

AVENANT N°2

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

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : PARTIES À L'AVENANT	3
ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION INITIALE.....	4
ARTICLE 3 : MODIFICATIONS SUCCESSIVES	4
ARTICLE 4 : OBJET DE L'AVENANT	5
ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION INITIALE.....	7
ARTICLE 6 : DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE.....	35
ARTICLE 7 : ANNEXES	35

Article 1 : Parties à l'avenant

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

Représentée par le Directeur Général, Nicolas GRIVEL,

ET :

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

ci après dénommé le porteur de projet,

ET :

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

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

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

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

Le Groupement d'Intérêt Public 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 oeuvre de la rénovation urbaine dans le département

ET :

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

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

L'association 1901 Crescendo, groupe S.O.S, représentée par son Président,

La Société Publique Locale SOLEAM, représentée par son directeur général, Mr MIAUX

Les parties ont convenu de ce qui suit :

Article 2 : Identification de la convention initiale

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

Article 3 : Modifications successives

N° de l'avenant	Date signature avenant	Nature de l'avenant	Nature des modifications
1	05/02/2013	National	Amélioration du programme de la convention, du plan directeur dans une perspective de meilleur faisabilité, qualité urbaine et cohérence avec le reste du quartier.

Cet avenant a permis d'améliorer le programme de la convention et le plan directeur du projet dans une perspective de meilleure faisabilité, qualité urbaine et cohérence avec le reste du quartier, avec :

- la réorganisation du schéma de voirie,
- la redéfinition des aménagements autour du cœur du quartier (Place des Cèdres) ,
- la redéfinition des îlots de logements et de locaux associatifs,
- des phasages des opérations de démolition.

Ainsi que la prise en compte des évolutions de projet et des travaux de la L2 Nord .

Par ailleurs, compte tenu de la complexité de mise en œuvre d'une partie du projet nécessitant des acquisitions foncières, des travaux d'aménagement relevant de différents maîtres d'ouvrage (Ville de Marseille et Marseille Provence Métropole) et des cessions croisées de terrains, la Ville de Marseille a confié à la SOLEAM, Société Publique Locale une concession d'aménagement par délibération du 10 décembre 2012. La communauté urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé le programme d'équipements publics qui sera réalisé par la SOLEAM par délibération du 28 juin 2013

Article 4 : Objet de l'avenant

4.1 Rappel : états d'avancement

A Mars 2015, le programme du projet de rénovation urbaine de Malpassé est déjà bien engagé. Les premières opérations ont été livrées entre 2009 et 2011, telles que le centre social de Malpassé (opération de préfiguration isolée ANRU) et la rue Raymonde Martin (U 104) .

L'ouverture de cette dernière a permis la création d'une zone d'activité avec, déjà réalisés et occupés, une résidence pour personnes âgées, un centre médical (maison régionale de la santé) et un centre d'affaires associé, une Maison de La Solidarité du Conseil Général, et un centre associatif privé la « Maison Bernadette »..

- La voie nouvelle dite de la Montée des Lauriers permettant de désenclaver le groupe HLM des Lauriers est en travaux.
- Le bâtiment des Cyprès A (96 logements) a été entièrement réhabilité
- Les travaux de réhabilitation de la barre des Lauriers (395 logements) viennent de débuter.
- Le programme de résidentialisation de la tour des Genêts a été livré en Janvier 2015.
- Trois bâtiments M, N, R ont été démolis dans le groupe des Cèdres Nord, un quatrième eme , le bâtiment P est en cours.

Les relogements sont achevés à 94 %

Un programme de reconstruction de 136 logements locatifs sociaux en reconstitution sur site par le bailleur social HMP est en cours de travaux sur les Cèdres Nord, ceci depuis Novembre 2014 (architecte Battesti-Averous-Simay).

Les programmes destinés à reconstituer 268 logements sociaux au titre de la convention actuelle hors site sont tous identifiés et engagés.

4.2 Objet de l'avenant : la prise en compte des nouveaux éléments du projet de rénovation urbaine.

4.2.1 Le secteur du centre commercial des Cèdres

Le Centre Commercial des Cèdres, en cœur du quartier, est en déclin depuis plusieurs années. En 2014, la pharmacie, le cabinet médical, et le laboratoire d'analyses médicales, qui en étaient le moteur, se sont installés dans le nouveau centre médical situé sur la nouvelle rue Raymonde Martin, dans la zone d'activité créée par le promoteur Ametis.

A la suite de ces départs, une étude commerciale détaillée a montré que le centre commercial n'est plus viable sous sa forme actuelle. Il sera remplacé par une surface commerciale de plus petite taille incluse dans de nouveaux bâtiments d'habitation, dans le cadre d'un projet de restructuration globale des îlots immobiliers 4 et 6. Cette opération sera confiée à la SOLEAM, Société Publique Locale . Les emprises actuelles du Centre, une fois libérées (îlot 10) permettront de renforcer la diversification immobilière du quartier.

4.2.2 Le secteur des Cèdres Sud

Il a été acté par les partenaires de la Convention, suite à la Revue de Projet de janvier 2014 que la mauvaise qualité des constructions amiantées du groupe des Cèdres-sud (101 logements sociaux HMP) nécessitait leur démolition, avec en contrepartie la construction neuve supplémentaire équivalente.

Cette option majeure conduira à un investissement nettement plus important pour le bailleur et la Ville, mais permettra à terme de reconstituer sur site et hors site un patrimoine de 101 logements locatifs sociaux neufs, ainsi qu'environ 200 logements privés, dont 70 pouvant être aidés dans le temps et au titre de la convention de PRU. Cette évolution permettra in fine d'apporter une plus grande mixité urbaine et sociale, tout en améliorant la connexion du quartier de Malpassé avec le noyau villageois de Saint Just.

En revanche, la tour des Genêts (94 logements) bien qu'également amiantée, a été jugée par les partenaires comme étant de meilleure qualité tenue urbaine et technique sera réhabilitée, en procédant successivement appartement par appartement, mais à un coût très largement supérieur du fait du désamiantage à entreprendre.

4.2.3 Les aménagements de voirie et d'espaces publics, les équipements

En ce qui concerne les aménagements sous maîtrise d'ouvrage de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole, plusieurs modifications sont introduites.

L'aménagement de la « traverse des Cyprès », voie nouvelle est désormais intégré à « la concession d'aménagement » de la SOLEAM .

Par ailleurs, le dispositif de rétention des eaux pluviales initialement sous maîtrise d'ouvrage de la Ville est désormais sous celle de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole . Présentant un échéancier de réalisation incertain, il est supprimé de la convention avec disparition des cofinancements ANRU.

En ce qui concerne les équipements sous maîtrise d'ouvrage Ville , le nouvel avenant prend en compte

- les modifications introduites par la Ville de Marseille sur les locaux associatifs
- la nouvelle opération sur le complexe sportif des Lauriers, équipement qui doit faire l'objet d'une restructuration générale par la Ville de Marseille
- les besoins d'étude de restructuration de l'école Bouge, afin de préparer sa démolition/reconstruction à moyen terme (démolition/reconstruction non financée par la présente convention)
- la désignation de l'opérateur du projet « crèche »

4.2.3 Divers

L'avenant n° 2 permet également de mettre à jour certains périmètres et budgets d'opération, et actualise en particulier les opérations de reconstitution sur site et hors site.

Le projet global passe de 162 à 188.4 millions d'euros, les évolutions étant essentiellement supportées par la Ville de Marseille et Habitat Marseille Provence.

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 .

De façon générale, dans tous les paragraphes de la convention, les termes GIP Marseille Renovation Urbaine (en abrégé, « GIP MRU ») remplacent l'ancienne appellation GIP GPV

Article 5.1 : Le préambule de la convention, complété par l'avenant n° 1 alinéa « Evolution du projet est modifié comme suit:

Suite aux premières phases de réalisation, le projet général aujourd'hui précisé dans le cadre de l'avenant n°2 est l'aboutissement d'études complémentaires réalisées en 2013 et 2014 .

Il prend notamment en compte :

- les nouvelles contraintes introduites par les projets périphériques concernant la zone Nord du site (définition précises des implantations de la L2 Nord, réalisation du bâtiment Massabielle).
- les décisions prises par les partenaires suite à la revue de projet de janvier 2014 pour faire face, d'une part à la problématique amiante sur les bâtiments des Cèdres Sud, d'autre part à la dégradation de la situation du centre commercial des Cèdres
- une mise à jour des sites de reconstitution hors site.

Démolition

La convention ANRU porte actuellement sur 469 démolitions de logements sociaux.

Compte tenu de la problématique amiante qui implique un coût pour la réhabilitation trop important au regard des qualité des bâtiments, et de l'intérêt à mettre en œuvre un projet d'aménagement global sur la partie Sud du PRU, l'avenant propose la démolition de 101 logements sociaux supplémentaires sur le programme des cèdres sud, en lieu et place de leur réhabilitation.

Afin de tenir compte des études techniques conduites depuis la signature de la convention, la réalisation du passage traversant des Lauriers entraînera la démolition de seulement 2 logements et non 5 comme cela était prévu initialement.

L'avenant prévoit donc la démolition de 567 logements sociaux au lieu de 469 prévus initialement.

Reconstitution

Afin de respecter la règle du 1 pour 1, l'avenant prévoit la reconstitution de 98 logements sociaux supplémentaires, dont 40 sur site.

HMP reconstruira donc sur site que 176 logements sociaux, 391 étant reconstruits hors site.

Afin de pouvoir répondre aux besoins en logements, le PRU prévoit cependant que 65 logements sociaux pourront être construits sur les lots 4/6 par un autre bailleur dans le cadre d'un appel à projet conduit par la SOLEAM.

Tenant compte de ces évolutions, l'avenant propose donc de financer la reconstitution 567 logements, dont 176 sur site, selon la répartition de typologie suivante :

Réhabilitation

Sur la tour des Genets, la complexité du désamiantage ne permet la réhabilitation que de 10 logements par an en moyenne.

Le projet propose donc de ne financer la réhabilitation que de 50 logements sur les 95 que compte la tour, HMP s'étant engagé à mener à terme, avec le concours éventuel des financements du NPNRU, l'ensemble de ces réhabilitations.

La réhabilitation / résidentialisation des 101 logements supplémentaires démolis est de fait abandonnée.

Aménagement

Compte tenu de la forte dégradation actuelle du centre commercial, et de son emplacement en cœur de quartier, le nouveau projet prévoit l'acquisition-démolition du centre commercial.

Couplé à la démolition totale des Cèdres sud, cela permet de définir un nouvel aménagement de toute la partie sud du PRU en connection avec le noyau villageois de St Just.

Cela se fera dans le cadre d'une extension de la concession d'aménagement confiée à la SOLEAM, aménageur de la Ville.

Le nouveau projet au sud prévoit la réalisation de 190 logements, dont 40 logements sociaux, éventuellement accompagné d'une surface commerciale d'environ 800 m².

Equipement

Le projet ne prévoit plus l'extension du centre social de Malpassé (locaux associatifs) .

Sur le plateau des Lauriers, le projet intègre désormais la restructuration et la réalisation d'équipements sportifs adaptés au schéma viaire et à la L2 et aux nouveaux projets de la Ville de Marseille :

- création d'un équipement de proximité
- requalification du stade de football, première tranche de requalification du complexe sportif actuel

Equipement commercial

Le projet prévoit l'acquisition-démolition de locaux commerciaux, puis la commercialisation de foncier destiné à un programme de promotion privé intégrant des locaux commerciaux. Cependant l'avenant ne prévoit pas d'intervention directe de l'Agence sur cette famille d'opération.

Accession sociale

Dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à la SOLEAM autour de la place des Cèdres (lot 3/4/6), le projet d'aménagement prévoit la réalisation de 70 logements en accession aidés (accession à coût maîtrisé) financés par l'ANRU, au lieu des 96 prévus initialement dans la convention.

Cette offre en accession sera complétée à terme par la construction de 150 logements en accession ou locatif libre sur la partie sud du PRU.

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 n° 2 est celui examiné le 2 Mars 2014 par la Réunion Technique Partenariale ANRU (valant Comité d'engagement de l'ANRU) et le 4 Juillet 2014 par le Conseil d'Administration du GIP Marseille Rénovation Urbaine.

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

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

Le programme général est le suivant :

Pour l'habitat :

- *Réhabilitation de 544 logements sociaux de HMP : Genêts (50 logements), Lauriers (398 logements), Cyprès A (96 logements)*
- *Résidentialisation des espaces extérieurs des Genêts, Lauriers, et Cyprès (A)*
- *Démolition de 567 logements sociaux*
- *Production de 567 logements sociaux : 176 sur site, et 391 hors site*
- *Intervention sur habitat privé ; production de 70 logements neufs en accession ou locatif libre et de 30 logements neuf en locatif libre (contrepartie AFL)*

Pour les aménagements et les équipements :

- *Réaménagement et création de voiries sous maîtrise d'ouvrage Communauté urbaine*
- *Création d'une voie de liaison secteur Cèdres Sud (traverse des Cyprès) création et requalification d'espaces publics, création de cheminements de liaison piétons sous maîtrise d'ouvrage déléguée à la SPLA Soleam (concession d'aménagement)*
- *Création de jardins partagés sous maîtrise d'ouvrage déléguée à la SOLEAM (concession d'aménagement)*
- *Equipements de loisirs de proximité*
- *Restructuration du complexe sportif du plateau des Lauriers*
- *Construction d'un centre social*
- *Construction d'un équipement petite enfance*
- *Reconstitution de locaux associatifs*

Pour l'immobilier d'activités et de service :

- *Réalisation de 3 immeubles de bureaux pour environ 6.000 m² SHON, dont un centre d'affaires et maison régionale de la santé, la maison des solidarités du Conseil général, d'un laboratoire médical avec un centre de dialyse, et d'une résidence pour personnes âgées*

- *Acquisition-Démolition du centre commercial des Cèdres, réorganisation et redéploiement des commerces et services de la place des Cèdres sous maîtrise d'ouvrage déléguée à la SPL SOLEAM (concession d'aménagement).*

Pour l'ingénierie :

- *Ingénierie OPC / AMO*
- *Etudes foncières et expertise commerciale*
- *Expertise OPC et AVP pour les opérations pré-conventionnées (NB : aujourd'hui achevées)*
- *Renforcement de la maîtrise d'ouvrage du bailleur*
- *Communication - Concertation,*
- *Etude du projet de restructuration du groupe scolaire Bouge*

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

Paragraphe 2-1 le pilotage stratégique du projet d'ensemble

Au niveau politique, le pilotage du PRU s'opère au sein du Conseil d'Administration du G.I.P Marseille Rénovation Urbaine

....

... Le conseil d'administration se réunit tous les deux mois.

A ce jour, la Présidente du Conseil d'Administration du GIP MRU

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

Paragraphe complété par

Le GIP MRU a contracté avec l'agence d'architecture et d'urbanisme Devillers et associés pour assurer une mission d'AMO et de maîtrise d'œuvre urbaine et pour garantir la cohérence du projet urbain. Cette mission sera à prolonger dans le temps de l'avenant n° 2.

Paragraphe 2.4 : les maîtrises d'ouvrage d'opérations publiques et d'équipements

Nouvelle rédaction

Pour la mise en œuvre du projet, la Ville de Marseille et le Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole assureront les maîtrises d'ouvrage des opérations publiques.

La Soleam , S.P.L , sera missionnée par la Ville et la Communauté urbaine, dans le cadre d'une concession d'aménagement étendue au périmètre Cèdres Nord et Cèdres Sud pour :

- o *réaliser les espaces publics « Ville »,*
- o *réaliser la traverse des Cyprès*
- o *réaliser pour le compte de la Ville l'opération d'acquisition/démolition/restructuration du centre commercial des Cèdres :*
- o *gérer les échanges foncières pour les opérations d'aménagement, d'équipements et de valorisation foncières dans son périmètre d'intervention.*
- o *aménager les îlots immobiliers de diversification*

HMP assumera la totalité de la maîtrise d'ouvrages des démolitions, des réhabilitations, et des 176 reconstructions de logements sur site. HMP assumera la maîtrise d'ouvrage de 362 reconstitutions de logement sociaux hors site.

Logis Méditerranée assumera la reconstitution de 29 logements sociaux hors site.

L'association Crescendo, groupe SOS, sélectionnée par la Ville, la CAF et MRU suite à appel à projets, réalisera une crèche de 45 berceaux.

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 :

Paragraphe 3.1 Stratégie, actions et modalités de mise en oeuvre de la concertation menée par le porteur de projet

Le 2ème alinéa du paragraphe est modifié comme suit :

Le projet d'ensemble a fait l'objet de plusieurs réunions publiques de 2008 à 2013 (à minima une réunion annuelle), d'une procédure d'enquête publique portant sur le trame viaire en 2012 et d'ateliers de concertation sur projets de 2012 à 2014. La poursuite de sa mise en oeuvre fera l'objet de réunions quadrimestrielles d'information et concertation d'une commission locale associant les représentants du GIP-MRU et des collectivités, les représentants des associations et habitants, les responsables d'équipements et acteurs économiques, en liaison avec la « Table de Quartier », animée par le centre social des Cèdres. Au cours de ces réunions seront notamment présentés l'état d'exécution des opérations ainsi que le programme et l'échéancier des futures opérations. Seront également identifiés et décidés les actions spécifiques de concertation à mener pour les mises au point de projets, et les modalités de cette concertation.

Paragraphe 3.2- actions et modalités de la concertation menées par les bailleurs sociaux et les autres maîtres d'ouvrage du projet

Additif en fin de paragraphe: « si nécessaire la SPLA Soleam aura la charge de porter une procédure d'enquête publique pour les opérations d'aménagement du secteur Cèdres Sud intégrant notamment la problématique d'acquisition démolition restructuration et valorisation du secteur Cèdres Sud –Centre commercial des Cèdres »

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 III de la convention – «L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet » – est modifié comme suit :**

Expertise OPC-AVP

Sans objet inchangé

Pilotage opérationnel de projet, OPC et conduite d'opérations

Nouvelle rédaction :

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

L'ANRU a été sollicitée à hauteur de 40% du montant total TTC de ces prestations pour les prestations engagées de 20110 à 2014 (ligne inchangée). Elle est prévue à hauteur de 50 % pour les prestations à engager dans le cadre de la prolongation et de l'extension du projet (ligne nouvelle).

Etude foncière - Etude de restructuration commerciale

Sans objet, inchangé, cf avenant n° 1

Concertation et communication

Nouvelle rédaction

Cette famille de prestations est conduite sous la maîtrise d'ouvrage du GIP-MRU et comprend des missions relatives à la concertation et à la communication (reportage photographique, expositions, journaux, film d'animation, animation de groupes d'habitants et d'ateliers de concertation.

En complément des actions conduites de 2010 à mi 2014, l'aide de l'ANRU est sollicitée pour prolonger ces actions (ligne nouvelle).

Comme sur les actions de la période 2010-2014, l'aide de l'ANRU est sollicitée à hauteur de 50% du montant total TTC de ces prestations .

Renforcement de la maîtrise d'ouvrage du bailleur

Nouvelle rédaction

Le projet Malpassé constitue l'investissement le plus important sur Marseille du bailleur HMP. Le présent avenant étend les opérations de relogement, démolition et reconstruction (+ 101 Logements)

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

L'aide de l'ANRU s'est effectuée à hauteur de 60% du coût TTC de ces renforcements d'équipe pour la période 2010-2014. L'aide de l'ANRU est de nouveau sollicitée à hauteur de 50 % du montant total de ces prestations à partir de 2015 (ligne nouvelle).

Dispositif sécurisation de chantier

Nouvelle rédaction

Le bailleur HMP avait sollicité l'aide de l'ANRU pour financer un dispositif spécifique et une ligne d'intervention pour la sécurisation de ses chantiers face à l'importance des travaux de démolition et de construction au cœur du quartier (notamment autour de la place des Cèdres.

L'aide de l'ANRU avait été sollicitée à hauteur de 50 % du coût TTC de ces prestations.

Cette ligne d'intervention est supprimée, les dispositifs de sécurisation étant désormais traités par le bailleur, opération par opération, dans le cadre de ses marchés de travaux.

Etudes préalables et expertise OPC

Sans objet , inchangé

Nouveau sous paragraphe Etude groupe scolaire Bouge

Construit dans les années 70, et sans programme de réhabilitation depuis lors, le groupe scolaire Bouge (école élémentaire + école maternelle) situé sur le plateau des Lauriers est dans une situation de dégradation prononcée. Le groupe scolaire fait partie des dix écoles les plus problématiques sur Marseille, (selon des critères techniques de dégradation) .

Les pré-diagnostics engagés depuis 2013 montrent que la pérennité à terme des bâtiments actuels est engagée.

Dans le temps de la convention ANRU et du présent avenant, et au vu des engagements financiers déjà pris pour les prochaines années, la Ville de Marseille n'est pas en mesure de s'engager aujourd'hui sur un budget et un échéancier afin de réaliser une opération de restructuration lourde impliquant très certainement une démolition-reconstruction.

Pour autant, afin d'avancer sur la résolution de cette situation et dans la perspective d'une programmation budgétaire à moyen terme, éventuellement dans le cadre du NPNRU , une ligne de financement d'études est inscrite dans la convention, avec un budget de 50 keuros, permettant d'engager les études de diagnostic et de faisabilité. L'Agence n'est pas sollicitée sur cette ligne nouvelle.

Récapitulatif, lignes créées:

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC ou HT selon nature opération	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
OPC & Conduite d'opérations (2014-2017)	GIP MRU	384 000	384 000	50%	192 000	2014	2
Concertation – Communication (2014-2017)	GIP MRU	216 000	216 000	50%	108 000	2014	21
Renforcement de la MO du bailleur (2014-2017)	HMP	345 600	345 600	50%	172 800	2014	2

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

Paragraphe « Préambule » modifié

Nouvelle rédaction

Le projet de renouvellement urbain , caractérisé par un grand nomùbre de démolition de logement social , enclenche une dynamique immobilière nouvelle qui sera amplifiée par les nouveaux objectifs de diversification immobilière sur le secteur Cèdres Sud , objet de l'avenant l'avenant n° 2..

Les données quantitatives sont en effet modifiées par rapport à la convention initiale et à son avenant n° 1, avec

- o *la démolition de 567 logements HMP, soit 98 démolitions supplémentaires par rapport au 469 prévus dans la convention initiale et son avenant n° 1.*
- o *la réhabilitation de 544 logements HMP,*

soit une diminution de 142 logements à réhabiliter (686 – 544)

Observation Le nombre de réhabilitations programmé par le bailleur HMP est au total de 588 logements (Les Lauriers 398 logements, Les Genêts, 94 logements, Cyprès A, 96 logements – achevé)--, comprenant donc la totalité des 94 logements de la tour des Genêts.

Mais seuls 50 des 94 logements de tour des Genêts pourront être effectivement engagées et réalisés dans le temps de la convention couverte par le présent avenant et bénéficient à ce titre de l'aide de l'ANRU.

Le total des réhabilitations couvertes par le présent avenant se réduit ainsi de 142 logements, soit 98 logements en moins correspondant aux démolitions-reconstructions complémentaires et à la suppression en contrepartie des réhabilitations initialement prévues plus 44 logements (correspondant aux réhabilitations complémentaires de la tour des Genêts que mènera ultérieurement HMP hors convention).

L'aide de l'ANRU s'établit :

- o *pour les 567 démolitions, à 86 % des coûts globaux TTC*
- o *pour la construction sur site et hors site, à 11 % moyen des coûts globaux TTC, taux variant en fonction de la nature de chaque opération et produit : PLUS , PLUS CD, PLAI.*
- o *Pour les réhabilitations, à 24% des coûts globaux TTC*

○ **Paragraphe 4.2.1 Démolition de logements sociaux**

Nouvelle rédaction

Les 567 démolitions se détaillent comme suit :

- Barre des Lauriers : 2 (pour la création d'un passage traversant cf ci après)
- Cèdres Nord J, K, L : 111
- Cèdres Nord M et N : 48 (achevé)
- Cèdres Nord O : 58
- Cèdres Nord P – Q : 53
- Cèdres Nord R : 21

- Cèdres Sud C : 20
- Cèdres F : 18
- Cèdres H : 20
- Cèdres Sud B D E : 77 (nouveau)
- Cèdres Sud G : 24 (nouveau)
-

Observation : après études techniques et architecturales détaillées , la création du grand passage traversant de la barre des lauriers (marché de travaux attribué) implique la démolition de 2 logements au lieu des 5 initialement prévus. Elle entraîne par contre des coûts de reprise de structure et de sous œuvre importants.

L'aide de l'ANRU est sollicitée à hauteur de 86 % des coûts TTC globaux.

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Déficit subventionnable	Taux de subv. du déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Les Lauriers Passages traversants	HMP	521 754			100%	521 754	2013	2
Cèdres Bâtiment O	HMP	2 006 626			100%	2 006 626	2013	2
Cèdres Sud Bâtiment F	HMP	538 308			100%	538 308	2013	1
Cèdres Nord Bâtiments J - K - L	HMP	3 604 305			84%	3 018 485	2013	2
Cyprès Bâtiment B (Tour IGH)	HMP	4 905 392			100%	4 905 392	2013	1
Cèdres Sud Bâtiment H	HMP	618 100			83%	512 547	2013	1
Cèdres Bâtiment R	HMP	726 537			85%	615 706	2012	2
Cèdres Bâtiments P Q	HMP	1 833 641			85%	1 553 925	2013	1
Cèdres Sud Bâtiment C	HMP	660 700			100%	660 700	2013	2

Lignes modifiées et créées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Déficit subventionnable	Taux de subv. du déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Les Lauriers Passages traversants	HMP	718 367			100%	718 367	2015	2
Cèdres Bâtiment O	HMP	1 950 378			100%	1 950 378	2015	2
Cèdres Sud Bâtiment F	HMP	603 132			100%	603 132	2015	1
Cèdres Nord Bâtiments J - K - L	HMP	2 771 516			80%	2 207 226	2006	1
Cyprès Bâtiment B (Tour IGH)	HMP	4 550 540			100%	4 550 540	2015	2
Cèdres Sud Bâtiment H	HMP	688 560			86%	593 360	2015	2
Cèdres Bâtiment R	HMP	1 041 118			63%	658 520	2006	1
Cèdres Bâtiments P - Q	HMP	1 856 711			83%	1 549 707	2006	1
Cèdres Sud Bâtiment C	HMP	684 815			62%	426 241	2015	2
Démolition Bâtiments B - D - E	HMP	3 533 828			77%	2 721 638	2015	2
Démolition Bâtiment G	HMP	1 076 147			91%	980 947	2015	2

Paragraphe 4.2.2 Reconstitution de l'offre locative sociale démolie et du parc privé social de fait dont la démolition est financée par l'ANRU : production de l'offre locative sociale

Nouvelle rédaction

Le projet de renouvellement urbain prévoit la construction de 567 logements sociaux au titre de la reconstitution de l'offre, avec 98 logements sociaux neufs supplémentaires par rapport à la convention initiale, répartis dans plusieurs ensembles résidentiels de tailles et localisations très diverses, dont 176 sur site, et 391 hors site.

Reconstitutions sur site financées par l'ANRU

Opération	Total logements	PLUS	PLUS CD (22%)	PLAI (25%)	Maître d'ouvrage
Lot 21	40	10	20	10	HMP
Les coteaux et les restanques de Malpassé	136	37	66	33	HMP
Total	176	47	86	43	

Reconstitutions hors site financées par l'ANRU:

Opération	Total logements	PLUS	PLUS CD (17%)	PLUS CD (22%)	PLAI (25%)	Maître d'ouvrage
<u>Caserne Cardot</u>	107	49		53	5	HMP
Le St Eloi	59	29	27		3	HMP
L'Eden	38	15	23			HMP
<u>Hamadryades Danaïdes</u>	24	13	8		3	HMP
Valbelle	4	2	2			HMP
Horizon Massilia Belle de Mai	6	3			3	HMP
St Théodore	39	29			10	HMP
Les Trembles	19	13			6	HMP
<u>Monnet</u>	27	16		11	0	HMP
<u>Château St Loup</u>	16	10			6	HMP
Capelette ilot 8	23	16		5	2	HMP
<u>Bd Giraud</u>	29	9		10	10	Logis Méditerranée
Total	391	204	60	79	48	

Souligné : opération en ZUS

Total 567 logements dont : 251 PLUS , 225 PLUS CD , 91 PLAI

L'aide de l'ANRU s'établit , pour la construction sur site et hors site , à 11 % moyen du coût global TTC (taux variant en fonction de la nature de chaque opération et produit : PLUS, PLUS CD, PLAI)

Repartition par produit et localisation (cf également annexe détails annexe 5)

	nombre total	Dont sur site	Dont hors site (ZUS)	Dont hors site (hors ZUS)
PLUS CD neuf	225	86	82	57
PLUS neuf	251	47	97	107
PLAI neuf	91	43	24	24
	567	176	203	188

L'agence peut accorder une subvention au titre de la surcharge foncière pour les opérations de reconstitution de logements sociaux hors quartiers prioritaires (hors ZUS). Pour les quartiers classés en zone urbaine sensible/quartiers prioritaires ou dans les quartiers ayant bénéficié d'une dérogation au titre de l'article 6 de la loi du 1^{er} Août 2003, les contraintes techniques spécifiques que sont les surcoûts liés aux fondations ou les surcoûts de construction résultant de l'adaptation de la structure ou du mode de construction aux contraintes foncières du site peuvent permettre la mobilisation des subventions au titre de la surcharge foncière sur avis favorable du comité d'engagement. L'Agence peut, à titre exceptionnel, et sur avis favorable du Comité d'Engagement, participer au financement de la surcharge foncière pour des opérations inscrites en ZUS ou en quartiers ayant bénéficié d'une dérogation au titre de l'article 6 précité, mais hors périmètre de rénovation urbaine.

Certaines opérations pourront être intégrées à des programmes immobiliers mixtes. Ces logements pourront par conséquent être achetés en VEFA ou en CPI par le bailleur social HMP.

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

Récapitulatif , lignes initiales :

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

Lignes modifiées et créées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Assiette de calcul de la subv. (DAS)	Taux de Subv. (DAS)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Les coteaux et les restanques de Malpassé 66 PLUS CD 22% 33 PLAI, 37 PLUS	HMP	24 668 925		12%	3 057 515	2014	2
Caserne Cardot 53 PLUS CD 22% 5 PLAI, 49 PLUS	HMP	16 214 525		11%	1 743 092	2014	2
Le Saint Eloi 27 PLUS CD 17% 3 PLAI, 29 PLUS	HMP	9 285 570		12%	1 149 257	2014	1
L'Eden - 23 PLUS-CD 15 PLUS	HMP	5 365 467		13%	719 463	2015	1
Danaïdes - Hamadryad PLUS CD 17% 3 PLAI, 13 PLUS	HMP	4 440 078		8%	341 129	2014	1
Valbelle 2 PLUS CD 17% 2 PLUS	HMP	834 729		11%	89 932	2012	2
Horizon Massilia 3 PLUS, 3 PLAI	HMP	1 075 155		14%	146 689	2013	2
Saint Théodore 29 PLUS, 10 PLAI	HMP	7 466 855		9%	651 380	2015	2
Les Trembles 13 PLUS, 6 PLAI	HMP	3 268 705		9%	295 214	2015	2
Reconstitution Lot 21 sur site 10 PLUS, 10 PLAI 20 PLUS CD	HMP	7 182 000		12%	885 696	2015	2
Monnet (VEFA) 16 PLUS, 2 PLAI 5 PLUS CD	HMP	4 766 681		8%	373 317	2015	2
Château Saint Loup 10 PLUS, 6 PLAI	HMP	3 021 500		7%	206 473	2015	2
Capelette - 16 PLUS 2 PLAI, 5 PLUS CD	HMP	3 969 347		7%	274 289	2015	2

Paragraphe 4.2 .3 Réhabilitation de logements sociaux

Nouvelle rédaction

Habitat Marseille Provence réhabilitera au titre de la présente convention et son avenant n° 2, 544 logements des groupes d'habitation suivants :

- Barre des Lauriers : 398 des 400 logements existants, 2 appartements étant détruits pour la réalisation d'un passage traversant
- Les Genêts (tour R+ 14) : 50 logements des 94 logements existants
- Les Cyprès bâtiment A : 96 logements

Observation : Le nombre de réhabilitations programmé par le bailleur HMP est au total de 588 logements (Les Lauriers 398 logements, Les Genêts, 94 logements, Cyprès A, 96 logements – achevé)--, comprenant donc la totalité des 94 logements de la tour des Genêts.

Mais seuls 50 des 94 logements de tour des Genêts pourront être effectivement engagés et réalisés dans le temps de la convention couverte par le présent avenant et bénéficient à ce titre de l'aide de l'ANRU.

Le total des réhabilitations couvertes par le présent avenant se réduit ainsi de 142 logements, soit 98 logements en moins suite aux démolitions complémentaires et à la suppression des réhabilitations correspondantes plus 44 logements, correspondant aux réhabilitations complémentaires de la tour des Genêts que mènera ultérieurement HMP, hors convention.

Mode de financement :

La subvention de l'Agence par logement, est de :

- o 33% de l'assiette subventionnable pour les Lauriers
- o 10 % de l'assiette subventionnable pour les Genêts (réhabilitation lourde en milieu amianté)
- o 24 % de l'assiette subventionnable pour le bâtiments Cyprès A

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

Récapitulatif , lignes initiales :

Libellé de l'opératio	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Les Lauriers	HMP	9 486 503	9 486 503	33%	3 130 546	2013	1
Les Genets	HMP	2 554 305	2 554 305	33%	842 921	2013	1
Cyprès Bâtiment A	HMP	3 373 199	3 373 199	28%	950 400	2012	2

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Les Lauriers	HMP	7 803 056	7 803 056	33%	2 575 008	2015	1
Les Genets	HMP	5 500 000	5 500 000	10%	544 500	2014	2
Cyprès Bâtiment A	HMP	4 365 000	4 365 000	24%	1 045 440	2012	2

Ligne supprimée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Cèdres Sud Bâtiments B-D-E-G	HMP	3 373 199	3 373 199	39%	950 400	2012	2

Paragraphe 4.2.4 Résidentialisation**Article complété par**

La résidentialisation ne concerne plus les immeubles Cèdres Sud B, D, E, G, (101 logements) qui seront désormais destinés à la destruction dans le cadre du nouveau projet Cèdres Sud.

L'aide de l'ANRU est sollicitée à hauteur de 43 % des coûts moyens des 588 résidentialisations restantes prévues (4 600 euros par logement)

Ligne supprimée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Cèdres Sud Bâtiments B-D-E-G	HMP	1 277 937	1 277 937	40%	505 000	2013	2

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

4.3.1 Accession à la propriété

Nouvelle rédaction

Le projet de renouvellement urbain du vallon de Malpassé favorise la construction d'ensemble résidentiel mixte et la diversification.

Sur les Cèdres Nord, cela concerne les emprises valorisables des lots 3, +4/6 après démolition des immeubles J, K, L, M, N

Sur les Cèdres Sud et autour de la place des Cèdres, cela concerne tous les espaces dégagés par la démolition complémentaires des immeubles B D E G et du centre commercial actuel : nouveaux lots immobiliers 10 et 22.

Le potentiel général (constructibilité) est de l'ordre de 200 logements sur les Cèdres Sud (lots 10/22) et de 100 logements sur les Cèdres Nord (lots 3/4/6).

La mobilisation de ce potentiel ne sera cependant que progressif et sera fortement conditionné d'une part par les échéances de libération d'emprise, notamment pour les Cèdres Sud et par l'état du marché immobilier d'autre part . Aussi le volume prévisionnel de 96 logements en accession engageables dans les délais du PRU, est réduit à 70 logements.

La Ville de Marseille choisira les promoteurs ayuxquels seront confiés les opérations. En pratique, elle mandate la SOLEAM, SPLA, via une concession d'aménagement, pour assurer le portage des opérations et le lancement de l'appel à projets promoteurs.

Mode de financement :

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

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

Lignes supprimées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Logements en accession ou locatif libre Lots 3 & Lot 4/6	Ville de Marseille	19 428 767	17 428 767	5%	960 000	2013	2

Ligne créée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
70 logements en accession libre	Ville de Marseille	13 999 999	13 999 999	5%	700 000	2015	2

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

Paragraphe 4.4.1. Les aménagements et création des espaces publics

1-a La voie U 104

Sans objet, non modifié, opération réalisée et soldée

Le taux de subvention de l'Agence effectif est de 35% de l'assiette subventionnable.

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

Sans objet, non modifié. Observation , voie en cours de réalisation par la Société de réalisation de la rocade L2 (SRL2) au titre du projet L2 nord. Pilotage DIT-DREAL

1-c Les voies des Lauriers et du plateau

Titre modifié : Nouveau titre « voies des Lauriers et du plateau/parachèvement de la rue Raymonde Martin ».

dont

Voie-montée des Lauriers : la liaison Est-Ouest Vallon de Malpassé / Plateau des Lauriers / Boulevard Laveran

§ Non modifié. **Additif** Observation : travaux en cours et partiellement livré , parachèvement à la livraison de l'opération 136 logements (2 eme sem 2016)

Les autres voies : voirie du plateau des Lauriers et raccordement à la rue Marathon et Entremont.

Objectifs, MO: non modifiés

Etapes de réalisation : **alinea modifié** , nouvelle rédaction : appel d'offres 2 eme sem 2015 , OS travaux 01/2016 durée 18 mois.

Nouveau sous paragraphe : « Parachèvement de la rue Raymonde Martin »

Objectifs : reprise ponctuelle de l'avenue Raymonde Martin (sécurisation de la voirie, placette traversante) après achèvement de l'opération 136 logements.

Etapes de réalisation : à l'achèvement de l'opération 136 logements fin 2016 , durée 1 er trimestre 2017

MO : Communauté Urbaine

Pour l'ensemble du § 1-C, additif : Le taux de subvention de l'Agence est de 30% de l'assiette subventionnable.

1-d Le prolongement de la traverse des Cyprès

Paragraphe supprimé et transféré: l'ensemble de cet aménagement relève désormais de la concession d'aménagement SOLEAM, voir nouveau paragraphe ci après

1-e : les espaces centraux : requalification du boulevard Bouge – rue Marathon-avenue Saint Paul et aménagement de la place des Cèdres

Titre complété par : « voies et place des Cèdres »

Constat : § non modifié

Objectifs du projet : § non modifié

Etapes de réalisation : **alinea modifié et complété** ; appel d'offre 2 eme sem 2015, réalisation 20 mois

Observation : parachèvement et reprise de surface la place des Cèdres Nord à l'achèvement du développement immobilier des lot 2 3 4 (2018-2019) et au titre de la concession d'aménagement Soleam (voir ci après) .

MO : § non modifié, **complété par**

Le taux de subvention de l'Agence est de 30% de l'assiette subventionnable.

1-f Les cheminements piétons: place des collèges, descentes des Collèges et des Cèdres

Nouvelle rédaction

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

Objectifs: Le projet développe une trame piétonne complète et cohérente, avec en premier lieu deux vastes percements de 10 à 20 m de large, les descentes des Collèges et des Cyprès, franchissant les ruptures topographiques qui isolent la barre et le plateau des Lauriers du vallon de Malpassé.

Ce nouveau réseau piéton facilite les cheminements est-ouest entre les lieux de résidence et les divers équipements publics présents ou à venir. Sur les itinéraires piétons, le projet prévoit l'insertion d'espaces publics de proximité :

- la « placette des collèges » crée une place publique au cœur du vallon, au débouché de la descente des collèges, en connexion directe avec le collège Rostand, avec les équipements médicaux et sociaux qui bordent la U 104 et avec les nouveaux programmes de logements du vallon (170 logements).
- un programme de jardins partagés se positionne le long de la nouvelle montée des Lauriers et de la descente des collèges
- le projet de square des Cèdres se positionne entre la liaison piétonne de raccordement au quartier Bellevue , et le centre social de Malpassé
- la place des Cèdres Nord assure l'articulation entre la descente des Cèdres et les voies centrales des Cèdres

Modalités de réalisation et de financement : l'ensemble des projets de cheminements piétons « Ville » et d'espaces publics cités ci-dessus sera porté, financé et réalisé dans le cadre de la concession d'aménagement passé par la Ville à la SOLEAM, SPLA (voir ci après) .

Etapas de réalisation : Travaux déjà engagés autour de la U 104 et de l'opération 136 logements, poursuite tout au long du projet au fur et à mesure des travaux de voirie et d'espaces publics. Achèvement prévu sur 2018/2019 à la livraison des opérations des lots 2 (Foncière logement) 3 et 4 (SOLEAM) et le parachèvement de la place des Cèdres Nord.

Participation de l'Agence : voir paragraphe ci après concession d'aménagement.

1-h Le dispositif de rétention des eaux pluviales

Nouvelle rédaction : Préambule : pour des raisons de délai d'engagement et de mise en œuvre, l'opération est désormais placée hors avenant n ° 2, l'opération n'est plus subventionnée par l'Agence)

Constat : non modifié

Objectifs : non modifié

Etapas de réalisation : **modifié** : travaux 2017-2018.

MO : modifié *La communauté urbaine, désormais compétente dans le domaine des ouvrages de rétention des eaux pluviales, suite à la décision du Conseil d'Etat de Décembre 2013, conduira la maîtrise d'ouvrage de cette opération, en lien avec la Ville de Marseille et la SOLEAM*

1- i : Nouveau sous paragraphe : concession d'aménagement avec extension

Motifs de la concession

Compte tenu de la complexité de mise en œuvre d'une partie du projet en coeur du quartier nécessitant des acquisitions foncières, des travaux d'aménagement relevant de différents maîtres d'ouvrage (Ville de Marseille et Marseille Provence Métropole), des acquisitions démolitions de locaux commerciaux en copropriété, des cessions de terrains croisés, des dégagements d'emprises et des travaux préparatoires pour appel à projets promoteurs, la Ville de Marseille a confié à la SOLEAM une concession d'aménagement en accord avec la Communauté urbaine .

Par délibération n°12/1164/DEVD du 10 décembre 2012, le Conseil Municipal a approuvé une convention de concession d'aménagement avec la Société Publique Locale SOLEAM « Vallon de Malpassé » , ainsi que le bilan de cette concession. Cette convention a été notifiée le 31 janvier 2013 sous le n°13-00019.

La Ville a ultérieurement autorisé la SOLEAM à engager des acquisitions immobilières dans un périmètre étendu au centre commercial des Cèdres et au groupe les « Cèdres-sud».

Cette décision a fait l'objet d'un avenant n°1 à la convention de concession .

De son coté la Communauté urbaine a approuvé le programme d'équipements publics qui sera réalisé par la SOLEAM (dont la voie des Cyprès) par délibération du 28 Juin 2013. et mis en place en décembre 2014 un droit de préemption urbain renforcé (DPUR) au bénéfice de la SOLEAM pour l'acquisition des murs et fonds du centre commercial.

Le Conseil Municipal du 16 Avril 2015 doit approuver le nouveau bilan prévisionnel et l'extension de la concession d'aménagement à tout le secteur Cèdres Sud .

Objets de la concession

Cette concession d'aménagement recouvre six types de mission :

- La réalisation des cheminements piétons et espaces publics associés listés précédemment en 1-f*
- La restructuration et le portage des opérations de valorisation immobilière des lots 3, 4 et 6 , à partir d'un appel à projet prévu pour la fin de l'année 2015. Ces opérations sont conditionnées par la démolition par HMP des immeubles J, K, L et O, vides à 93 %.*
- De façon générale, toute procédure, négociation et opération d'échanges fonciers sur tous les terrains Ville intégrés dans le périmètre d'intervention et pour l'acquisition de tout le foncier utile à la réalisation des opérations d'aménagement.*
-

A partir d'Avril 2015 et approbation par le Conseil Municipal de l'extension de la concession, le périmètre d'intervention est étendu au secteur Cèdres Sud et aux opérations suivantes :

- *L'acquisition des murs et fonds du centre commercial des Cèdres , en vue de sa démolition après transferts des commerces viables dans les RdC des nouveaux programmes développés sur les lots 4 et 6*
- *La valorisation immobilière en diversification des emprises des Cèdres Sud , après démolition des immeubles HLM Cèdres Sud B, C, D, E, F par HMP (ilot 21)*
- *La réalisation de la voie nouvelle traverse des Cyprès par délégation de la communauté Urbaine , en coordination technique, spatiale et temporelle avec les opérations immobilières Cèdres Sud (ilot 21)*
- *La valorisation immobilière en diversification, des emprises du centre commercial, après sa démolition (ilot 10)*

La concession d'aménagement « Vallon de Malpassé » est entrée en phase opérationnelle.

Ainsi, la SOLEAM a désigné le maître d'œuvre qui réalisera à partir de la fin du 2ème trimestre 2015 la traverse des collèges et les jardins partagés des Lauriers. Les échanges fonciers sont largement entamés et ont déjà permis de lancer l'opération 136 logements HMP sur les Cèdres Nord

Deux préemptions sur des ventes de lots commerciaux sont également en cours.

Participation de l'Agence

Sur la base du bilan prévisionnel d'aménagement actualisé fin 2014 (CRAC) , tenant compte de l'extension au secteur Cèdres Sud, et soumis à la délibération du Conseil Municipal du 16 Avril 2015, la participation de l'ANRU, calculée à partir du déficit d'opération, est de 2 073 153 euros, soit 19 % du bilan prévisionnel (12 Meuros) , et 32 % du coût des travaux d'aménagements .

L'examen annuel du CRAC permettra une analyse en détail des évolutions financières de la concession et la confirmation ou infirmation des participations attendues de l'Agence.

1-j : Nouveau sous paragraphe : aménagements transitoires

Les démolitions de bâtiment déjà réalisés ou restant à réaliser au cœur du quartier autour de la place des Cèdres créent ou vont créer de vastes zones de délaissés. Les partenaires du projet et les acteurs locaux associatifs ont déjà entrepris des actions préliminaires pour l'équipement provisoire et l'animation de ces espaces dans l'attente de leur aménagement définitif . Avec le développement à venir des démolitions et leur extension sur les Cèdres Sud, la Ville de Marseille entend réserver des moyens pour les aménagements transitoires de ces espaces qui s'avèreraient utiles aux habitants , et qui seront à développer en liaison étroite avec le GIP Politique de la Ville , les acteurs associatifs locaux et les bailleurs.

L'aide de l'Agence n'est pas prévue pour cette action.

Récapitulatif, lignes initiales :

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

Lignes modifiées et créées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Voies des Lauriers et du plateau Parachèvement de la Rue Raymonde Martin	MPM	5 295 888	4 428 000	30%	1 337 255	2013	2
Voies et places des Cèdres	MPM	2 971 200	2 476 000	30%	740 816	2015	2
Concession d'aménagement avec extension	Soleam	11 992 315	10 840 015	19%	2 073 153	2014	2

Paragraphe 4.4.2 Equipements publics

Nouvelle rédaction

Descriptif des opérations

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

L'équipement petite enfance

L'apport d'une population nouvelle cumulée aux besoins actuels du quartier, qui est pourvu de façon très insatisfaisante en modes de garde d'enfants, justifie le choix des pouvoirs publics de réaliser un équipement pour la petite enfance d'environ 45 berceaux. Il sera localisé soit à proximité de l'Ecole Bouge, dans l'îlot immobilier 3, soit en Rez de Chaussée l'opération groupée 4/6, et dans tous les cas directement connectés à la descente des Cèdres, reliant la place des Cèdres, le vallon de Malpassé et le plateau des Lauriers.

Le projet sera réalisé et géré par l'association Crescendo (groupe S.O.S), sélectionné après appel à projets organisé conjointement par la Ville de Marseille, MRU et la CAF. Le projet est inscrit au contrat Enfance jeunesse CG 13-CAF- Ville de marseille.

La participation de l'Agence est fixée de 33 % du coût total TTC

La reconstitution de locaux associatifs **Sous-paragraphe modifié :**

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

Une opération complémentaire de 300 à 400 m² SHON, avec un accent mis sur l'accueil d'associations à vocation culturelles d'une part, et l'aide aux personnes et à l'emploi d'autre part avait été envisagé et inscrite dans l'avenant n° 1. La localisation retenue se situait dans un nouveau bâtiment connecté au centre social, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille.

Pour des raisons budgétaires, de risques d'augmentation des frais de fonctionnement et de fragilisation induite du centre social et de l'association culturelle, et après des études détaillées en liaison avec le GIP Politique de la Ville et la CAF, la Ville de Marseille ne retient plus cette option, du moins à court terme. La ligne extension du centre social est donc supprimée.

La ligne « reconstitution de locaux associatifs » est quant à elle maintenue, mais le budget affecté est ramené au coût des aménagements récemment réalisés au pied du bâtiment Cyprès A (HMP) avec la création des nouveaux locaux de l'association HCM (association culturelle), livrés en Février 2015.

La participation de l'agence est fixée à 25 % de la base subventionnable.

Equipements sportifs de proximité et jardins partagés **sous-paragraphe modifié**

Le projet actualisé permet la reconstitution et le développement des espaces de jeux et de pratique sportive libre (city sport, boulodrome) qui existaient sur le vallon de Malpassé et sur le plateau des Lauriers et qui sont impactés par le projet.

Il est également prévu la création de jardins partagés se développant le long de la voie des Lauriers, prenant la place des délaissés actuels au droit de la façade Ouest de la barre des Lauriers.

Le taux de subvention de l'ANRU est de 50% de l'assiette subventionnable pour les équipements de proximité, hors opération « jardins partagés », qui relève quant à elle des travaux prévus dans la concession d'aménagement SOLEAM avec ses modalités financières spécifiques.

Nouveau paragraphe : Stade des Lauriers

La Ville de Marseille a décidé en 2014 de lancer la restructuration et la modernisation générale du complexe sportif des Lauriers, en prévoyant une réalisation phasée sur plusieurs années.

Une 1^{ère} tranche d'aménagement 2015-2018 consiste à moderniser le stade des Lauriers qui fait face à la barre des Lauriers. Une autorisation de programme de 4 M euros a été votée à cet effet.

Une participation de l'Agence de 7 % est prévue, permettant de compenser en particulier les surcoûts liés à la prise en compte, dans le projet de nouveau stade, des opérations de résidentialisation et de voirie nouvelle situées en périphérie du stade : reprise générale des clôtures, nouveaux accès.

Equipements de développement économique, commercial ou artisanal ²

Sans objet, (voir concession d'aménagement, famille aménagements)

Récapitulatifs équipements publics, lignes initiales :

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

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Equipement petite enfance	Crescendo	1 424 859	1 709 831	33%	556 403	2015	2
Reconstitution de locaux associatifs	HMP	158 333	190 000	25%	47 500	2014	1
Equipements de proximité	Ville de Marseille	400 000	400 000	50%	200 000	2013	2
Stade Lauriers	Ville de Marseille	4 000 000	4 000 000	7%	275 321	2015	2

NB : jardins partagés maintenus, mais inclus dans la concession d'aménagement SOLEAM

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

Sans objet

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

Outil majeur de la diversification de l'offre logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à Foncière logement et sur lesquelles elle réalise des logements

locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine: elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers.

Les logements construits répondront aux objectifs de Foncière logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation dans le respect d'un cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet.

La Foncière Logement envisage un programme de 30 logements en petit collectif de type maisons de ville (programme initialement envisagé : 55 logements collectifs)

Les contreparties sont constituées du terrain suivant : lot 2 des opérations, localisé le long de la voie U104 (2 500 m²).

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

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

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

Adresse	U 104 Lot 2
Situation en ZUS ? (oui/non)	oui
Propriétaire(s) du terrain	Ville de Marseille après démolition et transfert de propriété par HMP
Utilisation actuelle du terrain	Bâtiment à démolir 0 + délaissés
Surface du terrain (m ²)	+/- 2500 m ²
SHON (m ²) sur la base COS 1	2 500
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	12/2017
Références cadastrales	Voir plan de repérage
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat (1)	30 logements collectifs
*Nombre de logements collectifs	

(1) Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Pour une meilleure insertion dans le plan masse directeur et dans le site, une adaptation des limites foncières intégrant une partie de l'assiette du lot 3 est envisageable si la Foncière logement le souhaite

Tout le reste de l'article : inchangé

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

Sans objet, inchangé

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

Alinéas inchangés

« Le tableau B applicables à la date de l'engagement financier de l'opération (Décision attributive de subvention) »

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable décliné par opérations financières de **43.228 528 €**.

Alinéas suivants inchangés

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

Sans objet

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

Sans objet , inchangé

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 :

Sans objet, inchangé

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

«.....».

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

La date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte conformément au règlement comptable et financier de l'agence est fixée au 30 décembre 2015.

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

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

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, inchangé

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

Sans objet, inchangé

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

Sans objet, inchangé

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

Sans objet, inchangé

Article 7 : Annexes

Liste des annexes

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

Annexe 2 :

A : Planning prévisionnel et séquentiel
B : Tableau financier et échéancier

Le code couleur du tableau financier est le suivant :

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

- ligne noire : opération inchangée

Annexe 3 : Dossier de présentation du projet d'avenant à la RTP du 2 Mars 2015

Annexe 4: Caractéristiques des lots Foncière Logement

Annexe 5 : Localisation des opérations de reconstitution hors site

Annexe 6 : FAT

Le présent avenant est établi en trois exemplaires originaux,

Signé à Marseille le

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

Pour l'Etat		La Communauté Urbaine
Le Préfet		Le Président

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

Habitat Marseille Provence		Logis Méditerranée
Le Directeur Général		La Présidente

La Caisse des Dépôts et Consignation		Le GIP-MRU
La Directrice régionale		La Présidente

Foncière Logement
Le Président

L'association Crescendo		La Soleam
Le Directeur		Le Directeur Général

