

**AVENANT N°3  
DE CLOTURE**

---

**A LA CONVENTION PLURI-ANNUELLE DU  
PROJET DE RENOVATION URBAINE DU  
QUARTIER DE SAINT-MAURONT**

---



## SOMMAIRE

<u>ARTICLE 1 : PARTIES À L'AVENANT .....</u>	<u>3</u>
<u>ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION INITIALE.....</u>	<u>4</u>
<u>ARTICLE 3 : MODIFICATIONS SUCCESSIVES .....</u>	<u>4</u>
<u>ARTICLE 4 : OBJET DE L'AVENANT .....</u>	<u>4</u>
<u>ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION INITIALE.....</u>	<u>5</u>
<u>ARTICLE 6 : DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE.....</u>	<u>21</u>
<u>ARTICLE 7 : ANNEXES .....</u>	<u>22</u>

## Article 1 : Parties à l'avenant

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

ET :

La Ville de Marseille, représentée par son Maire, Jean-Claude GAUDIN ou son représentant,  
ci après dénommé le porteur de projet,

ET :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son Président, Guy TEISSIER, ci-après dénommé Marseille Provence Métropole (MPM),  
Le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par son Président, Jean-Noël GUERINI, ci-après dénommé le Conseil Général,  
La Région Provence Alpes Côte d'Azur, représentée par son Président, Michel VAUZELLE, ci-après dénommée le Conseil Régional,  
L'Association Foncière logement, représentée par son Président, Bruno LUCAS, ci-après désignée Foncière logement,  
L'Etablissement Public Foncier Régional PACA, représenté par son Président, Pierre MEFFRE, ci-après désigné EPFR Paca,  
Le Groupement d'Intérêt Public Marseille Rénovation Urbaine, représenté par sa Présidente, Arlette FRUCTUS, ci-après désigné GIP MRU,  
La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par sa Directrice Régionale, Elisabeth VIOLA,  
L'Etat, représenté par le Préfet, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département,  
Logéo  
Villogia

ET :

13 Habitat, représenté par son Directeur Général, Gérard LAFONT, ci après dénommé le maître d'ouvrage  
Logis Méditerranée, représenté par sa Présidente, Sandrine BORDIN, ci après dénommé le maître d'ouvrage  
Marseille Habitat, représenté par sa Présidente, Arlette FRUCTUS, ci après dénommé le maître d'ouvrage  
Urbanis Aménagement, représenté par son Président, Jean-Marc NATALI, ci après dénommé le maître d'ouvrage  
Vinci Immobilier, représenté par son Directeur Régional, Jean-Marc DREYFOUS, ci après dénommé le maître d'ouvrage  
Bouwfonds Marignan Immobilier, représenté par son Directeur Régional, Pierre-Edouard BERGER, ci après dénommé le maître d'ouvrage  
La Soleam, représentée par son Directeur, Jean-Yves MIAUX, ci-après dénommé le maître d'ouvrage  
Nexity, représenté par Lionel SEROPIAN, Directeur Général Adjoint, ou son représentant

Les parties ont convenu de ce qui suit :

## Article 2 : Identification de la convention initiale

Convention pluri-annuelle de mise en œuvre du Projet de Renouveau Urbain du quartier de Saint-Mauront, Marseille, signée à Marseille le 18 décembre 2009.

## Article 3 : Modifications successives

N° de l'avenant	Date signature avenant	Nature de l'avenant	Nature des modifications
1	05 août 2013	local avec fiche d'impact	- modifications de localisation - identification ou changement de Maîtres d'ouvrage - scission ou fusion financière d'opérations
2	14 avril 2014	local	- identification ou changement de Maîtres d'ouvrage

## Article 4 : Objet de l'avenant

Au vu de l'avancement du projet depuis 2010, de la Revue de Projet de juin 2013, de la modification des plannings, de l'ajustement du projet aux diverses contraintes techniques et financières rencontrées dans la mise en œuvre de certaines opérations, il s'agit de préciser ou modifier leur contenu et de leur offrir les moyens de leur mise en œuvre après le 31 décembre 2013 :

- Prorogation des engagements jusqu'au 31 décembre 2015
- Prise en compte des évolutions du projet, et notamment abandon de la construction du groupe scolaire
- Actualisation du calendrier des opérations
- Proposition d'une nouvelle répartition des financements, principalement par le redéploiement des moindres dépenses de la famille « équipements », sur les familles « requalification d'îlots anciens dégradés » et « aménagements », permettant ainsi des améliorations de l'espace public contribuant à la qualité de vie quotidienne des habitants et au changement d'image du secteur
- Actualisation de programmes d'opérations (regroupement d'opérations de LLS, changement de taux de financement de PLUS CD de certains logements sociaux, extension de périmètre de certaines opérations d'aménagement, intégration d'aménagements provisoires,...).

Cet avenant a par ailleurs pour objet :

- La mise à jour des modifications validées sur AGORA
- La mise en conformité avec les nouvelles dispositions du règlement général paru au JO du 9 juillet 2011 et du règlement comptable et financier approuvé le 20 juin 2011.

## Article 5 : Modifications de la convention initiale

La convention mentionnée à l'article 2 du présent avenant et modifiée par les avenants successifs listés à l'article 3 du présent avenant est modifiée dans les conditions ci-après :

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

Le préambule est complété par le paragraphe suivant :

Les objectifs généraux du projet sont complétés pour prendre en compte les points saillants énoncés notamment en Revue de Projet et garantir la bonne mise en œuvre du PRU :

- intensifier l'effort de tous les partenaires pour permettre la valorisation du quartier, notamment en assurant la réalisation d'opérations de qualité en matière d'équipements et d'aménagement
- s'interroger sur la stratégie de peuplement de l'ensemble du quartier et sur les conditions opérationnelles de la diversification de l'offre
- mettre en œuvre les actions qui n'ont pas fait l'objet d'intervention dans le cadre des deux premiers Plans De Sauvegarde et s'avèrent encore nécessaires sur la copropriété Bellevue (réhabilitation des petits bâtiments, traitement des espaces extérieurs...)

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

Le projet qui sert de base à la conclusion du présent avenant est celui examiné le ..... 2014 par le Comité d'Engagement de l'ANRU (ou le cas échéant : ayant fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration de l'Agence en date du.....).

L'avenant modifie le programme comme suit :

Pour l'habitat :

- Copropriété Bellevue : 72 opérations de PLUS acquisition-amélioration et aménagement public des espaces extérieurs des bâtiments D – E – F – G – H.
- Intervention sur habitat privé : AFL : 40 logements

Pour les aménagements et les équipements :

- Équipements et locaux associatifs : abandon du groupe scolaire

Pour l'ingénierie :

- Ingénierie et conduite de projet : OPC / AMO Auphan-Charpentier, AVP Place Arzial, étude peuplement et stratégie immobilière, AMO Qualité urbaine des aménagements publics ; Communication-concertation.

Les autres opérations prévues dans la convention d'origine et non listées ci-dessus, ne sont pas impactées par l'avenant.

Le présent avenant en reprend les principales caractéristiques sur lesquelles s'engagent les parties. Ces caractéristiques du projet sont reprises dans les annexes qui comportent :

- 1- Le tableau financier de l'avenant
- 2- Le plan de situation faisant apparaître le périmètre d'intervention de l'ANRU
- 3- Le détail des bilans des opérations de requalification d'îlots anciens dégradés sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille
- 4- Le bilan d'application de la charte d'insertion
- 5- Note d'intention, budget prévisionnel et plan masse de l'état projeté, pour la poursuite de l'accompagnement de l'opération de RHI Guichard/Gaillard
- 6- Dossier technique « requalification d'espaces publics dans le noyau villageois » sous maîtrise d'ouvrage Communauté Urbaine
- 7- Note relative à l'étude sécurité et habitabilité du bâtiment B de la copropriété Bellevue
- 8- Dossier technique « entrée de quartier : aménagement place Arzial et voiries » sous maîtrise d'ouvrage Communauté Urbaine
- 9- Aménagement du parking traverse de Gibbes : extrait de l'étude pré-opérationnelle des espaces publics de la butte Saint Mauront réalisée par Trajectoires
- 10- Contreparties cédées à l'AFL et aux opérateurs d'Action Logement
- 11- Avancement financier du PRU Saint-Mauront

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

- **L'article 2.2 du titre II de la convention – « le pilotage opérationnel du projet » – est modifié comme suit :**

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

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

Sans objet

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

- **L'article 4.1 du titre II de la convention – « L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet » – est modifié comme suit :**
  - Les opérations « OPC et AMO de l'opération urbaine Auphan-Charpentier » Tranches 1 (2012/2013) et 2 (2014/2015) sont créées.
  - L'opération « Etude pour l'aménagement de la Place Arzial » est créée.
  - L'opération « Etude de peuplement et stratégie immobilière » est ajoutée.
  - L'opération « Etude sécurité et habitabilité du bâtiment B, copropriété du Parc Bellevue » est ajoutée.
  - L'opération « AMO qualité urbaine des aménagements publics » est ajoutée.

### Descriptif des opérations :

- « OPC et AMO de l'opération urbaine Auphan-Charpentier ». Cette prestation, externalisée, a bénéficié d'une autorisation de démarrage anticipé de la part de l'ANRU.
- « Etude pour l'aménagement de la Place Arzial ». Cette prestation a bénéficié d'une autorisation de démarrage anticipé de la part de l'ANRU. Elle a permis de faire significativement avancer un dossier en établissant l'Avant Projet Sommaire de l'aménagement de la Place Arzial, véritable porte d'entrée du quartier de Saint-Mauront.

*Les lignes « OPC et AMO de l'opération urbaine Auphan-Charpentier » et « Etude pour l'aménagement de la Place Arzial », inscrites dans l'avenant du PRU St Mauront, figuraient auparavant dans la convention spécifique à l'ingénierie des PRU marseillais.*

- « Etude de peuplement et stratégie immobilière ». La thématique de la diversification de l'offre de logements sur le centre-ville de Marseille et sur le quartier de Saint-Mauront en particulier est un sujet qui se pose avec acuité. Cette étude relative à la stratégie de peuplement et à la stratégie de diversification immobilière, commerciale, ou économique devra permettre de définir les conditions de la venue de nouveaux produits sur le secteur. En cela, elle présente un caractère pré-opérationnel certain. Elle sera conduite sous maîtrise d'ouvrage du GIP Marseille Rénovation Urbaine.
- « Etude sécurité et habitabilité du bâtiment B, copropriété du Parc Bellevue ». Cette étude, à partir d'un diagnostic « sécurité » doit permettre de proposer des scénarios d'évolution de l'immeuble et notamment de permettre au bailleur majoritaire de bâtir une stratégie à moyen et long terme. (cf note d'intention en annexe N°7). Elle sera conduite sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille.
- « AMO qualité urbaine des aménagements publics ». La revue de projet de juin 2013 a mis en évidence l'intérêt de porter une attention toute particulière à la qualité des équipements et des aménagements, afin de contribuer à la mutabilité du quartier de Saint-Mauront par le biais d'opérations attractives.

### Mode de financement :

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

### Lignes créées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC ou HT selon nature opération	Taux de Coût (TF)	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
OPC et AMO de l'opération urbaine Auphan-Charpentier (tranches 1 et 2)	GIP MRU	153 000		153 000	50 %	76 500	2011	2
Etude pour l'aménagement de la Place Arzial	GIP MRU	54 000		54 000	50 %	27 000	2012	2
Etude de peuplement et stratégie immobilière	GIP MRU	180 000		180 000	50 %	90 000	2014	2
Etude sécurité et habitabilité BT B Bellevue	Ville	50 000		50 000	50 %	25 000	2014	2
AMO qualité urbaine des aménagements publics	GIP MRU	14 400		14 400	50 %	7 200	2014	1

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

**Démolition de logements sociaux et 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 72 logements 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.

La ligne « Parc Bellevue (bâtiment B) tranche 2 » est abandonnée et la ligne « Parc Bellevue (bâtiment B) tranche 3 » est réduite, conformément à une disposition énoncée dans la convention initiale. Le nombre total de logements en Acquisition-Amélioration est donc de 72 au lieu de 85 (sous MO Marseille Habitat), les 13 autres ayant été réhabilités avec le concours de l'ANAH.

Les opérations « rue Jouven » de 30 logements PLUS CD à 17% et « 7 rue Barbini » de 4 logements PLUS CD à 22%, sous MO Marseille Habitat, ont été fusionnées en une seule ligne qui s'intitule maintenant « 65-75 rue Félix Pyat ». Il s'agit d'une opération de 34 logements en PLUS CD à 12%.

L'opération « Ilot Charvet » est abandonnée ; les 13 logements concernés (3 PLUS CD et 10 PLAI) sont reportés sur l'opération « Auphan-Charpentier ».

Les 2 opérations « Haut de la Rue des Industriels Côté pair » de 10 PLAI et 6 PLUS CD à 17%, sous MO 13 Habitat, ont été renommées « opération urbaine Auphan Charpentier ». Cette dernière comportera donc au total 29 logements sociaux : 20 PLAI et 9 PLUS CD, toujours sous MO 13 Habitat.

Par ailleurs, l'avenant régularise l'attribution d'une majoration de subvention pour « surcharge foncière » telle que présentée dans les FAT prévisionnelles et le tableau financier de la convention initiale, mais qui n'a pas été transcrite dans le texte de cette convention.

Cette majoration concerne 2 opérations :

- « Rue Edouard Vaillant – 17 PLUS CD à 22% » Logis Méditerranée
- « Rue Edouard Vaillant – 8 PLAI » Logis Méditerranée

Détails des opérations Habitat financées par l'Anru : au total, 160 logements locatifs sociaux.

Opération	PLUS AA	PLUS CD (12%)	PLUS CD (17%)	PLUS CD (22%)	PLAI (25%)	Maître d'ouvrage
Parc Bellevue	72 logements					Marseille Habitat
65-75 Rue F. Pyat		34 logements				Marseille Habitat
Opération urbaine Auphan Charpentier (ex rue Industriels)			9 logements		20 logements	13 Habitat
22-40 Rue E. Vaillant				17 logements	8 logements	Logis Méditerranée
<b>Total</b>	<b>72 logements</b>	<b>34 logements</b>	<b>9 logements</b>	<b>17 logements</b>	<b>28 logements</b>	

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subv. (DAS)	Taux de Subv. (DAS)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Rue Jouven – PLUS CD 17 %	Marseille Habitat	5 163 069		5 163 069	14 %	733 606	2011	1
7, rue Barbini – PLUS CD 22 %	Marseille Habitat	577 628		577 628	23 %	133 637	2010	1
Parc Bellevue (Bâtiment B) Tranche 3 – PLUS AA	Marseille Habitat	1 126 740		1 126 740	17 %	189 292	2010	1
Rue des Industrioux (Haut de la rue côté pair) - PLAI	13 Habitat	1 624 878		1 624 878	16 %	263 936	2011	1
Rue des Industrioux (Haut de la rue côté pair) – PLUS CD	13 Habitat	974 838		974 838	14 %	134 721	2011	1

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subv. (DAS)	Taux de Subv. (DAS)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
65-75 rue Félix Pyat – PLUS CD à 22 %	Marseille Habitat	5 296 068		5 296 068	10 %	507 321	2014	2
Parc Bellevue (Bâtiment B) Tranche 3 – PLUS AA	Marseille Habitat	883 790		883 790	18 %	159 082	2012	1
Opération Auphan-Charpentier (ex haut Rue Industrioux côté Pair) - PLAI	13 Habitat	3 209 493		3 209 493	16 %	517 927	2014	1
Opération Auphan-Charpentier (ex haut Rue Industrioux côté Pair) – PLUS CD	13 Habitat	1 450 223		1 450 223	15 %	210 920	2014	1

**Réhabilitation de logements sociaux**

Sans objet

**Résidentialisation**

- Sans objet

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

### **Accession à la propriété**

#### Détails des opérations favorisant l'accession sociale :

- 322-324 Bd National 8 logements
- Caserne Cardot 23 logement
- 22-40 Rue Edouard Vaillant 22 logements
- Opération urbaine Auphan Charpentier (ex Rue des Industrioux) 23 logements
- 1-3 Rue du Jet d'eau 3 logements
- 50 Rue F. Pyat 10 logements

**soit un total de 89 logements.**

- les lignes « vente de logements en copropriété en diffus », « 42 – 44 rue Edouard Vaillant » et « Parc Bellevue résidentialisation espaces extérieurs D - E - F - G - H » sont supprimées.
- Les opérations « Caserne Cardot », « Rue des Industrioux », « 22-40 Rue Edouard Vaillant » sont modifiées.

#### Descriptif des opérations :

Le projet de renouvellement urbain de Saint-Mauront favorise la construction d'ensembles résidentiels mixtes.

« Caserne Cardot » : augmentation du nombre de logements en accession sociale

« Rue des Industrioux » (opération urbaine Auphan-Charpentier) : augmentation du nombre de logements en accession sociale

« 22-40 Rue Edouard Vaillant » : la résidence Le Théâtre a été livrée à l'été 2012. Le PRU, à l'origine, prévoyait 27 logements en accession sociale à la propriété, sur un total de 74. Or l'opérateur en a commercialisé moins dans ce cadre et ne dispose pas forcément des justificatifs permettant de mobiliser la prime. Ce sont, in fine, 22 logements au maximum qui pourront bénéficier de la subvention de l'ANRU.

#### Mode de financement :

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

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

A cela s'ajoutent des conditions de :

- ressources des ménages
- plafond de prix de vente
- rédaction de l'acte notarié

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Nombre de logements	Montant de la prime par logement	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Caserne Cardot (ex Gendarmerie – 91 Bd Plombières)	SNC Marseille Cardot	3 082 712		16	10 000	160 000	2012	1
22 – 40 rue Edouard Vaillant (Le Théâtre)	Bouwfonds Marignan	5 110 080		27	10 000	270 000	2010	2
Vente de logements en copropriété en diffus	GIP GPV	757 050		4	10 000	40 000	2010	1
Parc Bellevue résidentialisation des espaces extérieurs privés D E F G H	GIP GPV	801 360				400 680	2010	1
Rue des Industriels (bas rue côté pair)	SCI Marseille Auphan Charpentier	2 838 933		15	10 000	150 000	2011	1

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Nombre de logements	Montant de la prime par logement	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Caserne Cardot (ex Gendarmerie – 91 Bd Plombières)	SNC Marseille Cardot	4 431 401		23	10 000	230 000	2013	2
22 – 40 rue Edouard Vaillant (Le Théâtre)	Bouwfonds Marignan	3 974 076		22	10 000	220 000	2010	2
Opération Auphan-Charpentier Rue des Industriels (côté pair)	SCI Marseille Auphan Charpentier	4 431 401		23	10 000	230 000	2014	1

## 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 avait identifié douze sites dégradés. Deux d'entre eux (Danton/Jet d'Eau et Pyat/Féraud) ont été traités hors convention PRU, dans le cadre d'autres dispositifs (Eradication de l'Habitat Indigne, Opération Grand Centre Ville).

En contrepartie, la ville a proposé de nouveaux terrains permettant de réaliser l'ensemble du tènement de l'opération Auphan-Charpentier, en un îlot unique.

La Ville de Marseille a assuré la maîtrise de ces opérations à l'exception de l'îlot 326-340 boulevard National (EPFR PACA) ex Biscotteries/Ridings.

Des bilans sommaires d'aménagement avaient été établis permettant d'estimer le montant du déficit global à 5,885 M€, le taux de participation de l'ANRU et de la Ville de Marseille étant de 50 % chacune.

Les hypothèses qui ont servi de base au calcul du déficit des opérations de requalification des îlots d'habitat dégradé seront, comme prévu, réexaminées en cours et en fin d'opération en vue de tenir compte notamment de l'évolution du marché immobilier et de son impact sur le bilan de l'opération traitée dans le cadre de la convention.

Or, il s'avère que la valorisation foncière n'est pas celle attendue, la Ville acceptant de céder les terrains à des conditions économiques inférieures au prix du marché afin de permettre aux constructeurs de réaliser des opérations qui sans cela, ne verraient pas le jour.

En l'occurrence, la Ville de Marseille a fourni des bilans d'îlots dégradés actualisés faisant apparaître un déficit global à 6,408 M€, l'écart constaté étant principalement lié à une valorisation foncière bien en deçà de celle escomptée lors des premières estimations établies en 2009.

Il est proposé de regrouper l'intervention de la Ville sur quatre opérations principales :

- îlot Charvet
- îlot Jullien-Jouven
- îlot Cardot
- îlot Auphan Charpentier, en fusionnant les 4 lignes qui ressortent directement de cet îlot, à savoir : 144 rue F Pyat, 28-30 Bd Charpentier, 47 Auphan et 34-36 rue des Industriels, haut de la rue des Industriels, mais également les lignes « angle Danton/Jet d'Eau » et « îlot Pyat/Féraud ».

Les détails des sites présentant les bilans actualisés sont joints en annexe N°3.

Par ailleurs, concernant l'opération « 326-340 Bd National » sous MO de l'EPFR PACA, l'avenant régularise la prise en compte, dans le calcul du déficit, des coûts engagés avant la date de signature de l'avenant n°1 introduisant l'opération, tels que présentés dans la FAT prévisionnelle. Les coûts éligibles peuvent remonter jusqu'à la date de démarrage des travaux, soit en 2005.

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Valorisation Foncière	Montant du déficit	Taux de Subv. du déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Rue Jouven (face à l'école)	Ville de Marseille	629 022		288 000	341 022	50 %	170 511	2010	1
Ilot Charvet	Ville de Marseille	508 861		96 000	412 861	50 %	206 431	2010	1
Caserne Cardot	Ville de Marseille	4 175 903		3 072 600	1 103 303	50 %	551 652	2010	1
Haut de la rue des Industriels	Ville de Marseille	1 071 425		297 600	773 825	50 %	386 913	2010	1
Angle 38 Danton – 1 rue du Jet d'Eau	Ville de Marseille	333 263		57 600	275 663	50 %	137 832	2010	1
Ilot Pyat - Féraud	Ville de Marseille	636 291		460 000	176 291	50 %	88 146	2010	1
144, rue Félix Pyat	Ville de Marseille	829 511		260 000	569 511	50 %	284 756	2010	1
28-30 Bd Charpentier	Ville de Marseille	1 126 308		1 036 000	90 308	50 %	45 154	2010	1
47 Auphan et 34-36 rue des Industriels	Ville de Marseille	1 901 325		1 200 000	701 325	50 %	350 683	2010	1

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Valorisation Foncière	Montant du déficit	Taux de Subv. du déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Ilot Jouven / Pyat	Ville de Marseille	1 225 578		220 325	1 005 253	50 %	502 626	2010	1
Ilot Charvet	Ville de Marseille	441 000		34 752	406 248	50 %	203 124	2010	1
Caserne Cardot	Ville de Marseille	2 362 275		1 946 000	416 275	50 %	208 137	2010	1
Opération urbaine Auphan-Charpentier	Ville de Marseille	6 037 648		1 457 399	4 580 249	50 %	2 290 124	2010	1

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

#### **Aménagement et création des espaces publics**

- Les opérations « Aménagement de 2 placettes noyau villageois (rue Gaillard) », « Achèvement des travaux rue Félix Pyat », « Cheminement Arzial-Tourky », « Aménagement de la Place Arzial », « Requalification d'espaces publics dans le noyau villageois », « Voie nouvelle, square, parking » sont modifiées
- L'opération « Parc Bellevue - Aménagement public espaces extérieurs D E FGH » est ajoutée.

### Descriptif des opérations :

« Aménagement de 3 placettes noyau villageois (rue Gaillard) : augmentation de la base subventionnable de cette opération située dans la RHI Guichard/Gaillard, afin de :

- valoriser deux espaces, par la réalisation d'aménagements provisoires dans le cadre d'une démarche participative, dans l'attente des aménagements définitifs
- étendre le périmètre d'intervention à une troisième placette.

En effet, les aménagements définitifs ne pourront être réalisés qu'une fois la maîtrise foncière totale et les constructions réalisées. Or, il convient de porter une attention particulière à ces deux espaces actuellement en friche afin d'atténuer le sentiment « d'abandon » que cette partie du quartier dégage (immeubles murés, en partie démolis...), ainsi que l'effet repoussant qu'il peut produire sur de nouveaux arrivants potentiels.

L'annexe N°5 présente la note d'intention relative à cette opération établie par la Soleam (ex Marseille Aménagement), assortie d'un budget prévisionnel et d'un plan masse de l'état projeté.

D'autre part, Soléam ayant remplacé Marseille Aménagement dans le cadre d'une fusion-absorption, il convenait de mettre à jour la maîtrise d'ouvrage.

« Achèvement des travaux rue Félix Pyat », « Cheminement Arzial-Tourky », « Aménagement de la Place Arzial » : dans un souci de cohérence globale, il est proposé de fusionner les lignes cheminement Arzial-Toursky et aménagement de la place Arzial, et d'intégrer, dans cette ligne unique, un pro-rata des travaux d'aménagement de la rue Félix Pyat correspondant au tronçon de voie bordant la place Arzial. Cette ligne unique est rebaptisée « Entrée de quartier : aménagement place Arzial et voiries ». Cette fusion permet par ailleurs de réaliser des économies d'échelle redéployables sur d'autres aménagements. Cf dossier technique présenté en annexe N°8.

« Requalification d'espaces publics dans le noyau villageois » : cette ligne qui existe depuis la convention initiale n'avait pas fait l'objet d'une identification précise d'espaces. Différentes interventions ont donc été conduites afin d'identifier des sites dans le noyau villageois, dont la requalification est susceptible d'améliorer le cadre de vie quotidien des habitants et d'entraîner une dynamique.

Ainsi, le bureau d'études Trajectoires, mandaté par le GIP Marseille Rénovation Urbaine a réalisé une rapide étude. Suite à cette production, MPM a, de son côté, engagé une étude circulation. Enfin, un tour de site réunissant partenaires et habitants a également permis de mettre en évidence des secteurs pour lesquels une intervention publique était nécessaire.

Le croisement de l'ensemble de ces éléments a permis à MPM d'engager un travail pré-opérationnel ; la rencontre de la mairie de secteur sur la base des différentes hypothèses a ensuite permis d'établir des priorités.

Les différents espaces répertoriés sont les suivants :

- Impasse Léo Ferré requalification et piétonisation
- Carrefours entrée de quartier côté Belle de Mai (entrée zone 20 : Barbini / Toussaint / Loubon et Révolution / Toussaint)
- réaménagement de voiries / trottoirs / organisation du stationnement et modification des sens circulatoires : rues Barbini, Toussaint, Saint Victoire, Fontaine et avenue Bellevue
- rationalisation du stationnement et réaménagement de la rue Auphan
- aménagement du parking traverse de Gibbes

Le dossier technique requalification d'espaces publics dans le noyau villageois communiqué par la Communauté Urbaine est présenté en annexe N°6. Il comprend un descriptif des travaux envisagés, assorti d'un chiffrage et d'un échéancier prévisionnel.

Le parking traverse de Gibbes, ancien délaissé de l'autoroute, a fait l'objet d'une proposition d'aménagement assortie d'un chiffrage dans le cadre de l'étude Trajectoires. Cf annexe N°9.

Il est donc proposé d'augmenter significativement la base subventionnable, afin d'intégrer de nouvelles opérations.

« Voie nouvelle, square, parking » : il est proposé d'augmenter la base subventionnable de cette ligne relative à l'aménagement des espaces publics dans le cadre de l'opération urbaine « Auphan-Charpentier », afin de se caler sur les coûts réels récemment ré-estimés et de prendre en compte les surcoûts identifiés, notamment liés à la pollution des sols.

« Parc Bellevue - Aménagement public espaces extérieurs D E FGH » (MO MPM) : un diagnostic ciblé a préconisé le maintien de l'ensemble immobilier F G H sous le statut de la copropriété avec une intervention en trois temps. Dans ce nouveau cadre, la résidentialisation des espaces extérieurs, conventionnée avec l'ANRU, n'est pas adaptée à la situation : la copropriété ne pourra pas assurer les charges de gestion des espaces extérieurs. La piste envisagée serait la cession à l'euro symbolique des espaces extérieurs des bâtiments D E F G H pour aménagement, appropriation et entretien public.

#### Mode de financement :

Le taux de subvention de l'Agence varie de 14 à 50% de l'assiette subventionnable.

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Assiette de calcul de la subv. (DAS)	Taux de Subv. (DAS)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Aménagement de 2 placettes noyau villageois (rue Gaillard)	Marseille Aménagement	217 176	217 176	15 %	32 576	2010	1
Achèvement des travaux de la rue Félix Pyat	CU MPM	1 968 000	1 968 000	15 %	295 200	2013	1
Cheminement Arzial-Toursky (1ere tranche)	CU MPM	1 500 672	1 500 672	48 %	714 836	2010	1
Aménagement Place Arzial (2ème tranche)	CU MPM	1 368 800	1 368 800			2012	2
Requalification d'espace publics dans le noyau villageois	CU MPM	406 242	406 242	15 %	58 905	2010	2
Voie nouvelle, Square, Parking	CU MPM	1 568 324	1 568 324	14 %	216 810	2012	1

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Assiette de calcul de la subv. (DAS)	Taux de Subv. (DAS)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Aménagement de 3 placettes noyau villageois (RHI)	SOLEAM	593 259	593 259	14 %	80 757	2010	1
Achèvement des travaux de la rue Félix Pyat	CU MPM	1 457 500	1 457 500	20 %	291 500	2015	2
Requalification d'espace publics dans le noyau villageois	CU MPM	2 380 000	2 380 000	39 %	935 912	2013	1
Opération Auphan-Charpentier : voie nouvelle, square, Parking	CU MPM	2 737 500	2 737 500	14 %	383 250	2012	1
Entrée de quartier : aménagement Place Arzial et voiries	CU MPM	2 896 300	2 896 300	25 %	724 075	2013	2
Parc Bellevue – Aménagement public Espaces extérieurs D-E-F-G-H	CU MPM	2 352 842	2 352 842	50 %	1 176 421	2014	2

## Equipements publics

- L'opération « Groupe scolaire – 6 classes » est supprimée
- L'opération « Equipement petite enfance » est modifiée.

### Descriptif de l'opération :

« 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 petite enfance. Localisé rue Félix Pyat, (îlot Jouven/Pyat), au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble de 34 logements sociaux qui sera réalisé par Marseille Habitat, il prévoit une capacité de 42 berceaux et son mode de gestion est associatif.

La modification apportée à cette ligne concerne donc uniquement les montants inscrits dans le tableau financier, mais pas le contenu du programme de l'opération.

### Mode de financement :

Le taux de subvention de l'ANRU est de 40% de l'assiette subventionnable pour l'équipement petite enfance.

### Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Equipement petite enfance	Marseille Habitat	1 749 280		1 749 280	65 %	1 137 032	2010	2

### Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Equipement petite enfance	Marseille Habitat	1 452 830		1 743 396	40 %	699 312	2014	2

## Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

- Sans objet

### Autres familles d'opérations :

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

Sans objet

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

Les contreparties sont constituées d'un terrain situé :

- *au fond de la rue des Industriels (dans le cadre de l'opération urbaine Auphan-Charpentier), le long de la voie nouvelle « Auphan-Charpentier »*

Ces terrains sont détaillés dans l'annexe n°10 (caractéristiques et plan).

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

	Site 1a
Adresse	Voie nouvelle Auphan/Charpentier (bout de la rue des Industriels) Ilots K L M
Situation en ZUS ? (oui/non)	Oui
Propriétaire(s) du terrain	Ville de Marseille
Utilisation actuelle du terrain	Friches
Surface du terrain (m <sup>2</sup> )	3606 m <sup>2</sup>
SP (m <sup>2</sup> )	3400 m <sup>2</sup>
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	1 <sup>er</sup> semestre 2014
Références cadastrales	813L139/140/154 et 813C107/108 Cf annexe 10
Eléments prévisionnels relatif au type d'habitat (1) *Nombre de logements individuels *Nombre de logements collectifs	40 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 conditions de cession et de réalisation des contreparties restent inchangées.

Suite à la renonciation par l'AFL de réaliser une partie des logements conventionnés (Ilot G d'Auphan Charpentier et site Caserne Cardot), et conformément à la convention Etat/ANRU/AFL/UESL, une concertation a été conduite, afin de transférer ces contreparties à des opérateurs d'Action Logement.

Deux opérateurs se sont positionnés : Villogia et Logéo.

Ainsi, les contreparties définies à l'article 5 cédées à ces opérateurs sont décrites ci-après :

	Site 1b	Site 2
Adresse	Rue des Industriels (angle voie nouvelle Auphan/Charpentier) Ilot G	91 Bd de Plombières (ex-caserne Cardot)
Situation en ZUS ? (oui/non)	Oui	Oui
Propriétaire(s) du terrain	Ville de Marseille	Nexity
Utilisation actuelle du terrain	Friches	Friches
Surface du terrain (m <sup>2</sup> )	1487 m <sup>2</sup>	718 m <sup>2</sup>
SP (m <sup>2</sup> )	2400 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	1 <sup>er</sup> semestre 2015	1 <sup>er</sup> semestre 2015
Références cadastrales	813L25/26/27/28 Cf annexe 10	E0222/223 Cf annexe 10
Eléments prévisionnels relatif au type d'habitat (2) *Nombre de logements individuels *Nombre de logements collectifs	26 logements collectifs accession sociale sécurisée	20 logements collectifs PLI loyers fortement minorés
Opérateur	Logéo	Villogia

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

Le transfert de ces contreparties à ces deux opérateurs s'opère dans les mêmes conditions que celles initialement prévues pour l'AFL et détaillées dans l'article 5 des conventions ANRU, c'est à dire à l'euro symbolique.

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

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

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

Ces deux dates limites s'imposent à l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle. Elles sont indiquées à l'article 5.13 du présent avenant.

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

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

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

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

**L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable décliné par opérations financières de 14,6 M€, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 1.**

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 7,5 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.

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

Sans objet

**Article 5.10 : L'article 9 du titre IV de la convention « Le relogement des ménages concernés par les opérations de démolition (s'il y a lieu, les opérations de requalification d'îlot d'habitat dégradé, les actions de portage ou de démolition de copropriété dégradée) » est modifié comme suit :**

Sans objet

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

Sans objet

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

Le plan local d'application de la charte nationale d'insertion a été adopté par le Conseil d'Administration de MRU le 29 juin 2006.

L'objectif d'insertion global sur le projet de rénovation urbaine est de 5 % du nombre total d'heures travaillées dans le cadre des travaux d'investissement financés par l'Agence. Celui-ci correspond à un potentiel théorique de 28 284 heures d'insertion réservées aux habitants des zones urbaines sensibles.

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

Un état de mise en œuvre de ces objectifs est joint au présent avenant, en annexe N°4.

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

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

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

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

**Les dates limites de clôture des engagements contractuels de la convention pluriannuelle sont les suivantes :**

- La date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte conformément au règlement comptable et financier de l'agence, est fixée au 31 décembre 2017. Au-delà de cette date, toute opération n'ayant pas fait l'objet d'une Décision Attributive de Subvention sera désaffectée.

- La date limite pour l'ensemble des demandes du solde, conformément au règlement comptable et financier de l'agence, est fixée au 31 décembre 2020. A cette date, les opérations non encore soldées seront soit soldées en l'état connu des dépenses justifiées, ou feront l'objet d'un recouvrement le cas échéant.

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

Sans objet

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

Sans objet

**Article 5.16 :** L'article 16-1-a du titre VI est modifié comme suit :

Respect de l'échéancier

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

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

Les manquements constatés des engagements pris au titre de la convention pluriannuelle, du règlement général de l'Agence par les maîtres d'ouvrage et le porteur de projet font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'Agence. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le conseil d'administration. Le directeur général peut alors décider :

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

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

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

- contenu du programme,
- échéancier des opérations,
- reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- qualité du relogement des ménages décrit à l'article 1.1.3.1 du titre II du présent règlement général,
- mises à disposition des contreparties à l'association Foncière logement,
- actions de développement économique et social,
- d'insertion par l'économique conformément aux principes et objectifs de la charte d'insertion approuvée par le conseil d'administration,
- gestion urbaine de proximité.

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

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

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

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

## **Article 7 : Annexes**

Liste des annexes

Annexe 1 : Tableau financier de l'avenant

Le code couleur du tableau financier est le suivant :

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

Annexe 2 : Le plan de situation faisant apparaître le périmètre d'intervention de l'ANRU

Annexe 3 : Le détail des bilans des opérations de requalification d'îlots anciens dégradés sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille (tableau)

Annexe 4 : Le bilan d'application de la charte d'insertion

Annexe 5 : Note d'intention, budget prévisionnel et plan masse de l'état projeté, pour la poursuite de l'accompagnement de l'opération de RHI Guichard/Gaillard

Annexe 6 : Dossier technique « requalification d'espaces publics dans le noyau villageois » sous maîtrise d'ouvrage Communauté Urbaine

Annexe 7 : Note relative à l'étude sécurité et habitabilité du bâtiment B de la copropriété Bellevue

Annexe 8 : Dossier technique « entrée de quartier : aménagement place Arzial et voiries » sous maîtrise d'ouvrage Communauté Urbaine

Annexe 9 : Aménagement du parking traverse de Gibbes : extrait de l'étude pré-opérationnelle des espaces publics de la butte Saint Mauront réalisée par Trajectoires

Annexe 10 : Contreparties cédées à l'AFL et aux opérateurs d'Action Logement

Annexe 11 : Avancement financier du PRU Saint-Mauront

Annexe 10 : Contreparties cédées à l'AFL et aux opérateurs d'Action Logement

Annexe 11 : Avancement financier du PRU Saint-Mauront

Le présent avenant est établi en ... exemplaires originaux,

**Signé à ... le ... (JJ/MM/AAAA)**

Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine		Pour la Ville de Marseille
Monsieur Nicolas GRIVEL		Monsieur Jean-Claude GAUDIN
Le Directeur Général		Le Maire

Pour l'Etat		Pour le Groupement d'Intérêt Public Marseille Rénovation Urbaine
Madame Marie LAJUS		Madame Arlette FRUCTUS
Préfet Délégué pour l'Egalité des Chances		La Présidente

Pour la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole		Pour le Conseil Général des Bouches-du-Rhône
Monsieur Guy TEISSIER		Monsieur Jean-Noël GUERINI
Le Président		Le Président

La Caisse des Dépôts et Consignation		Pour le Conseil Régional Provence Alpes Cote d'Azur
Madame Elisabeth VIOLA		Monsieur Michel VAUZELLE
La Directrice Régionale		Le Président

Pour l'Association Foncière Logement		Pour l'Etablissement Public Foncier Régional PACA
Monsieur Bruno LUCAS		Monsieur Pierre MEFFRE
Le Président		Le Président

Pour 13 HABITAT		Logis Méditerranée
Monsieur Gérard LAFONT		Madame Sandrine BORDIN
Le Directeur		La Présidente du Directoire

Pour Marseille Habitat		Pour Urbanis Aménagement
Madame Arlette FRUCTUS		Monsieur Jean-Marc NATALI
La Présidente		Le Président

Pour Vinci Immobilier		Pour Bouwfonds Marignan Immobilier
Monsieur Jean-Marc DREYFOUS		Monsieur Pierre-Edouard BERGER
Le Directeur		Le Directeur

Pour la Soleam		Pour Nexity
Monsieur Jean-Yves MIAUX		Monsieur Lionel SEROPIAN
Le Directeur		Le Directeur

Pour Villogia		Pour Logéo
Monsieur Philippe REMIGNON		Monsieur Mathias LEVY-NOGUERES
Le Directeur général		Le Directeur général

# ANNEXE 1

## Plan de financement

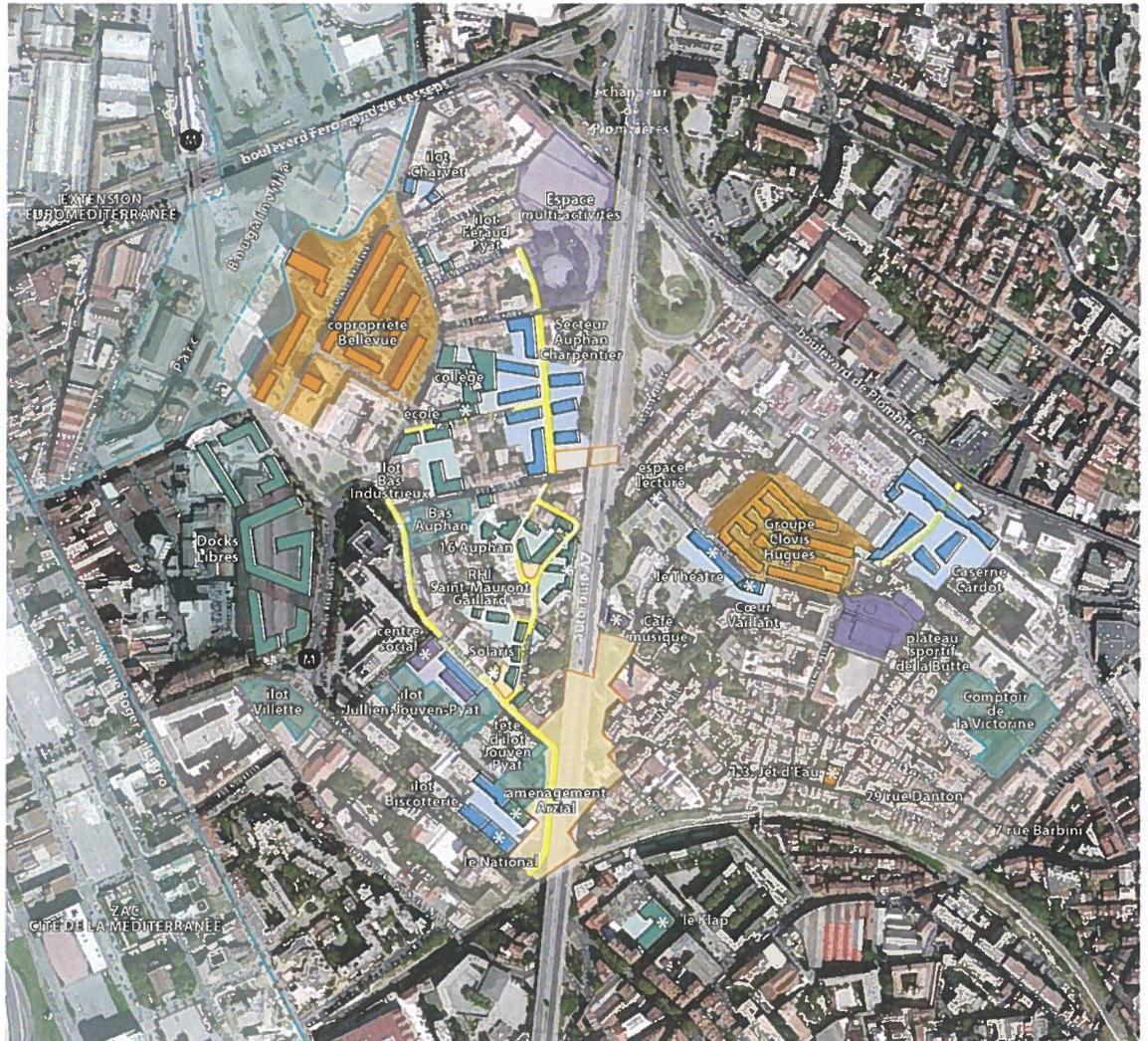
PLAN DE FINANCEMENT

N° PROJET		756		ZONE INTERVENTION		CONTRIBUTIONS													PRETS		ECHANGE										
COMMENTAIRE						IMMUTABLES	LOGEMENTS	COUT PAR		MAITRE D'OUVRAGE		COUT HT	TVA	COUT TTC	BASE DE	Ville	EPCI	Conseil Général	Conseil régional	Baillieur social	Fonds propres	Europe	Etat	Autres	ANRU	PRETS	Pour mémoire	Demarrage	Durée		
						NBRE	TYPE (NBR)	STION	LOGT	M2			%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%		
<p><b>AVENANT N°3 - SAINT MAURONT</b></p>																															
<p><b>01 DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX</b></p>																															
<p><b>02 CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX</b></p>																															
<p><b>03 CHANGEMENT D'USAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX</b></p>																															
<p><b>04 REQUALIFICATION D'ILOTS ANCIENS DEGRADES</b></p>																															
<p><b>05 REHABILITATION</b></p>																															
<p><b>06 RESIDENTIALISATION</b></p>																															
<p><b>07 AMPLIFICATION QUALITE DE SERVICE</b></p>																															
<p><b>08 AMENAGEMENTS</b></p>																															
<p><b>09 EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS</b></p>																															
<p><b>10 AMENAGEMENTS ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX</b></p>																															
<p><b>11 INTERVENTIONS SUR HABITAT PRIVÉ</b></p>																															
<p><b>12 INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET</b></p>																															

## **ANNEXE 2**

**Plan de situation faisant apparaître le périmètre  
d'intervention de l'ANRU**

- Opérations avec l'ANRU**
-  réhabilitation de logements
  -  réalisation d'équipements
  -  réalisation de logements
  -  requalification espaces publics
  -  voie créée ou renouvelée
- Opérations hors ANRU**
-  logements - équipements - activités
  -  secteur à l'étude
-  opérations livrées



## **ANNEXE 3**

Détail des bilans des opérations de requalification  
d'îlots anciens dégradés sous maîtrise d'ouvrage  
Ville de Marseille

**Saint-Mauront Bilans sommaires des opérations (synthèse des FAT sur les îlots dégradés)**

	TOTAL	Rue Jouven (face à l'école)	Ilot Charvet	Angle 38 Danton - 1 rue du Jet d'eau	Caserne Cardot	Ilot Pyat Féraud	144 rue F. Pyat	28-30 Bd Charpentier	47 Auphan + 34-36 rue des Industriels	Bas de la rue des Industriels
Fichier actualisé le 10/07/2009										
Dépenses	Nombre d'immeuble(s)	1	3	2	2	6	0	2	2	6
	Nombre de logement(s)	2	19	6	90	13	0	1	12	6
	surface habitable (en m2)	160	990	274	6300	1042	-	60	3153	450
	Prix réel ou estimé de l'acquisition (en €)	553 555 €	398 104 €	201 896 €	3 222 749 €	435 797 €	581 991 €	995 261 €	1 549 564 €	827 261 €
(Coûts du logement (enquête sociale, suivi social, etc.) : 4000€HT/ménage)	- €	14 352 €	38 272 €	- €	28 704 €	- €	4 784 €	43 056 €	28 704 €	
Coûts de démolition - dépollution	1 864 455 €	47 790 €	76 500 €	83 000 €	792 017 €	150 000 €	218 421 €	76 500 €	231 227 €	189 000 €
Frais (5% ou estimés par l'opérateur)	423 406 €	27 678 €	19 905 €	10 095 €	161 137 €	21 790 €	29 100 €	49 763 €	77 478 €	26 460 €
Recettes	Total des Dépenses	11 211 911 €	629 023 €	508 861 €	4 175 903 €	636 291 €	829 512 €	1 126 308 €	1 901 325 €	1 071 425 €
	Superficie du terrain (en m2)	41680	1062	686	12667	885	4550	2185	3727	1545
	nombre de logements dans le programme SHON à construire	587	30	10	257	23	119	49	60	31
		57851	2400	800	23620	1840	9527	4144	4800	2480
	Total des Recettes	6 767 800 €	288 000 €	96 000 €	57 600 €	3 072 600 €	460 000 €	260 000 €	1 036 000 €	1 200 000 €
Détail des recettes	DEFICIT	4 444 111 €	412 861 €	412 861 €	1 103 303 €	176 291 €	569 512 €	90 308 €	701 325 €	773 825 €
	Logements social : 120 € / m2 SHON	2 332 800 €	288 000 €	96 000 €	1 593 600 €	- €	- €	- €	- €	297 600 €
	Logement en accession : 250 € / m2 SHON (sauf 326-340 bd National) :	4 435 000 €	- €	- €	1 479 000 €	460 000 €	260 000 €	1 036 000 €	1 200 000 €	- €
	Total du détail des Recettes	6 767 800 €	288 000 €	96 000 €	3 072 600 €	460 000 €	260 000 €	1 036 000 €	1 200 000 €	297 600 €
	Nombre M2 / logement	taille moyenne / logement : 80 m2	taille moyenne / logement : 80 m2	taille moyenne / logement : 80 m2	taille moyenne / logement : 80 m2	taille moyenne / logement : 80 m2	taille moyenne / logement : 80 m2	taille moyenne / logement : 80 m2	taille moyenne / logement : 80 m2	taille moyenne / logement : 80 m2

**Saint-Mauront Bilans sommaires des opérations (synthèse des FAT sur les îlots dégradés)**

	Fichier actualisé décembre 2014	TOTAL	Rue Jouven (face à l'école)	Îlot Charvet	Angle 38 Danton - 1 rue du Jet d'eau	Caserne Cardot	Îlot Pyat Féraud	Opération Auphan-Charpentier
Dépenses	Nombre d'immeuble(s)	16	1	3		2		10
	Nombre de logement(s)	130	2	19		90		19
	Surface habitable (en m <sup>2</sup> )	14326	160	990		6300		3663
	Prix réel ou estimé de l'acquisition (en €)	8 929 444 €	1 185 571 €	441 000 €		2 206 317 €		5 096 556 €
	Coûts du rélogement (enquête sociale, suivi social, etc.) :	35 699 €						35699
	Coûts de démolition - dépollution	371 768 €	40 007 €					331 761 €
	Frais (5% ou estimés par l'opérateur)	729 590 €						573 632 €
	<b>Total des dépenses</b>	<b>10 066 501 €</b>	<b>1 225 578 €</b>	<b>441 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 362 275 €</b>	<b>0 €</b>	<b>6 037 648 €</b>
	Superficie du terrain (en m <sup>2</sup> )	41680	1800	686		12667		17040
	nombre de logements dans le programme SHON à construire	587	34	13		300		250
	57851	2907	1086		20315		24693	
<b>Total des Recettes</b>	<b>3 637 351 €</b>	<b>199 200 €</b>	<b>34 752 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 946 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 457 399 €</b>	
<b>DEFICIT FAT</b>	<b>6 429 150 €</b>	<b>1 026 378 €</b>	<b>406 248 €</b>	<b>0 €</b>	<b>416 275 €</b>	<b>0 €</b>	<b>4 580 249 €</b>	
<b>DEFICIT FAT</b>	<b>6 408 025 €</b>	<b>1 005 253 €</b>	<b>406 248 €</b>	<b>0 €</b>	<b>416 275 €</b>	<b>0 €</b>	<b>4 580 249 €</b>	
	0 €							
	0 €							
Détail des recettes	Logements social : 120 € / m <sup>2</sup> SHON Logement en accession : 250 € / m <sup>2</sup> SHON (sauf 326-340 bd National : <b>Total du détail des Recettes</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Nombre M <sup>2</sup> / logement	taille moyenne / logement : 80 m <sup>2</sup>	taille moyenne / logement : 80 m <sup>2</sup>	taille moyenne / logement : 80 m <sup>2</sup>	taille moyenne / logement : 80 m <sup>2</sup>	taille moyenne / logement : 80 m <sup>2</sup>	taille moyenne / logement : 80 m <sup>2</sup>	taille moyenne / logement : 80 m <sup>2</sup>

## **ANNEXE 4**

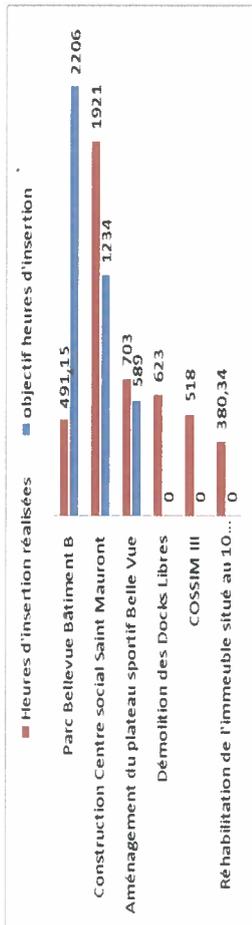
### **Bilan d'application de la charte d'insertion**

Mise en œuvre de la charte locale d'insertion  
**PRU SAINT MAURONT – données mises à jour 18/12/2014**

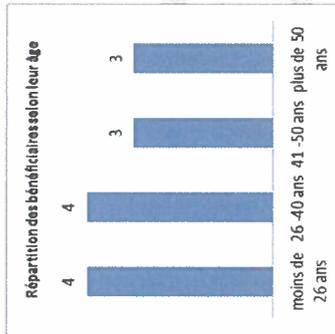
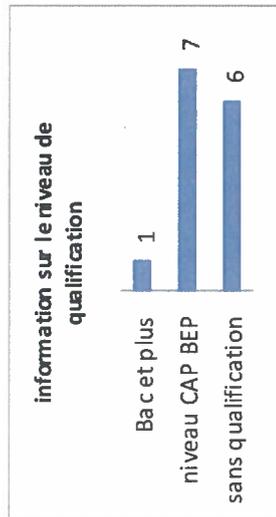
**Nombre d'heures d'insertion prévues dans le cadre des travaux liés à ce PRU : 28 284**  
**Nombre d'heures réalisées : 4 636**

**Etat des opérations**

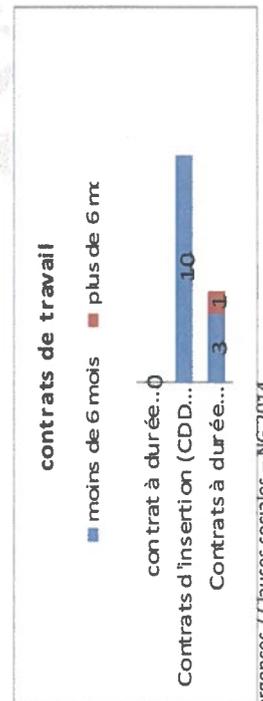
Les opérations qui ont généré des heures d'insertion sont les suivantes. A noter 3 opérations « mesures compensatoires »



**14 personnes ont bénéficié d'un contrat de travail dans le cadre de la charte locale d'insertion**

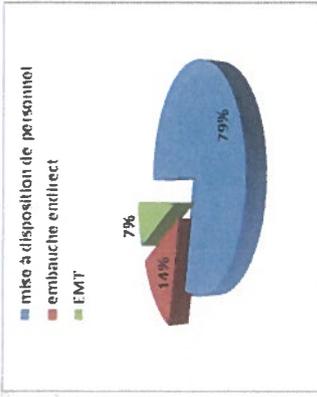


L'intervention de ces 14 personnes s'est déroulée dans le cadre de 14 contrats de travail (dont une EMT)



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

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



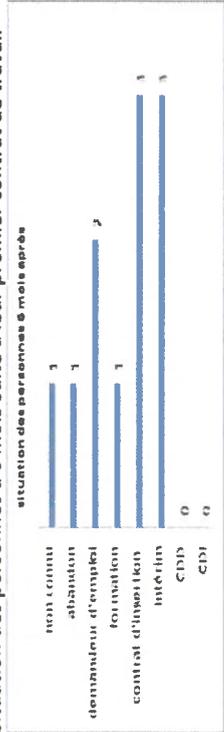
**Domiciliation des bénéficiaires**  
**Par arrondissement**

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

**Par ZUS**

Air Bel		
Centre Nord		3
La Rose, Frals Vallon, Le Petit Séminaire		
Les Hauts de Mazargues		
Malpassé, St-Jérôme		
Nord Littoral		
Quinzième Sud		0
St Antoine Est		2
St Barthélémy, Le Canet, Delorme		2
St Mauront, Bellevue, Cabucelle		5

**Situation des personnes à 6 mois suite à leur premier contrat de travail**



## **ANNEXE 5**

Note d'intention, budget prévisionnel et plan  
masse de l'état projeté, pour la poursuite de  
l'accompagnement de l'opération de RHI  
Guichard/Gaillard

Immeuble le Louvre & Paix  
49 La Canebière  
CS 80024  
13232 MARSEILLE CEDEX 01

---

DOSSIER DE SUBVENTION ANRU  
*Opération ponctuelle d'aménagement*  
Voirie et réseaux divers : placettes  
Notice explicative

---



Porteur du projet : Ville de MARSEILLE  
Concessionnaire : SOLEAM

Avril 2014

## SOMMAIRE

1. Le projet RHI .....	3
1.1. Tableau synthétique et plan de situation .....	3
1.2. Le dispositif de Résorption d'Habitat Insalubre .....	4
1.3. Le relogement des ménages : stratégie retenue .....	7
1.4. Maîtrise foncière.....	8
1.5. Principe d'aménagement .....	10
1.6. Les modifications apportées au projet.....	13
1.7. Éléments de phasage prévisionnel des travaux .....	14
2. L'objet de la subvention : les places publiques.....	15
2.1. Les aménagements définitifs .....	15
2.2. Les aménagements provisoires .....	15
3. Le budget de l'opération.....	17
4. Planning prévisionnel de l'opération .....	20

Affaire suivie par :  
Antonin MICHELOU  
Responsable de programmes SOLEAM  
T. : 04 88 91 91 57 - P. : 06 33 18 02 05 - F. : 04 88 91 91 92  
a.michelou@soleam.net  
Le Louvre et Paix  
CS 80024  
49, la Canebière – 13 232 Marseille cedex 01

**Nota :** Marseille Aménagement, initialement concessionnaire de l'opération, a été absorbée par la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise (SOLEAM), le 28 novembre 2013

## 1. Le projet RHI

### 1.1. Tableau synthétique et plan de situation

Synthèse des données de la RHI	
Superficie de l'opération	2 hectares
Vocation	Reconstruction de logements sociaux
Notification de la Concession d'Aménagement	30 octobre 2006
Durée	5 ans, prorogée jusqu'au 30 octobre 2017
Concédant	Ville de Marseille
Concessionnaire	SOLEAM
Nombre de familles	60 ménages
Nombre d'immeubles	40
Nombre de logements existants	110
Nombre de logements à reconstruire	124

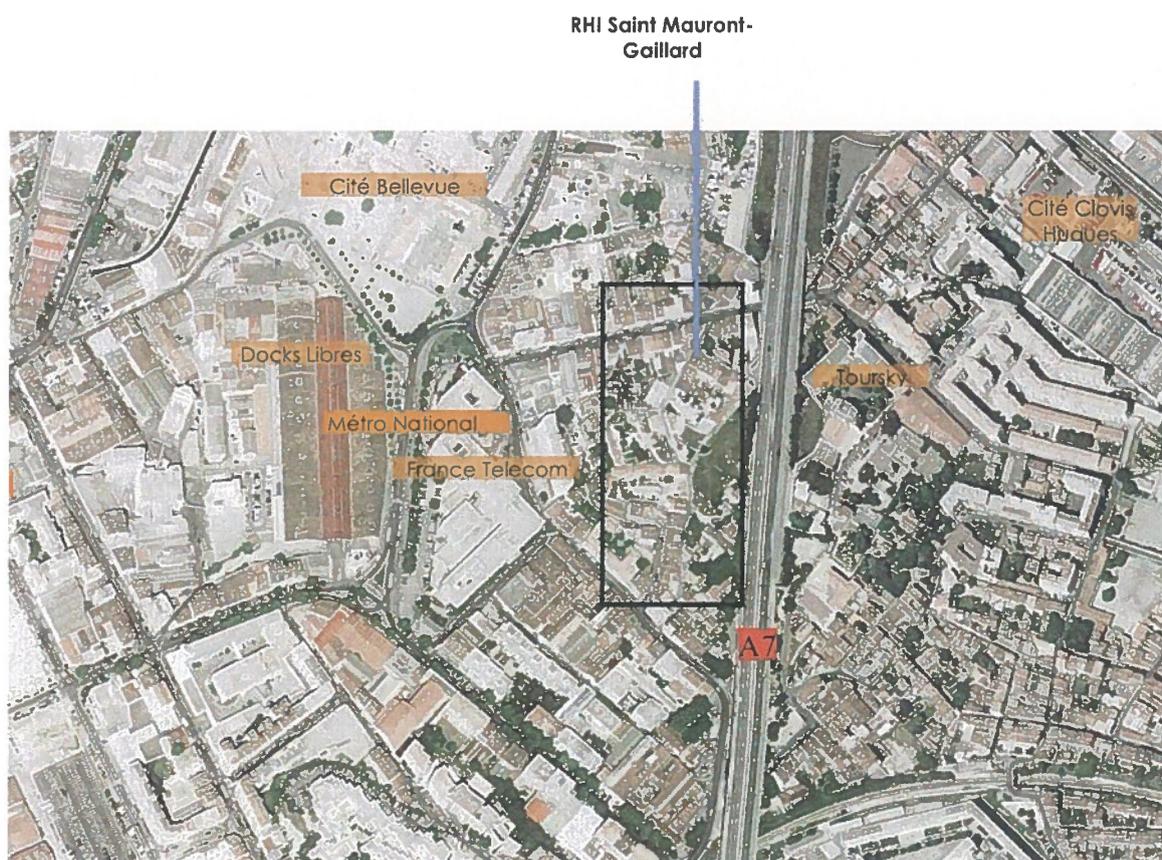


Figure 1 : Plan de situation de l'opération

## **1.2. Le dispositif de Résorption d'Habitat Insalubre**

Afin de rompre avec la spirale de l'exclusion, la municipalité a souhaité mettre en œuvre, via une Concession d'Aménagement approuvée le 2 octobre 2006, et prorogée jusqu'au 30 octobre 2017, le projet de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) « Saint Mauront-Gaillard » (délibération n°06/0966/EHCV), telle que définie aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme. Cette opération, mise en œuvre par SOLEAM, s'inscrit dans le cadre du protocole d'éradication de l'habitat indigne signé en 2002 (et renouvelé en 2008) entre l'Etat et la Ville de Marseille. Elle 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.

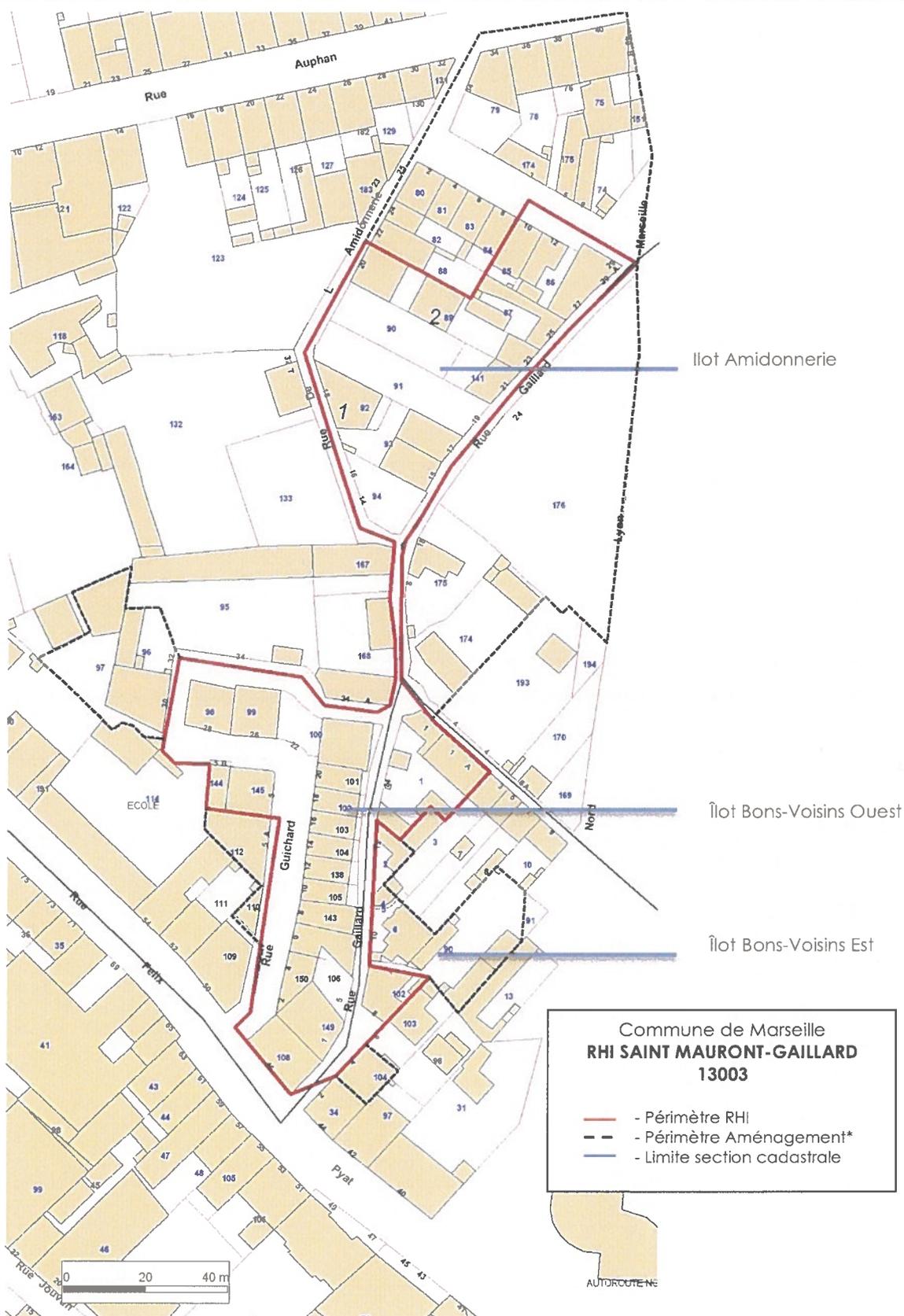
L'opération RHI se développe sur un terrain de l'ordre de 2 hectares. Le programme porte sur la construction d'une centaine de logements sociaux (locatif) neufs sur le site, après relogement des habitants et démolition des immeubles existants. L'opérateur désigné par la Ville de Marseille comme Maître d'ouvrage de la construction des logements est le bailleur social Nouveau Logis Provençal.

Le projet intègre également les travaux qui permettront de participer au renouvellement urbain du secteur : requalification des voies et réseaux, amélioration de la desserte et aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

L'ensemble des familles occupant aujourd'hui le périmètre, une soixantaine, sera relogé sur demande, sur place dans les nouvelles constructions.

### **Les missions de la SOLEAM :**

- **Acquisitions foncières amiables ou par voie d'expropriation**
- **Gestion transitoire des biens acquis**
- **Relogement et accompagnement des ménages**
- **Études techniques nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement**
- **Démolition et mise en état des sols**
- **Aménagement des dessertes des futures constructions**
- **Obtention de financements auprès de l'Etat (circulaire RHI du 5 mai 2003) et des collectivités**
- **Ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**



\* Le périmètre d'aménagement a été défini pour traiter les limites de l'opération : traitement des entrées/sorties et mise en œuvre de programme de construction déjà initié

Photo 1 : vue panoramique de l'îlot Amidonnerie (juin 2011)



### **1.3. Le relogement des ménages : stratégie retenue**

Compte tenu du nécessaire phasage des relogements, contraints par les livraisons échelonnées des logements d'accueil, SOLEAM procède par secteur d'intervention (îlot) afin d'engager une dynamique opérationnelle.

Cette stratégie devrait permettre de fractionner le plan de relogement (aujourd'hui finalisé sur l'îlot Amidonnerie) et d'engager des travaux de construction afin d'aboutir à moyen terme aux premières livraisons de logements sociaux, destinés pour partie à l'accueil des familles occupant les logements insalubres du périmètre (60 familles, 124 logements construits, donc 2/3 des logements attribués aux familles de l'opération), en transitant au minimum par des logements relais.

Le phasage des travaux pour la requalification des espaces publics et VRD, ainsi que le calendrier des opérations, seront donc fonction de la maîtrise foncière des parcelles du terrain d'assiette de l'opération.

#### 1.4. Maîtrise foncière

Le périmètre de Résorption d'Habitat Insalubre est constitué d'îlots de copropriétés occupés par une soixantaine de familles. SOLEAM maîtrise aujourd'hui plus de la moitié de ce foncier. Trois protocoles successifs ont permis la rétrocession des acquisitions effectuées les années antérieures par la Ville de Marseille au concessionnaire de l'opération. Par ailleurs, SOLEAM procède à des démarches d'acquisitions à l'amiable sur le périmètre, et à la mise en œuvre de DUP Loi Vivien.

L'îlot Amidonnerie est totalement maîtrisé. Le terrain libéré de toute construction a été cédé au Nouveau Logis Provençal le 12 novembre 2013 sauf les parcelles L94 et L216, destinées à recevoir la Place du Belvédère (P1). Le foncier non encore acquis est totalement localisé au sud du périmètre, il est constitué de copropriétés partiellement occupées. Bien que certains des immeubles du périmètre soient déclarés insalubres irrémédiables des lots situés sur le périmètre d'action n'ont pas été cotés à ce niveau. Ainsi pour parvenir à la maîtrise foncière totale de l'îlot sud et à un projet urbain cohérent, une procédure de DUP Aménagement va être lancée début 2014. Une étude de faisabilité d'urbanisme et d'aménagement menée par l'urbaniste Marc Petit a été livrée et a arrêté le périmètre de cette DUP. Un dossier d'enquête préalable va être monté. En parallèle, des négociations à l'amiable seront menées.

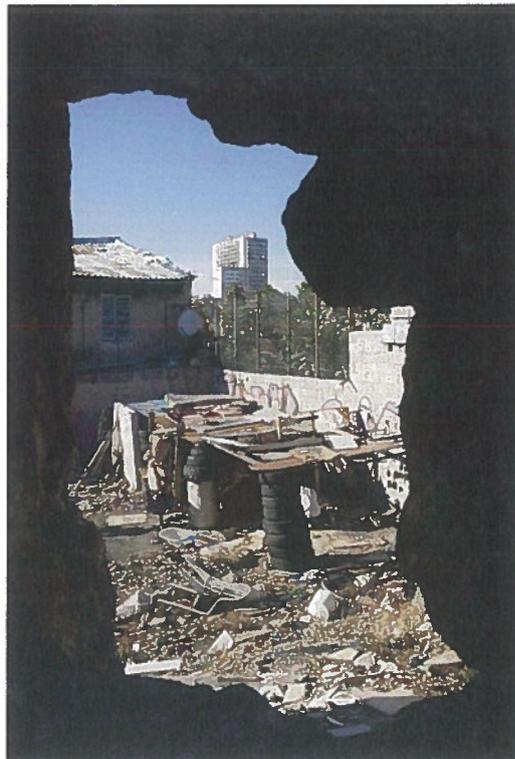
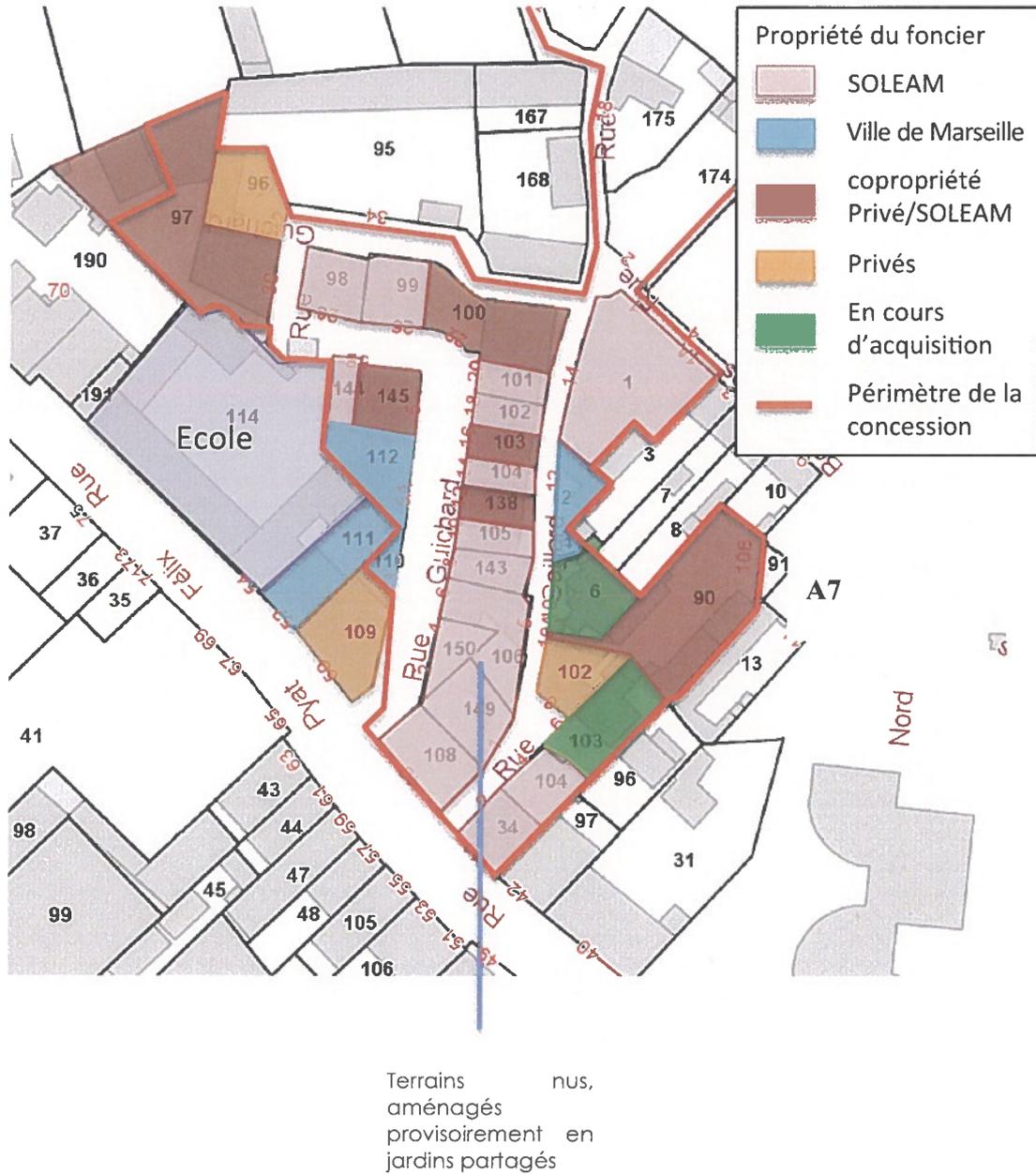


Photo 2 : parcelle en fête de l'îlot Amidonnerie, maintenant démolie. A l'arrière, vue de la façade arrière du 18 rue de l'Amidonnerie



**Figure 2 : La maîtrise foncière de la partie sud au 14/04/2014, une partie des immeubles sont acquis, le reste fera l'objet d'une DUP Aménagement**

## 1.5. Principe d'aménagement

Une mission d'urbaniste a été confiée en 2007 à J.M. SAVIGNAT, architecte-urbaniste DPLG, afin de définir un schéma directeur d'aménagement (voir plan p.12) du périmètre de l'opération et les capacités en terme de constructibilité. Ce schéma de définition a été validé par la Ville de Marseille (DGUH - Direction de l'Habitat et du Logement).

Le schéma directeur du périmètre repose sur un axe majeur de desserte, la rue Gaillard autour duquel sont distribués les programmes de logement.

### Secteur sud :

Dans le secteur sud-ouest du périmètre, la rue Guichard devrait à terme disparaître, afin de libérer une emprise foncière nécessaire à la qualité du projet bâti envisagé : des modules en R+2 ou +4 (selon les règles de prospect), interrompus pour laisser de « l'air » au tissu urbain et ouvrant sur des terrasses privatives aménagées et un jardin résidentiel planté en pleine terre. Une placette en tête de l'îlot Guichard-Gaillard, dit « Bons voisins » (notée P2 sur le plan) permettra d'accéder à la future entrée de l'école communale Félix Pyat.

Au sud-est, un programme de 18 logements est envisagé et est au niveau de l'étude de capacité. Il n'est présenté que partiellement sur le plan d'aménagement suivant.

### Secteur nord :

Outre la « Résidence Gaillard », comprenant 28 logements en financement PLUS-PLAI (Prêt Locatif à Usage Social – Prêt Locatif d'Aide d'Intégration), livrée en avril 2010 par le bailleur social NLP, le secteur nord du périmètre, essentiellement l'îlot N/O dit « Amidonnerie », accueillera une place-belvédère au sud (notée P1 sur le plan), et un groupe de bâtiments en U dont les gabarits épousent la pente, ouvert à l'ouest et laissant place à un cœur ouvert et planté dans l'espace résidentiel commun. S'appuyant sur la topographie, des parkings sont prévus sous les immeubles, jouant sur la déclivité entre la rue Gaillard et la rue de l'Amidonnerie. La construction de la résidence Amidonnerie a débuté en janvier 2014. Ce programme proposera à terme 38 logements à la location (PLUS/PLAI).

On retiendra du projet deux axes majeurs : des espaces ouverts et qualifiés (compenser l'absence relative d'espaces publics par la création en cœur d'îlots d'espaces ouverts résidentiels plantés) et une offre de logements diversifiée (discontinuité volontaire des constructions pour des typologies et des programmes variés). Enfin, le stationnement privatif est intégré aux constructions, minimisant le stationnement en surface. Le schéma directeur, tiré de l'Avant Projet produit par le Maître d'œuvre Seba Méditerranée en avril 2008 et présenté en page suivante exprime les grands axes du projet.

#### **Les points forts du projet :**

- **124 logements sociaux construits**
- **Suppression de la rue Guichard, devenue espace vert résidentiel.**
- **Création de deux places publiques**
- **Des espaces résidentiels ouverts et plantés**
- **Une offre de logements diversifiée (3 équipes d'architectes, dont deux retenues sur concours)**



Figure 3 : Schéma directeur d'aménagement (JM Savignat)

Cependant, les accès vers le cœur de l'îlot Gaillard-Guichard présentent une lisibilité limitée et pas de réelle incitation à les emprunter. L'entrée nord, en particulier avec l'abandon de la construction du bâtiment noté G1 sur le plan d'aménagement, est très opaque et ne permet pas une connexion aisée pour les véhicules au débouché de la rue de l'Amidonnerie sur la rue Auphan. Le périmètre d'opération, d'une superficie de 2 ha reste donc enclavé. Par ailleurs, une maison en copropriété (au 30, rue Guichard) se retrouve éloignée de l'espace public suite à la suppression de la rue Guichard et à la construction du programme de logements sociaux. Pour remédier à ces points critiques une étude urbaine de niveau faisabilité a été menée par l'urbaniste Marc Petit.

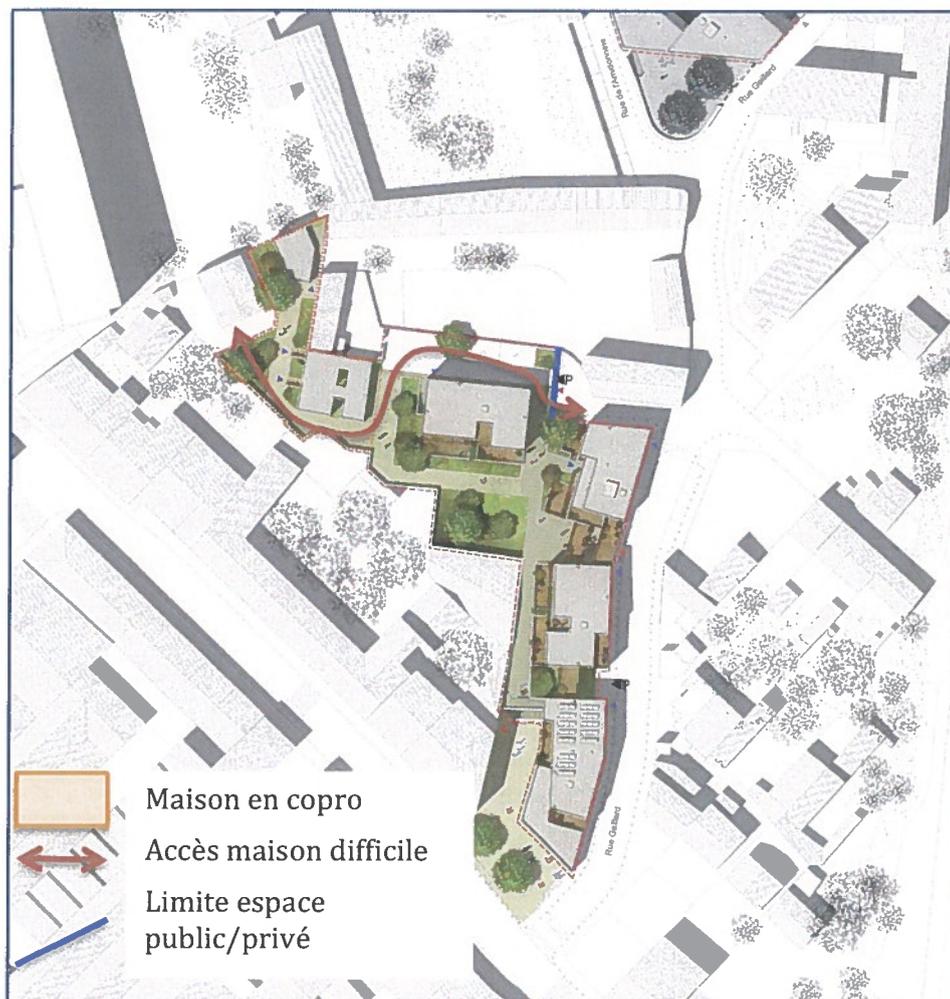
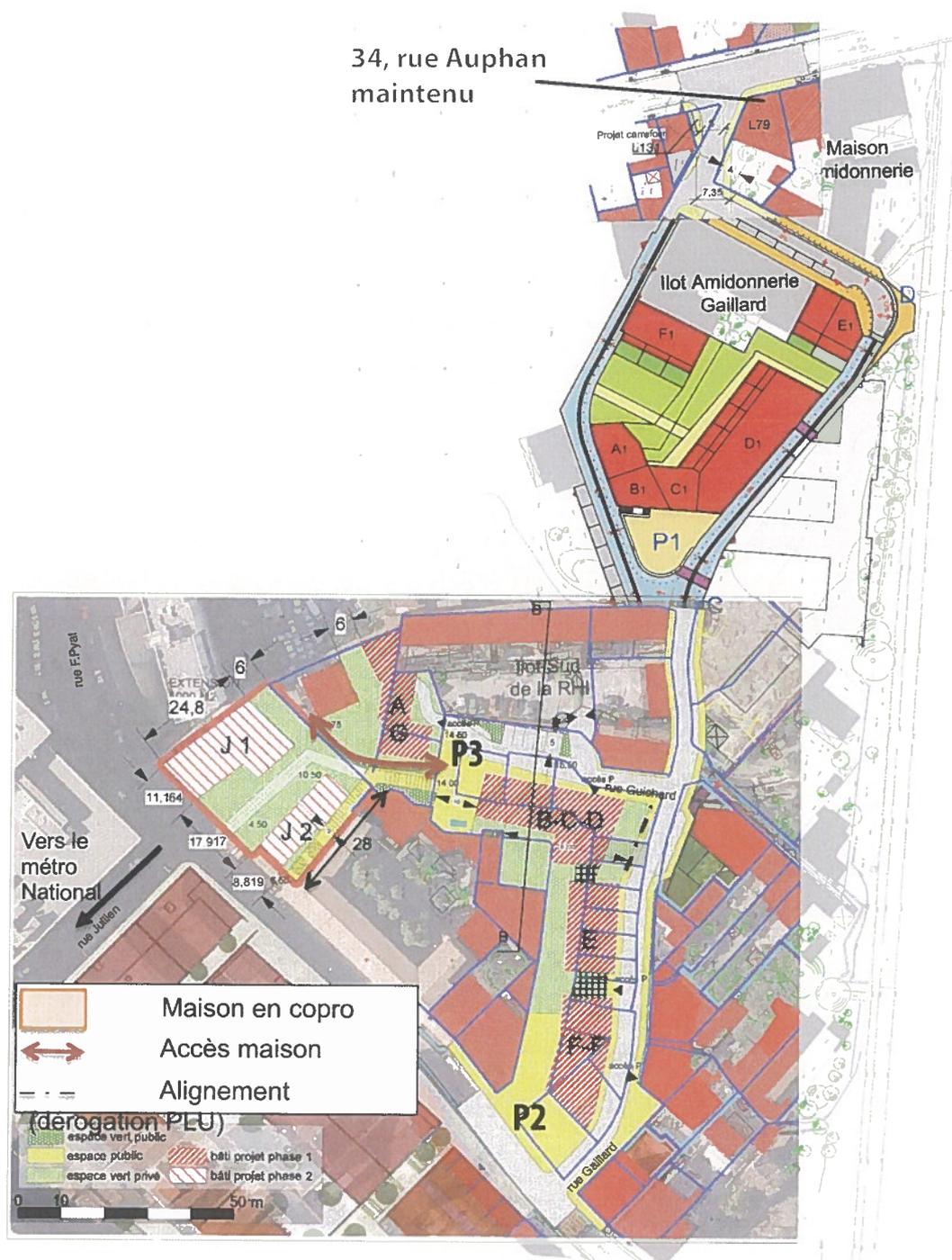


Figure 4: Plan masse soumis par NODERMANN/MOSSE GIMMIG, lauréat du concours du projet Bons Voisins

### 1.6. Les modifications apportées au projet

Le scénario présenté ci-dessous a été proposé par l'urbaniste et retenu par la SOLEAM en février 2014, la Mairie a signalé son intérêt en mars 2014. Cette proposition ouvre le quartier en offrant une circulation piétonne par un escalier entre la rue Jullien, et le coeur de la RHI. Elle répond ainsi à la future opération prévue de l'autre côté de la rue Pyat. De plus, un nouvel espace public agréable et exposé au sud se développe autour du lavoir et en surplomb de l'école (P3). Enfin, la maison en copropriété (30, rue Guichard) se retrouve au contact de l'espace public et est bien intégrée à l'opération. Au Nord le 32 rue Auphan est démoli afin de permettre un élargissement du débouché de la rue de l'Amidonnerie sur la rue Auphan et d'adoucir l'angle de giration. Le 34 rue Auphan est quant à lui préservé, seul une partie du jardin de cette parcelle est impacté.



Les coûts de construction de la nouvelle placette (P3) peuvent être estimés à **210 000 € HT** à partir du budget sommaire développé sur l'ensemble des modifications du projet initial dans le cadre de l'étude de faisabilité. Cette estimation doit cependant être affinée lors de la révision prochaine de l'AVP par notre Maître d'œuvre.

### **1.7. Éléments de phasage prévisionnel des travaux**

Trois îlots peuvent être identifiés, dont les programmes de logements sont assurés par le même bailleur social Nouveau Logis Provençal (NLP, filiale du groupe SNI) et 3 équipes de maîtrise d'œuvre différentes. Le calendrier de réalisation suit pour chacun des îlots le même processus : maîtrise foncière, relogement des ménages si immeubles occupés, démolition, cession au bailleur, construction des collectifs, construction des voiries et réseaux divers.

#### **Au nord du site**

- La résidence Gaillard : premier programme de 28 logements sociaux PLUS/PLAI livré en juin 2010 (architecte INGLESAKIS) après 16 mois de travaux (14 ménages issus du périmètre ont été accueillis dans ce programme). Les travaux de VRD (notamment la réalisation d'un transformateur pour ERDF) réalisés par la SOLEAM ont été réceptionnés le 20 avril 2010, de manière à alimenter en fluides la Résidence Gaillard.
- L'îlot « Amidonnerie » : Permis de Construire (38 logements) obtenu le 22 décembre 2009 (dE&cRL Architecte) et entreprise de construction retenue après procédure d'appel d'offre. Terrain cédé nu au Nouveau Logis Provençal le 12 novembre 2013. Les travaux de revêtement définitif de chaussée, pose du mobilier urbain et de réalisation d'une placette belvédère en tête d'îlot seront réalisés concomitamment à la livraison de ce 2ème programme, soit début 2015.

#### **Au sud du site**

L'îlot « Bons voisins » : Acquisitions amiables en cours et mise en œuvre des procédures de DUP-cessibilité Aménagement sur les copropriétés restant à maîtriser. Plusieurs ménages sont hébergés provisoirement hors site jusqu'à la livraison de l'îlot Amidonnerie. Le projet de logements collectifs (42 logements) de la partie sud-ouest est à la phase esquisse (Architecte NODERMANN/Atelier MOSSE/GIMMIG) suite à un concours achevé en avril 2009. Une étude de faisabilité menée par l'agence d'urbanisme Marc Petit est en cours afin d'arrêter le périmètre qui fera l'objet de la prochaine DUP Aménagement. Cette étude a également pour objectif d'affiner le projet urbain en cherchant à désenclaver le quartier par les déplacements doux, à optimiser l'utilisation du foncier et à prendre en compte la révision du PLU de 2013. La présentation du dossier d'enquête préalable au conseil municipal est prévue pour le mois de juin 2014. L'arrêté de DUP cessibilité pourrait alors être obtenu en avril 2015. Ainsi il serait possible de maîtriser l'ensemble du foncier fin novembre 2016. La construction du programme de logement et des VRD pourrait alors intervenir à partir de fin 2017.

## 2. L'objet de la subvention : les places publiques

### 2.1. Les aménagements définitifs

Trois places publiques, P1, P2, et P3 sont créées dans le cadre de cette opération de RHI. Elles font l'objet de la présente demande de subvention. Ces places permettent d'aérer le tissu urbain dans un contexte de déficit d'espaces accessibles à tous, et apportent des lieux de rencontre.

La place P1 (265 m<sup>2</sup>) accueillera 3 arbres, et 2 bancs. Par le jeu de la topographie, elle surplombera la rue de l'Amidonnerie, tout en offrant une vue sur la partie sud de la RHI. Son sol est traité en béton désactivé.

La place P2 (395 m<sup>2</sup>), à l'angle des rues Gaillard et Félix Pyat, vient offrir un espace sûr et ouvert à l'école communale, contrainte jusqu'à aujourd'hui d'organiser son accès sur la rue Pyat, encombrée et passante. Elle sera revêtue en enrobé et bloquée en rive par des bordures en pierre et des potelets anti-stationnement dont deux escamotables pour accès pompier. Elle est plantée de deux arbres.

La place P3 (200 m<sup>2</sup>), développée autour du lavoir constitue l'une des propositions fortes de l'étude de faisabilité. Lors de la révision de l'AVP d'aménagement les contours de cette place seront mieux connus. Un traitement paysager soigné sera nécessaire afin d'avoir un ensemble place et escaliers fonctionnel et esthétique.

En conclusion, **il est demandé de bien vouloir intégrer le nouvel espace public P3 au périmètre couvert par la subvention Voirie Primaire Placette** approuvée à la signature de la convention du PRU Centre Nord en décembre 2009.

### 2.2. Les aménagements provisoires

Le quartier vit une mutation importante et connaît dans cette période charnière qui précède les opérations de construction, des difficultés quant à l'usage des espaces publics (problèmes de délinquance, d'incivilités, public marginalisé et mouvant, squats, problèmes d'entretien et de nettoyage). Par ailleurs, de nombreux terrains, notamment les 46, rue F. Pyat, les 6 à 10 ainsi que les 26 et 28 rue Guichard, aujourd'hui démolis, constituent des terrains menacés d'usages impropres (déchettererie sauvage).

Il nous semble essentiel de donner des signes de changement et de redonner confiance aux riverains, premiers bénéficiaires de l'aménagement. La

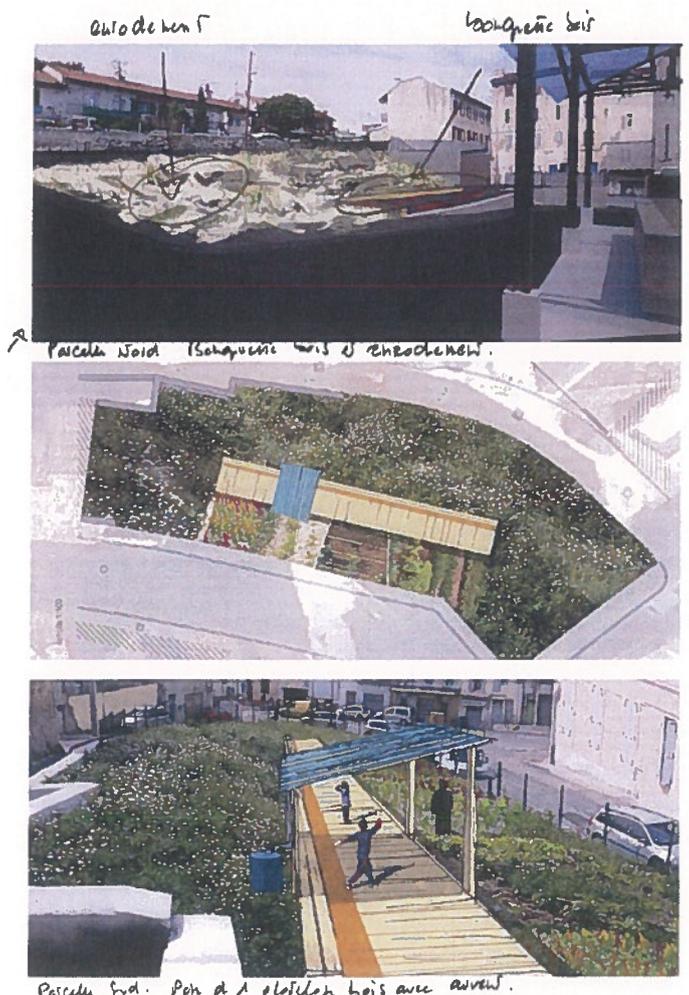


Figure 6: Vue en perspective des aménagements temporaires projetés / conception Didier Courbot

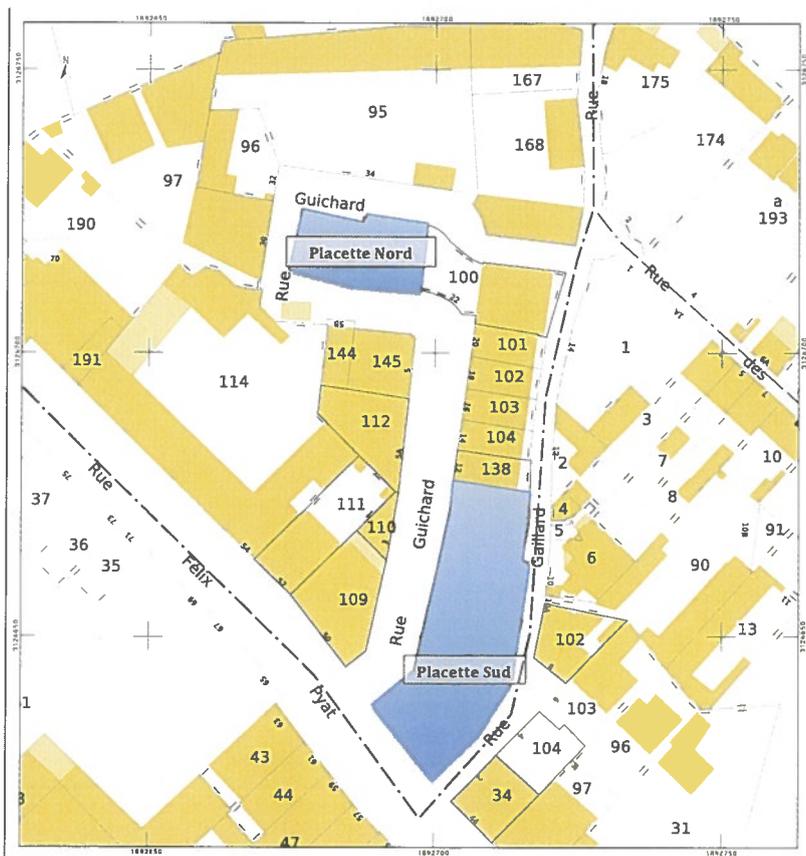
réussite du projet à long terme sera étroitement liée à l'appropriation et à l'intérêt que les habitants actuels et futurs accorderont aux nouveaux espaces communs et à leur voisinage.

Aussi, il est proposé de réaliser de petits aménagements d'espaces publics en partenariat avec les riverains. Ces espaces sont répartis en une placette basse, partant de l'angle des rue Gaillard, Guichard, et Pyat (parcelles 105, 106, 108, 143, 150) et une placette haute (parcelles 98, 99, 144, 145), comprenant les 26 et 28 rue Guichard ainsi que le 5 de la même rue, qui sera prochainement démoli. Le lavoir, témoin de l'histoire du quartier, mériterait une remise en état à minima. Les travaux de terrassement et de préparation du terrain pour la placette basse sont en cours et devraient s'achever à la mi décembre. Ils permettront d'aménager le terrain en jardins partagés, en partenariat avec l'école communale, le centre social de Saint Mauront, et les riverains intéressés par la possibilité d'avoir un potager. Une plate-forme de bois, encadrée par une banquette et recouverte partiellement par un auvent en sera le point central.

Voici l'opportunité de traiter une problématique particulière et délicate de la rénovation urbaine : la perte de confiance, voir le traumatisme (expropriations, démolitions, squats etc...) des habitants lors de la période de maîtrise foncière du périmètre. Le projet est alors fantasmé, les craintes dépassant les espoirs, et l'intervention en devient d'autant plus difficile.

Une demande pour augmenter le montant de la subvention dédié à l'aménagement des placettes a été présentée en octobre dernier à Marseille Rénovation Urbaine afin de prendre en compte le coût de ces aménagements provisoires.

**Figure 6 : Emplacement des espaces à aménager provisoirement**



### 3. Le budget de l'opération

Une convention relative au projet de renouvellement urbain de Saint Mauront a été signée le 18 décembre 2009 par l'ensemble des partenaires institutionnels du programme que coordonne le GPV Marseille Rénovation Urbaine dans lequel l'opération de RHI Saint Mauront – Gaillard s'inscrit. Cette convention acte un financement de 217 176 € H.T. pour la construction des placettes du projet de RHI. Le cofinancement est assuré à hauteur de 15 % par l'ANRU, 64 % par Marseille Rénovation Urbaine et 21 % par la CUM. Une demande a été adressée à Marseille Rénovation Urbaine en octobre 2013, dans le cadre de la préparation de l'avenant national au PRU St Mauront, afin de réajuster la ligne de financement faisant l'objet de cette notice, pour prendre en compte le coût des aménagements temporaires des terrains acquis (cf 2.2) et libérés de toute construction au sud du projet.

**Le budget suivant inclut les aménagements temporaires et les nouveaux ouvrages prévus suite à la révision du projet d'aménagement.**

Un avant-projet de maîtrise d'œuvre a été fourni par SEBA Méditerranée en 2008 et a donné une estimation des coûts d'aménagement des placettes P1 et P2 s'élevant à 217 176 € HT. L'estimation des coûts de la placette P3 a été donnée lors de l'étude de faisabilité. La révision prochaine de l'AVP par le Maître d'œuvre permettra de préciser cette estimation. Par ailleurs, les coûts des acquisitions foncières correspondent à celles effectuées à partir de l'année 2010. Celles antérieures à cette année n'ont pas été retenues. Il est à noter que les immeubles des 8 et 10 rue Guichard étaient frappés d'arrêtés d'insalubrité irrémédiable. Le 26, rue Guichard a quant à lui, fait l'objet d'un arrêté de péril imminent.

**Il est maintenant demandé d'élargir le périmètre de la subvention à la place P3 et d'augmenter à ce titre le montant de la subvention accordée dans le cadre du PRU.**

## Budget prévisionnel d'aménagement des placettes

Le 14/04/2014

Item	Montant H.T.	Coût TVA (20%)	Sous-total TTC
<b>Acquisitions foncières et immobilières postérieures à 2010</b>			
Acquisition du 6, rue Guichard (L106)	97 544,55	0,00	97 544,55
Acquisition du 8, rue Guichard (L143) Lots 4-9	116 607,83	0	116 607,83
Acquisition du 10, rue Guichard (L105) Lots 1, 2-13	19 136,03	0,00	19 136,03
Acquisition du 26 Guichard Lot 6	4 800,00	0,00	4 800,00
Acquisition du 28 Guichard Lots 1,3,4,7,8,11-14	254 000,00	0,00	254 000,00
Frais d'acquisition des 6,8,10, rue Guichard	3 528,07	705,61	4 233,68
Frais d'acquisition du 28, rue Guichard	4 930,00	986,00	5 916,00
Frais d'acquisition du 26 rue Guichard	3 244,00	648,80	3 892,80
<i>Sous-total acquisitions</i>	<i>503 790,47</i>	<i>2 340,41</i>	<i>506 130,88</i>
<b>Aménagements des placettes</b>			
Aménagement provisoires	111 100	22 220	133 320,00
Aménagement des places P1 et P2	217 176,00	43 435	260 611,20
Aménagement de la place P3	210 000,00	42 000	252 000,00
<i>Sous-total aménagements</i>	<i>538 276,00</i>	<i>107 655,20</i>	<i>645 931,20</i>
<b>Honoraires techniques</b>			
Honoraires MOE aménagements provisoires (5%)	5 555	1 111	6 666,00
Contrôle Technique aménagements provisoires (3%)	3 333	667	3 999,60
CSPS aménagements provisoires (2%)	2 222	444	2 666,40
Honoraires MOE aménagements définitifs (4,1% du montant HT de l'estimation financière des travaux pour P1, P2 et P3)	17 514	3 503	21 017,06
Contrôle Technique aménagements définitifs (3% P1, P2, et P3)	12 815,28	2 563	15 378,34
CSPS aménagements définitifs (2% P1&P2&P3)	8 543,52	1 709	10 252,22
Paysagiste	5 000,00	1 000	6 000,00
<i>Sous-total honoraires</i>	<i>54 983,02</i>	<i>10 996,60</i>	<i>65 979,62</i>
<b>TOTAL</b>	<b>1 097 049,49</b>	<b>120 992,22</b>	<b>1 218 041,70</b>

Estimation du Maître d'œuvre au niveau AVP

MARSEILLE AMENAGEMENT  
RHI "Saint Mauront - Gaillard"

ESTIMATION AVP  
Base de référence des prix : avril 2008

INFRASTRUCTURES ZAC		1ère TRANCHE										2ème TRANCHE				Total général par tronçon								
Repère	Nature	Emprise	Longueur	Surface	Terrassement + GC	Voie structure	Total Voie	EP	EU	AEP	Réseaux Eclaircsab	Télécom GC	Gas	Eclairage	Total réseaux	Total par tronçon	Veine Revêtement	Signalisation	Aménagement paysages	Mobilier urbain	Canotables	Total par tronçon	Total général par tronçon	
<b>1ère PHASE</b>																								
Troncçons																								
AB	Rue de l'Amidonnière	9,00	31,50	275,00	4 703	5 385	10 088	16 400	1 500	1 500	5 600	750		500	1 245	27 485	24 970	1 800						37 583
BC	Rue de l'Amidonnière	3,00 à 7,50	109,00	615,00	14 030	15 740	29 770	60 750	9 900	5 700	23 720	4 370	1 000	4 170	109 610	139 380	28 970	1 800		300				183 050
CD	Rue Gaillard	4,50	76,00	440,00	28 500	11 140	39 640	400	400	9 700	8 400	6 775	2 400	2 880	30 955	70 595	26 000	1 800						108 795
BD	Place Guichard	10,00	52,00	500,00	26 870	11 880	38 750	18 000	3 000	6 600	4 620	2 530	2 050	2 160	38 960	77 710	21 040	1 200		300				108 540
CE	Rue Gaillard	7,50	39,00	295,00	20 700	11 410	32 110	400	400	600	14 800	2 860		1 170	20 030	52 140	25 660	1 200						84 300
E	Placette		330	560	330	560	890	400							20 030	52 140	25 660	1 200						84 300
P1	Place du belvédère		1 790	285,00	46 090	1 790	47 880								47 880	47 880	2 120	1 800		4 000				58 600
<b>Ouvrages spécifiques</b>																								
	Postes transo. DP (enveloppes GC)						15 000							1 850	15 000	15 000								15 000
	Armoire d'éclairage public														1 850	1 850								1 850
<b>Total 1ère Phase en €HT par ouvrage</b>																								
					141 223	57 905	199 128	95 950	15 200	24 100	71 940	17 285	5 950	13 475	243 900	443 028	101 060	6 000	2 400	7 900	39 400		599 788	
<b>2ème PHASE</b>																								
Troncçons																								
EF	Rue Gaillard	9,50 à 12,00	112,00	1 200,00	58 620	26 980	85 600	49 250	4 500	10 200	9 300	12 975	9 300	4 560	100 085	185 685	50 280	2 400		600				253 265
EG	Rue Guichard	4,50 à 6,50	25,00	135,00	3 200	3 690	6 890	400	400	5 600	2 400	1 625		750	10 375	17 265	7 220	600						38 265
EH	Rue des Bons Voisins	3,00	23,00	100,00	4 980	5 130	10 110	1 500	1 500	2 100	3 000	5 200	390	380	12 690	22 800	2 820	300						29 220
P2	Facette école			395,00	19 090	6 320	25 410	17 750	3 000	2 100		750		900	22 900	48 310	14 320	600						81 430
<b>Troncçons en servitude et extérieurs aux voies</b>																								
GP2								33 750	18 000						51 750	51 750								51 750
<b>Total 2ème Phase en €HT par ouvrage</b>																								
					85 890	42 120	128 010	100 750	27 000	17 900	14 700	20 550	10 300	6 600	197 800	325 810	74 640	3 900	1 800	18 800	26 600		451 550	
<b>3ème PHASE</b>																								
Troncçons																								
AB	Rue de l'Amidonnière	9,00	31,50	275,00	1 566	1 785	3 363								3 363		11 600	1 200						19 363
<b>Total 3ème Phase en €HT par ouvrage</b>																								
					1 566	1 785	3 363								3 363		11 600	1 200						19 363
<b>Total général en €HT par ouvrage</b>																								
					228 680	101 820	330 500	196 700	42 200	42 000	86 640	37 835	16 250	20 075	441 700	772 200	187 300	11 100	4 200	26 700	69 200		1 070 700	
<b>Ouvrages provisoires, phasage, sécurisation et imprévus</b>																								
					22 868	10 182	33 050	19 670	4 220	4 200	8 664	3 784	1 625	2 008	44 170	77 220	18 730	1 110	420	2 670	6 920		298 500	
<b>Participation aux murs de soutènements des opérations immobilières, engendrés par les espaces publics</b>																								
					72 605		72 605																	72 605
<b>Montant total général en €HT par ouvrage</b>																								
					324 153	112 002	436 155	216 370	46 420	46 200	95 304	41 619	17 875	22 083	485 870	922 025	206 030	12 210	4 620	29 370	76 120		328 350	
<b>TVA 19,6%</b>																								
					63 534	21 952	85 486	42 409	9 098	9 055	18 680	8 157	3 504	4 328	86 573	151 351	40 382	2 393	906	5 757	14 920		249 073	
<b>Montant total général en €TTC par ouvrage</b>																								
					387 686	133 954	521 641	258 779	55 518	55 255	113 984	49 776	21 379	26 411	528 273	1 102 741	246 412	14 603	5 526	35 127	91 040		1 499 448	

## 4. Planning prévisionnel de l'opération

Les plannings présentés ci-dessous montrent que la construction des placettes suit une organisation temporelle calée sur l'avancement des différents programmes.

### **Îlot Nord :**

La construction du programme de logements a débuté en janvier 2014. La construction des ouvrages définitifs de VRD pourra commencer concomitamment avec la fin des travaux de gros œuvre, soit au dernier trimestre 2014. La placette P1 pourra ainsi être achevée début 2015.

### **Îlot sud :**

La construction des aménagements temporaires de la placette basse s'est achevée en avril 2013.

La maîtrise du foncier de la partie sud sera atteinte à l'issue de la procédure de DUP aménagement, soit au dernier trimestre 2016. La phase de relogement pourra alors débuter et s'enchaîner avec les démolitions. Le chantier de construction du programme de logements sociaux pourra débuter au deuxième semestre 2017. La construction des places P2 et P3 pourra être lancée une fois le gros œuvre du programme immobilier de l'îlot des Bons-Voisins achevé, soit au premier semestre 2018.

## **ANNEXE 6**

**Dossier technique « requalification d'espaces publics dans le noyau villageois » sous maîtrise d'ouvrage Communauté Urbaine**

**PRU SAINT MAURONT**  
**MARSEILLE - 3<sup>ème</sup> arrondissement**  
Convention de décembre 2009  
Projet d'Avenant national n°3

**REQUALIFICATION D'ESPACES PUBLICS**  
**DANS LE NOYAU VILLAGEOIS**

N° opération : 756 9305080 08 0002 007



**DOSSIER TECHNIQUE**

N° opération MPM : 2010/00064

**Le 2 avril 2014**

## SOMMAIRE

Description du projet	3
Nature des travaux	3
Nature des autres dépenses	4
Coût de l'opération	4
Echéancier prévisionnel de l'opération	5
Proposition trame de circulation du noyau villageois	6

### ANNEXE

Proposition d'aménagements de l'impasse Léo Ferré

## Suivi financier

Pas de demande d'avance.

## DESCRIPTION DU PROJET

Le troisième arrondissement de Marseille et en particulier les quartiers situés dans la ZUS « 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 en grande difficulté socio économique.

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 de grandes copropriétés privées ont été construits dans les années 30 et 50. Ils abritent également des bâtiments d'activités dont certains désaffectés et laissent en place à des friches de taille variable. De plus, l'espace public, rare et limité aux voiries, est globalement de qualité médiocre. A cela s'ajoute un très fort enclavement qui a contribué à la dévalorisation et à la dégradation progressive de cet arrondissement (grandes infrastructures de transports : autoroute A7, viaduc de Plombière, boulevard « autoroutier » de Lesseps, voies ferrées, etc...).

La dégradation de ces quartiers en fait aujourd'hui un lieu d'accueil pour les populations les plus défavorisées de la ville et de l'agglomération, notamment des populations primo arrivantes qui n'ont pas accès au parc public social.

L'enjeu de la requalification de ce site est lié à celui de la redynamisation du centre-ville de Marseille et son extension vers le Nord avec l'OIN Euroméditerranée. C'est pourquoi ce secteur a été intégré en 2001 au territoire du GPV.

Les études réalisées par la ville de Marseille ont conduit au choix de privilégier dans ces quartiers la fonction résidentielle, ce qui implique une croissance significative du parc de logements existants si on veut maintenir sur la place la population actuelle, d'une part, et d'autre part, la mise en place des conditions d'une mixité d'habitat par la réalisation d'opérations locatives ou d'accession et la mise en œuvre d'une stratégie patrimoniale mêlant réhabilitation (OPAH et pds de la copropriété Bellevue), RHI Saint-Mauront et EHI de la ville de Marseille, construction de logements locatifs sociaux (intermédiaire) et en accession, et réalisation d'aménagements et d'équipements.

Le projet urbain et le programme proposé concerne 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 biscottes, etc.).

**Le présent dossier concerne la requalification d'espaces publics dans le noyau villageois dont la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole est maître d'ouvrage.**

## **NATURE DES TRAVAUX**

L'aménagement des voies du noyau villageois consiste en la mise en sécurité de la « butte » de Saint Mauront en créant une zone 30. L'objectif est d'apaiser la circulation, de laisser la priorité aux piétons, de rationaliser le stationnement et de faciliter la circulation du bus 88 qui emprunte dans son itinéraire une partie des voies du quartier. L'impasse Léo Ferré devient piétonne et la rue Auphan est requalifiée depuis la rue Félix Pyat jusqu'au carrefour Gibbes/Vaillant compris. Dans les zones d'entrée/sorties du secteur, il est prévu un aménagement de type « zone de rencontre » avec une limitation de vitesse à 20 km/h.

Les travaux envisagés sont réalisés en plusieurs phases, non définies à ce jour, avec la reprise complète de section de voie existante.

Les aménagements envisagés concernent

- pour les rues Barbini, Toussaint, Sainte Victoire, Fontaine et l'avenue Bellevue, la réalisation d'un plateau unique avec l'intégration des cheminements piétons et des places de stationnement matérialisés avec du mobilier urbain,
- les carrefours Barbini/Toussaint/Loubon et révolution/Toussaint sont traités en zone de rencontre avec la création de plateaux surélevés,
- l'impasse Léo Ferré devient une voie piétonne avec une possibilité d'accès aux véhicules de livraison des établissements publics (école, crèche, théâtre, ...),
- la rue Auphan est requalifiée par la reprise des revêtements et la rationalisation du stationnement.

## **NATURE DES AUTRES DEPENSES**

Le suivi opérationnel de l'opération implique outre les travaux, l'intervention de prestataires pour des prestations intellectuelles comme des études de faisabilité et de circulation, la Coordination Sécurité et Protection de la Santé, des relevés topographiques, des sondages géotechniques.

L'ensemble de ces prestations sont réalisées avec les marchés à Bons de Commande de MPM.

Les services de la Direction de Pôle Espaces Publics Voirie Circulation assure la conduite de l'opération.

## COUT DE L'OPERATION

Le montant prévisionnel de l'opération se décompose comme suit :

DESIGNATION	Montant HT
<b>Impasse Léo Ferré</b>	<b>320 000,00</b>
<b>Carrefours entrée zone 30</b>	<b>198 000,00</b>
Barbini / Toussaint / Loubon	176 000,00
Révolution / Toussaint	22 000,00
<b>Voies à réaménager</b>	<b>1 232 000,00</b>
Rue Barbini	
Rue Toussaint	704 000,00
Rue Sainte Victoire	
Rue Fontaine	55 000,00
Avenue Bellevue	473 000,00
<b>Rue Auphan</b>	<b>380 000,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 130 000,00</b>

## ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

L'avancement de l'opération se déroule selon le planning énoncé ci-après.

**Le démarrage des travaux est programmé pour l'été 2014.**

	2013							2014								
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	
Rue Léo Ferré	Etudes							concertation								
Autres rues						Etudes circ										
Rue Auphan																

	2014				2015		
	9	10	11	12	1	2	3
Rue Léo Ferré	Travaux						
Autres rues	Travaux						
Rue Auphan							Travaux 2016/2017

Les travaux de la rue Auphan seront réalisés après la réception de la voie nouvelle Auphan / Charpentier.

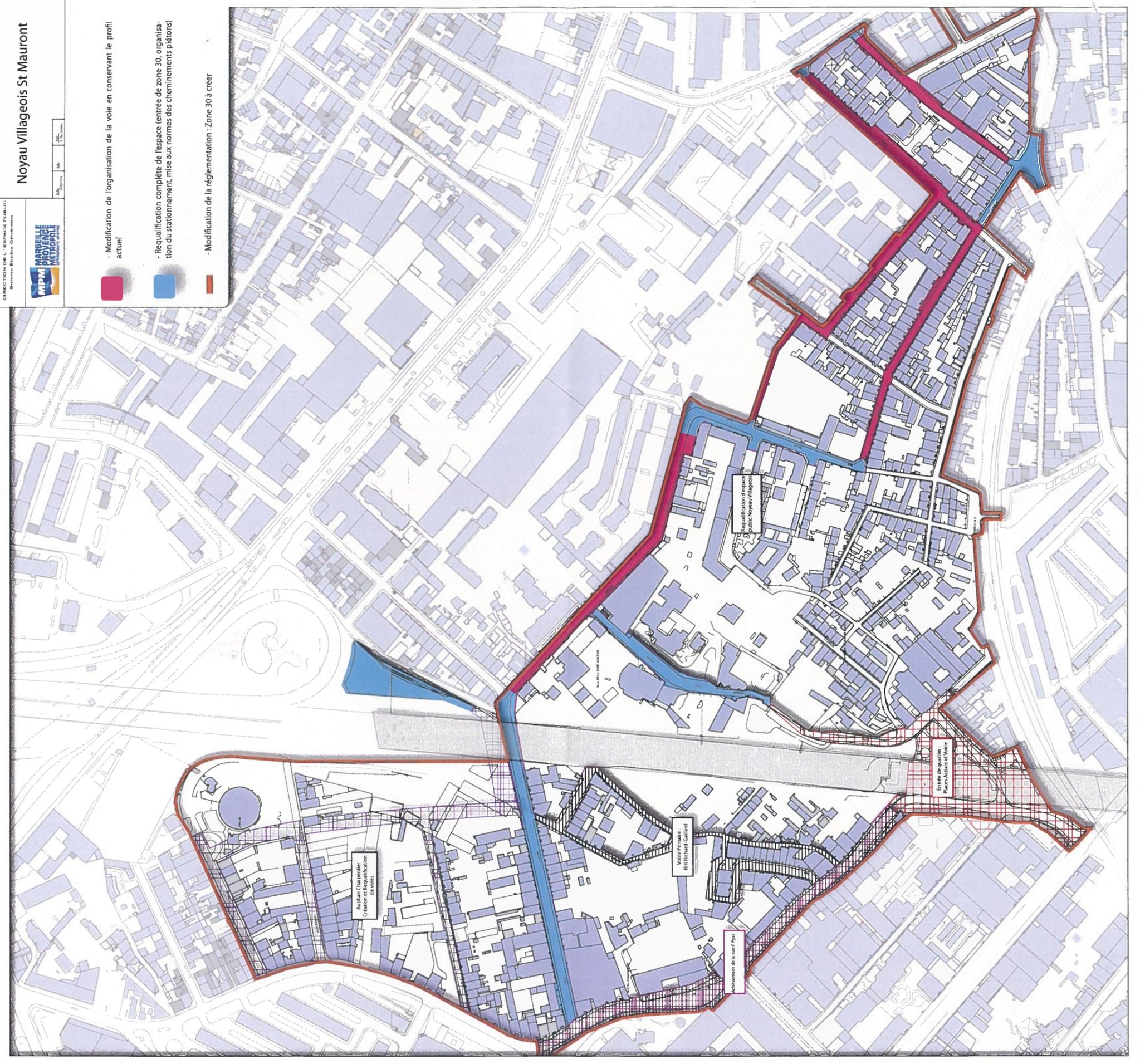
## PROPOSITION TRAME DE CIRCULATION DU NOYAU VILLAGEOIS



# Noyau Villageois St Mauront

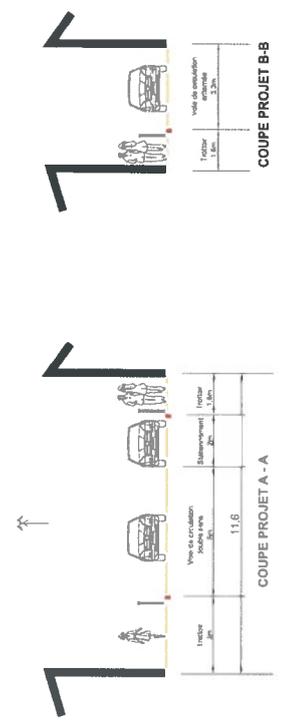
1/5000

- Modification de l'organisation de la voie en conservant le profil actuel
- Requalification complète de l'espace (entrée de zone 30, organisation du stationnement, mise aux normes des cheminements piétons)
- Modification de la réglementation : Zone 30 à créer





**COUPES EN TRAVERS**  
Ech : 1/100



- LEGENDE**
- Bordure 15cm noyée (0 vue)
  - Plateau unique en béton désactivé ou enrobé
  - Plateau surélevé
  - Fosses d'arbres
  - Escalier
  - Barrière
  - Rambarde
  - Polelet
  - Polelet amovible
  - Caniveau CC1
  - Réseau EP Ø600
  - Grille 40x40
  - Borne d'accès
  - Réseau éclairage
  - Réseau irrigation

Communauté Urbaine  
Marseille Provence Métropole  
DIRECTION AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC  
Les Docks Publics - 13567 Marseille cedex 02



**AMÉNAGEMENT DE L'IMPASSE LEO FERRE**  
13003 Marseille

**PLAN D'AMÉNAGEMENT**  
Variante 2

Ref: AM1300002.007	Ech: 1/250
MODIFICATIONS	
Ind	LE
B	28-11-13
B	30-12-13
Création du plan	
Modifications suite réunion 17-12-13	

## **ANNEXE 7**

Note relative à l'étude sécurité et habitabilité du  
bâtiment B de la copropriété Bellevue

## PARC BELLEVUE

### **Note relative à une étude sécurité et habitabilité sur le bâtiment B**

En 2006, lors de l'élaboration du deuxième Plan De Sauvegarde de la copropriété de Bellevue, la Ville avait initié une rencontre avec la division prévention du Bataillon des Marins Pompiers de Marseille pour faire un point sur la mise en sécurité de la tour B en présence du syndic Foncia et du propriétaire bailleur, Marseille Habitat.

En effet, cet immeuble de grande hauteur (R+20, 168 logements) est soumis à des règles spécifiques de sécurité contre l'incendie et à cette date, la commission de sécurité avait maintenu un avis défavorable sur la situation de l'immeuble car, si certaines prescriptions avaient été prises en compte lors du 1<sup>er</sup> PDS (remise en état des portes coupe feu), d'autres n'étaient pas réalisées (recoupement des gaines techniques, alarme incendie, protection locaux ordures ménagères...).

Le PDS2 s'est achevé en octobre 2012 et certains travaux améliorant la sécurité ont été réalisés, par exemple la mise en conformité des ascenseurs. Cependant, aucun bilan global relatif à la sécurité de cet IGH n'a, à notre connaissance, été mené.

Il est proposé, dans le cadre de l'avenant du PRU de Saint Mauront, de lancer une étude relative à la sécurité du bâtiment ayant pour objectifs :

- d'établir un diagnostic des travaux de sécurité réalisés sur la période des 2 plans de sauvegarde.
- d'évaluer les besoins en travaux de sécurité complémentaires nécessaires.
- de proposer des scénarios d'évolution permettant de renforcer l'habitabilité de l'immeuble, sans nuire à sa sécurité.

Dans un contexte de renouvellement urbain fort où les projets neufs en cours, tel le programme des « Docks Libres », risquent de faire ressortir plus encore l'obsolescence du parc ancien, il s'agira également de permettre aux copropriétaires, notamment au bailleur majoritaire, de bâtir une stratégie à moyen et long terme. L'étude devra en effet examiner le devenir de l'immeuble, avec ses différentes incidences techniques et sociales.

*La ville de Marseille est fléchée comme maître d'ouvrage de cette étude, dont la base subventionnable est évaluée à 50 000 €.*

## **ANNEXE 8**

Dossier technique « entrée de quartier :  
aménagement place Arzial et voiries » sous  
maîtrise d'ouvrage Communauté Urbaine

**PRU SAINT MAURONT**  
**MARSEILLE - 3<sup>ème</sup> arrondissement**  
**Convention de décembre 2009**  
**Projet d'Avenant national n°3**

**ENTREE DE QUARTIER**  
**AMENAGEMENT PLACE ARZIAL ET VOIRIES**



**DOSSIER TECHNIQUE**

**N° opération MPM : 2010/00064**

**Le 2 avril 2014**

## SOMMAIRE

Description du projet	3
Nature des travaux	3
Nature des autres dépenses	4
Coût de l'opération	4
Echéancier prévisionnel de l'opération	5
Plan général et programme des aménagements	6

## Suivi financier

Pas de demande d'avance.

## DESCRIPTION DU PROJET

Le troisième arrondissement de Marseille et en particulier les quartiers situés dans la ZUS « 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 en grande difficulté socio économique.

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 de grandes copropriétés privées ont été construits dans les années 30 et 50. Ils abritent également des bâtiments d'activités dont certains désaffectés et laissent en place à des friches de taille variable. De plus, l'espace public, rare et limité aux voiries, est globalement de qualité médiocre. A cela s'ajoute un très fort enclavement qui a contribué à la dévalorisation et à la dégradation progressive de cet arrondissement (grandes infrastructures de transports : autoroute A7, viaduc de Plombière, boulevard « autoroutier » de Lesseps, voies ferrées, etc...).

La dégradation de ces quartiers en fait aujourd'hui un lieu d'accueil pour les populations les plus défavorisées de la ville et de l'agglomération, notamment des populations primo arrivantes qui n'ont pas accès au parc public social.

L'enjeu de la requalification de ce site est lié à celui de la redynamisation du centre-ville de Marseille et son extension vers le Nord avec l'OIN Euroméditerranée. C'est pourquoi ce secteur a été intégré en 2001 au territoire du GPV.

Les études réalisées par la ville de Marseille ont conduit au choix de privilégier dans ces quartiers la fonction résidentielle, ce qui implique une croissance significative du parc de logements existants si on veut maintenir sur la place la population actuelle, d'une part, et d'autre part, la mise en place des conditions d'une mixité d'habitat par la réalisation d'opérations locatives ou d'accession et la mise en œuvre d'une stratégie patrimoniale mêlant réhabilitation (OPAH et pds de la copropriété Bellevue), RHI Saint-Mauront et EHI de la ville de Marseille, construction de logements locatifs sociaux (intermédiaire) et en accession, et réalisation d'aménagements et d'équipements.

Le projet urbain et le programme proposé concerne 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 biscottes, etc.).

**Le présent dossier concerne l'aménagement des espaces publics de la place Arzial et des voiries connexes qui constituent l'entrée du quartier de Saint Mauront dont la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole est maître d'ouvrage.**

## NATURE DES AMENAGEMENTS

Trois opérations d'aménagements étaient programmées dans le cadre de la convention ANRU :

- la place Arzial,
- le cheminement Arzial / Toursky
- l'achèvement des travaux de la rue Félix Pyat.

Ces trois projets d'aménagements sont fusionnés en un seul projet afin d'avoir une cohérence urbaine de ces espaces concomitants. Seule la partie de la rue Félix Pyat située au droit de la place Arzial est prise en compte.

La partie restante de la rue compose l'opération existante « achèvement des travaux de la rue Félix Pyat ».

Le secteur de la place Arzial est déjà un secteur aménagé entre le théâtre Toursky et le boulevard national. Ces espaces nécessitent d'être réaménagés dans une cohérence globale en mettant en avant les cheminements piétons existant, la mise en valeur de l'église de St Mauront tout en intégrant l'ouvrage d'art de l'autoroute A7 et l'espace ferroviaire.

L'objectif consiste aussi à créer une percée pour favoriser la perspective sur l'église de St Mauront.

L'enjeu du projet est de « produire de la ville » en remaniant le secteur pour y greffer un nouveau quartier, d'habitat principalement.

Les aménagements envisagés concernent :

- la requalification de voirie existante et de l'espace sous l'autoroute
- la création et la réhabilitation des infrastructures publiques (eaux usées, adduction en eau potable, eaux pluviales)
- le génie civil de vidéo protection sur la place Arzial et la rue F Pyat
- la construction d'un bassin de rétention enterré
- la création d'un espace paysager
- la requalification de parking public.
- le génie civil pour l'installation de conteneurs enterrés dédiés à la collecte sélective
- requalification d'un talus SNCF
- ravalement d'un ouvrage d'art

## NATURE DES AUTRES DEPENSES

Le suivi opérationnel de l'opération implique outre les travaux, l'intervention de prestataires pour des prestations intellectuelles comme la maîtrise d'œuvre, la Coordination Sécurité et Protection de la Santé, des relevés topographiques, des sondages géotechniques.

La maîtrise d'œuvre et les travaux font l'objet d'un marché spécifique, les autres prestations sont réalisées avec les marchés à Bons de Commande de MPM.

Les services de la Direction de Pôle Espaces Publics Voirie Circulation assurent la conduite de l'opération.

## COÛT DE L'OPERATION

Le montant prévisionnel de l'opération se décompose comme suit :

DESIGNATION	MONTANT HT
<b>ETUDES PREPARATOIRES</b>	<b>263 300 €</b>
Etudes préparatoires (sondages, topographie, CSPS)	105 350 €
Maîtrise d'œuvre	157 950 €
<b>TRAVAUX</b>	<b>2 633 000,00 €</b>
Travaux préparatoires -Terrassements	250 000,00 €
VRD - Revêtements de surface	1 962 000,00 €
Eclairage public - Vidéo-protection	105 000,00 €
Plantations - Arrosage	120 600,00 €
Talus SNCF - Ravalement viaduc	195 400,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 896 300,00 €</b>

## ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

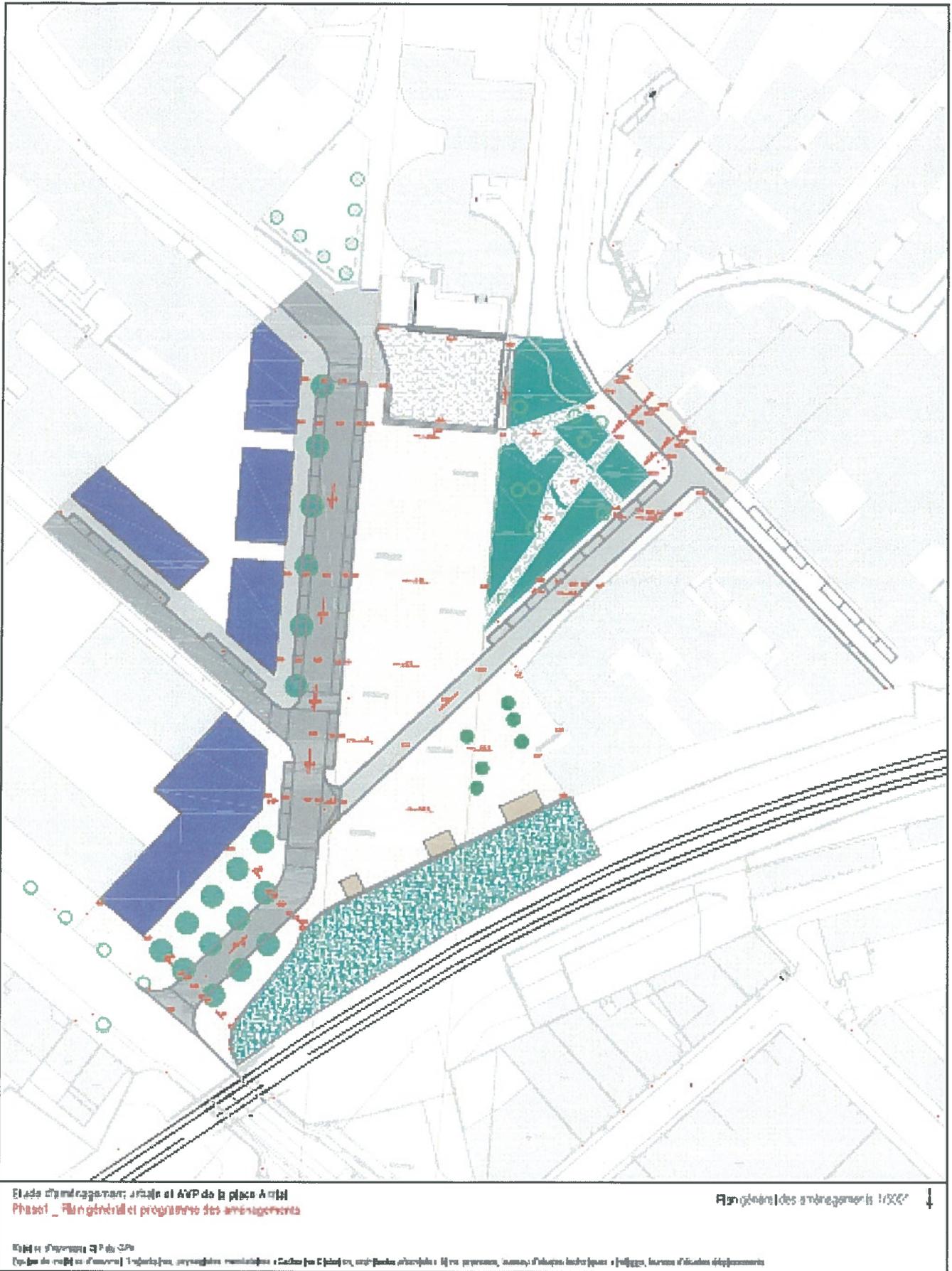
L'avancement de l'opération se déroule selon le planning énoncé ci-après.

**Le démarrage des travaux est programmé pour début 2015.**

2014											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
consultation			PRO	valid		DCE	valid		Consultation		

2015											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Travaux		Travaux									

## PLAN GENERAL ET PROGRAMME DES AMENAGEMENTS



## **ANNEXE 9**

Aménagement du parking traverse de Gibbes :  
extrait de l'étude pré opérationnelle des espaces  
publics de la butte Saint Mauront réalisée par  
Trajectoires



Schéma d'état des lieux



1 Parking annexé par le Toursky



2 Traverse de Gibbes



3 Espace annexé par le garagiste

## Parking traverse de Gibbes

### Etat des lieux

Cet espace se situe à proximité d'un carrefour important au bas de la butte où se rejoignent les rues Auphan, Vaillant, le boulevard Battala et la traverse de Gibbes. Cette parcelle en triangle est un résidu de la construction de l'autoroute. Elle est bordée à l'est par la traverse de Gibbes et sa façade de petites maisons de ville et de hangars et fermée à l'ouest et au nord par les hauts talus de l'autoroute et de l'échangeur de Plombières.

On y retrouve les caractéristiques souvent observées dans ces espaces marginaux situés en bordure d'infrastructures routières : bruit, aménagements de fortune dans un appareil abandon, saleté et occupations à la limite de la légalité. On y distingue 3 sous-ensembles :

- au nord une vaste emprise en enrobé utilisée comme parking, celle-ci est visiblement annexée par le théâtre Toursky les soirs de représentations comme l'indiquent un grand panneau fixé au portique d'entrée, une barrière avec cadenas et une affiche qui précise « parking 2 € ».
- Séparée de cette première emprise par des plots en béton, la pointe sud de la parcelle est littéralement remplie par les voitures en réparation du garage situé de l'autre côté de la rue.

- Sur la traverse de Gibbes le rebord de la parcelle est souligné par une rangée de plots en béton et une bande plantée dans laquelle ne subsistent plus que quelques peupliers. Elle longe un étroit trottoir bordé de stationnement longitudinal. On y note la présence d'un arrêt de bus 89. La voie est en sens unique du nord vers le sud.

Un alignement d'arbres (Robiniers ?) en plus ou moins mauvais état ponctue la partie ouest de la parcelle côté talus autoroutier.

On remarque également la présence incongrue d'un petit élevage en plein air de poules, qui évoluent librement comme dans une basse-cour.

### Proposition d'aménagement

Compte tenu du contexte peu hospitalier du site et des besoins du quartier, la vocation actuelle de cet espace est maintenue mais le stationnement est réparti plus rationnellement en deux parkings clairement distincts : à l'ouest une longue bande d'une capacité de 51 places destinée aux usagers du quartier et éventuellement au théâtre Toursky, au nord-est une petite poche de 11 places qui pourrait être réservée au garage.

De nouveaux arbres adaptés aux conditions difficiles (pollution, sécheresse, peu d'entretien) sont plantés de façon à offrir de l'ombre et adoucir l'ambiance des lieux.

Le trottoir de la traverse de Gibbes est remanié, élargi à 2,5 m. en empiétant sur le stationnement sur chaussée existant. La voirie en sens unique est réduite à 4 mètres de large ce qui permet de repositionner du stationnement longitudinal le long de ce trottoir (15 places).

Estimation sommaire de ces aménagements : 250 000 € HT (100 € / m<sup>2</sup>)

Proposition d'aménagement vue en plan



## **ANNEXE 10**

### Contreparties cédées à l'AFL et aux opérateurs d'Action Logement

## SITE I

Rue des Industriels : opérations localisées en partie sur les parcelles :

25, 26, 27, 28 pour un opérateur d'action logement (îlot G) et 107, 108, 139, 140, 154 pour l'AFL (îlots KLM)







\* DP9 = opérateur d'Action logement

SITE 2 "Ex Caserne Cardot"

91, Bd de Plombières

Superficie de Terrain Assiette de PC : 10 712 m<sup>2</sup>

Superficies des Lots :

DP1	Superficie	1 924 m <sup>2</sup>
DP2	Superficie	1 176 m <sup>2</sup>
DP3	Superficie	278 m <sup>2</sup>
DP4	Superficie	1 040 m <sup>2</sup>
DP5	Superficie	1 863 m <sup>2</sup>
DP6	Superficie	665 m <sup>2</sup>
DP7	Superficie	782 m <sup>2</sup>
DP8	Superficie	1 467 m <sup>2</sup>
* DP9	Superficie	718 m <sup>2</sup>
DP10	Superficie	689 m <sup>2</sup>
DP11	Superficie	330 m <sup>2</sup>
TOTAL		10 712 m <sup>2</sup>

COMMUNE DE MARSEILLE - 3<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENT

Quartier : 813 - SAINT MAURONT  
 Section : D - Parcelle : 72  
 Section E - Parcelles : 220, 222, 223, 224

PROPRIETE 91, Bd de PLOMBIERES

SNC MARSEILLE CARDOT

PC 32-02  
 PLAN DE DIVISION - ETAT PROJETE

Echelle 1/200

---

Dessiné par ANCOEUX  
 S.E.L.A.R.L. PROPOSEE ADRESSE: 44 COMBASSOU  
 Orléans Cedex 03  
 11, Rue de l'Industrie - 42000 MARSAC-LE  
 78, MARIE, 1831, 21. Fax: 04.66.18.21.22.  
 Adresse E-Mail: gema@42.com

Dossier : 11913

PROJET: PC 32-02 PLAN DE DIVISION - ETAT PROJETE

Echelle: 1/200

Membre le 17/10/2013 Coté des DP12

Adopté le 25/10/2013 Proposition de DP13 relative au plan de

Date: 09 Juillet 2013

Appellation graphique de PLU

**NOTA** Les autorisations sont délivrées au système N°0999 CC04  
 Le récépissé est délivré au N°09 (délivré le 04/08/2013)  
 Les lettres de permis d'opérer ont été placées dans les boîtes  
 de plus en détail à l'adresse de l'Etat et peuvent en outre les lettres  
 approuvées de l'Etat. Les lettres de permis d'opérer doivent  
 être déposés dans les boîtes de permis d'opérer avant les propositions  
 de plan. Ce en fait, les superficies et les autres indications sont données à titre indicatif.

Plan de plan local par le N°0999 CC04 (délivré le 04/08/2013) et le 25/10/2013

## **ANNEXE 11**

### Avancement financier du PRU Saint Mauront au 18 décembre 2014

Avancement financier du PRU Saint Mauront au 18 décembre 2014

		Montant en Millions d'€	%
Base subventionnable		63,822	
Subventions gérées par l'ANRU	Montant	15,484	100%
	DAS signées	5,317	34%
	Païement	2,860	18%
Subventions gérées par le GIP-MRU	Montant	11,182	100%
	DAS signées	4,418	40%
	Païement	2,776	25%
Montant Total engagé (DAS)		9,74	37%
Païement Total		5,64	21%