépollution	615 681 €	27 678 €	19 905 €	10 095 €	62 892 €	129 363 €	161 137 €	6 161 €	21 790 €	29 100 €	43 602 €	77 478 €
Frais (6% ou estimés par l'opérateur)	16 285 758 €	629 022 €	508 861 €	1 071 425 €	2 179 292 €	2 894 557 €	4 175 903 €	129 384 €	636 291 €	829 511 €	996 924 €	1 901 325 €
Total des dépenses	41 680	1062	686	1545	338	7760	12667	485	885	4550	1700	3727
Superficie du terrain (en m2)	587	30	10	31	3	5	257	12	23	119	37	60
nombre de logements dans le programme SHON à construire	57 851	2400	800	2480	480	7760	23620	1171	1840	9527	2973	4800
Total des Recettes	10 401 390 €	288 000 €	96 000 €	297 600 €	57 600 €	2 413 360 €	3 072 600 €	292 750 €	460 000 €	260 000 €	743 250 €	1 200 000 €
DEFICIT	5 884 368 €	341 022 €	412 861 €	773 825 €	275 663 €	481 197 €	1 103 303 €	-163 366 €	176 291 €	569 511 €	253 674 €	701 325 €
Logements social : 120 € /m2 SHON	5 966 390	288 000 €	96 000 €	297 600 €	57 600 €	2 413 360 €	3 072 600 €	- €	460 000 €	260 000 €	743 250 €	1 200 000 €
Logement en accession : 250 € /m2 SHON (sauf 526-530 Bd National) :	4 435 000	- €	- €	- €	- €	- €	- €	292 750 €	460 000 €	260 000 €	743 250 €	1 200 000 €
Total au détail des Recettes	10 401 390 €	288 000 €	96 000 €	297 600 €	57 600 €	2 413 360 €	3 072 600 €	292 750 €	460 000 €	260 000 €	743 250 €	1 200 000 €
Détail des Recettes	Nombre M2 / Logement	Table moyenne / Logement : 80 m2	Table moyenne / Logement : 80 m2	Table moyenne / Logement : 80 m2	Table moyenne / Logement : 80 m2	Table moyenne / Logement : 80 m2	Table moyenne / Logement : 80 m2	Table moyenne / Logement : 80 m2	Table moyenne / Logement : 80 m2	Table moyenne / Logement : 80 m2	Table moyenne / Logement : 80 m2	Table moyenne / Logement : 80 m2
	10 401 390	288 000	96 000	297 600	57 600	2 413 360	3 072 600	292 750	460 000	260 000	743 250	1 200 000

Annexe 2.1

Planning

	2009		2010		2011		2012		2013	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
Création de logements sociaux										
Parc Bellevue - Bâtiment B										
Rue Jouven										
Ilot Charvet										
Rue des Industrioux										
Rue Edouard Vaillant										
7 rue Barbini										
38 rue Danton / 1-3 rue du Jet d'eau										
Résorption d'îlots dégradés										
Réhabilitation										
Réhabilitation du Groupe Clovis Hugues (rue Edouard Vaillant)										
Aménagements										
Voirie primaire de la RHI Guichard Gaillard										
Cheminement Arzial Toursky										
Aménagement de la place Arzial										
Aménagement du haut de la rue Auphan										
Voie nouvelle Auphan Charpentier										
Achèvement des travaux de la rue Félix Pyat										
Voies Cardot										
Aménagement de deux placettes rue Gaillard										
Requalification d'espaces publics dans le noyau villageois										
Talus Auphan Charpentier										
Equipements										
Centre social										
Espace lecture										
Réalisation d'un café musique Théâtre Toursky										
Aménagement du plateau de la butte										
groupe scolaire										
Equipement petite enfance										
Interventions sur l'habitat privé										
322-324 bd National										
Caserne Cardot										
vente de logements en copropriété en diffus										
22-40 rue Edouard Vaillant										
42-44 rue Edouard Vaillant										
Rue des Industrioux										
Ingénierie										
Communication - concertation										

Annexe 2.2

Plan de financement – Projet n°756

Annexe 3

*Programme de renouvellement urbain
de Saint Mauront*

Terrains AFL

Annexe 3

**PRU Saint-Mauront
Terrains AFL**

- **144 rue F. Pyat (site « dit Fraikin »)**
- **91 boulevard Plombière (site Cardot)**

Juillet 2009

144 rue Félix-Pyat : opération localisée en partie
sur les parcelles 153 & 25, 26, 27.

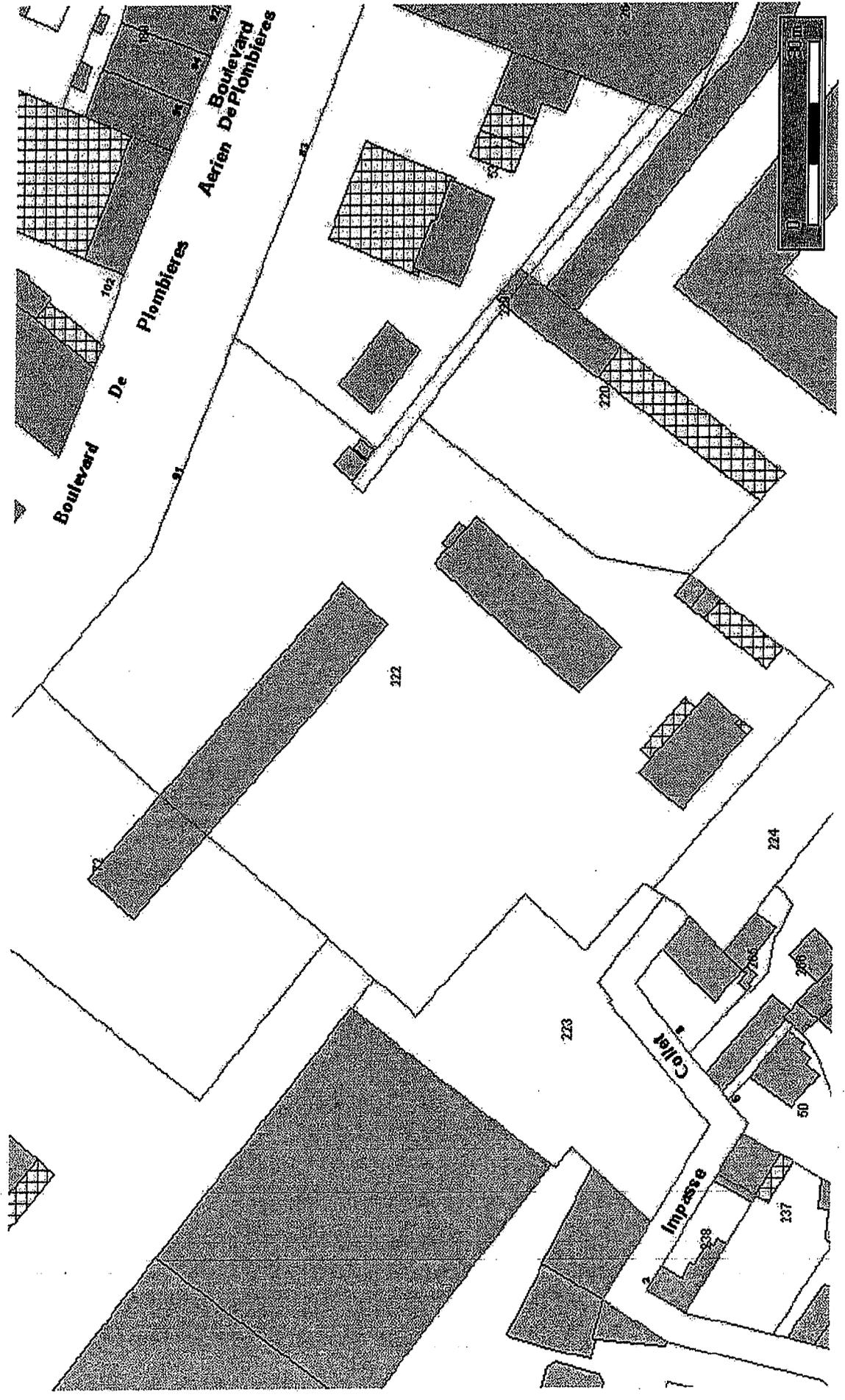


144 rue Félix-Pyat : extrait étude « plan-guide Auphan-Charpentier (07/2007)

Les constructibilités, programme ANRU

	Surface opération	SHON	Nbre de logement	PK	Affectation	Coût
Charvet	1452	1881.60	18	19	social	1 919 868 €
Féraud	2674	3361.60	37	74	intermédiaire	4 824 744 €
Charpentier	1716	2973.20	33	33	social	3 374 582 €
Fraïhan	5939	9527.20	106	212	Fonciers logement	13 857 348 €
Industrieur - Auphan	4548	5984.80	66	132	opération mixte	8 787 732 €
Vallant	1613	3754.40	42	23	23 social 19 intermédiaire	2 349 450 € 2 505 150 €
TOTAL	17942	27292.80	303	531		37 788 972 €

91 boulevard Plombière : l'opération d'ensemble est localisée en partie sur les parcelles 222 & 72.



91 boulevard Plombière : extrait étude de capacité « Cardot » (07/2007)

SECTEUR CARDOT

LOTS	SITUATION / DESCRIPTIONS	NB LOGEMENTS	SURFACES bâtiments	COUTS (K€ HT)	Charge foncière
Ilot A					
A1 SHON Activités	Activités de services	0 lgts	1 800 m ²	450 000 €ht	250 Äht / m ²
A2 SHON Logements	Locatif Libre	46 lgts	3 690 m ²	1 107 000 €ht	300 Äht / m ²
A3 SHON Logements	Locatif Libre Foncière Logement	45 lgts	3 600 m ²	0 €ht	0 Äht / m ²
Ilot B					
B1 SHON Activités	Activités de services	0 lgts	1 200 m ²	300 000 €ht	250 Äht / m ²
B2 SHON Logements	Accession libre	40 lgts	3 200 m ²	1 280 000 €ht	400 Äht / m ²
B2 SHON Logements	Accession maîtrisée	24 lgts	1 900 m ²	475 000 €ht	250 Äht / m ²
B3 SHON Logements	PLUS	48 lgts	3 840 m ²	576 000 €ht	150 Äht / m ²
Ilot C					
C1 SHON Logements	Accession libre	35 lgts	2 760 m ²	1 104 000 €ht	400 Äht / m ²
C2 SHON Logements	Accession sociale	9 lgts	690 m ²	82 800 €ht	120 Äht / m ²
Ilot D					
D1 SHON Logements	Accession sociale	7 lgts	580 m ²	69 600 €ht	120 Äht / m ²
D2 SHON Logements	Accession libre	3 lgts	360 m ²	144 000 €ht	400 Äht / m ²
TOTAL RECETTES CARDOT			23 620 m²	5 588	K€ HT

