AVENANT N°2 DE CLOTURE

AVENANT LOCAL

A LA CONVENTION PLURI-ANNUELLE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE

SOUDE – HAUTS DE MAZARGUES MARSEILLE 9ème ARRONDISSEMENT

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : PARTIES A 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..... 6

ARTICLE 6 : DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE.....18

ARTICLE 7 : ANNEXES 18

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

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 Délégué Territorial, Monsieur Yves ROUSSET, ci-après dénommée ANRU,

ET :

La commune de Marseille, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, ci-après dénommée le porteur de projet,

ET :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son Président, Monsieur Guy TEISSIER, ci-après dénommée MPM,

ET :

L'Association Foncière Logement, représentée par son Président, Monsieur Bruno LUCAS, ci-après dénommée AFL,

ET :

La société « Grand Delta Habitat », représenté par son Directeur Général, Monsieur Xavier SORDELET,

ET :

La SCI Marseille 9ème – Chalet II, représentée par son Représentant, Monsieur Olivier ORSUTO,

ET :

La SA d'HLM « Erilia », représentée par son Directeur Général, Monsieur Bernard RANVIER, ci-après dénommé ERILIA,

ET :

La SA d'HLM « Logirem », représentée par son Président du Directoire, Monsieur Éric PINATEL, ci-après dénommée Logirem,

ET :

La SA d'HLM « 13 Habitat », représentée par son Directeur Général, Monsieur Gérard LAFONT, ci-après dénommée 13 Habitat,

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

ET :

L'office public d'aménagement « Habitat Marseille Provence », Monsieur Jean-Luc IVALDI, représentée par son Directeur Général, ci-après dénommé HMP,

ET :

La SA d'HLM « Sud Habitat » représentée son Directeur Général, Frank NICOL,

ET :

Le GIP Marseille Rénovation Urbaine, représentée par sa Présidente, Madame Arlette FRUCTUS, ci-après dénommé MRU,

Les parties ont convenu de ce qui suit :

Article 2 : Identification de la convention initiale

Convention pluri-annuelle de la Ville de Marseille sur les quartiers La Soude – Les Hauts de Mazargues, signée à Marseille le 10 octobre 2011.

Article 3 : Modifications successives

N° de l'avenant	Date signature avenant	Nature de l'avenant	Nature des modifications
1	28 août 2014	Local	- Augmentation du programme de réhabilitation et résidentialisation de Logirem sur le Baou de Sormiou pour atteindre une nouvelle ambition, - valorisation foncière du hameau de la Pinède plus favorable que prévue permettant un avenant sur le programme de réhabilitation et résidentialisation de Logirem à coût constant pour l'ANRU, - modification du planning de 2 opérations du fait de contraintes foncières et réglementaires, - fongibilité sur les lignes ingénierie du GIP Marseille Rénovation Urbaine pour mettre l'accent sur l'accompagnement des habitants et la communication/concertation.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

Article 4 : Objet de l'avenant

La convention pluri-annuelle a fait l'objet d'une revue de projet le 3 février 2015 associant les partenaires et faisant le point de l'avancement opérationnel et des difficultés à résoudre en vue de l'achèvement du programme. Le présent avenant contractualise les solutions retenues sur les points suivants.

- La modification des opérations liées à l'objectif de démolition du hameau des Pins d'Erilia au Baou de Sormiou :
    - l'opération de démolition des 20 logements individuels est confirmée du fait de l'obsolescence du bâti et des défauts d'implantation et d'organisation spatiale de ce hameau expliquant en partie le repli social des locataires et leur isolement et limitant fortement l'ouverture recherchée sur le Parc National des Calanques. Compte tenu de l'évolution du programme de réaffectation des terrains libérés, avec la reconstruction partielle sur site de logements sociaux, la valorisation foncière évolue.
    - l'opération d'acquisition/amélioration hors site en PLAI portant sur 4 logements est confirmée mais son planning doit être recalé du fait d'appels d'offres infructueux,
    - les opérations de reconstitution de l'offre dites Cauvière (8 logements) et Barquière (8 logements) sont abandonnées respectivement du fait de recours contentieux au planning non maîtrisable et du fait des conclusions de la concertation habitante sur le projet urbain,
    - la reconstitution de l'offre est organisée pour partie sur site (programme de 10 logements individuels) et pour partie hors site sur l'opération « Berthelot » dans la ZAC Ste Marthe dans le 14ème arrondissement.

- La précision de l'opération de préfiguration du parc de la Jarre. L'avancement de la maîtrise foncière des 3 ha confiée par la Ville de Marseille à la Soléam permet le lancement opérationnel des études de maîtrise d'œuvre. La Soléam a également conduit des études de faisabilité en 2014-2015 affinant le programme en 2 phases : la préfiguration (au titre du PNRU – horizon 2018) et le parachèvement (post PNRU – horizon 2020). La Ville de Marseille a statué en mars 2015 sur le montage opérationnel en missionnant comme conducteur d'opération son service des espaces verts. L'ensemble de ces avancées permettent de préciser le périmètre programmatique et le prix de revient (acquisitions foncières et travaux de préfiguration strictement liés à la partie d'usage public) de l'opération bénéficiant de l'aide de l'ANRU dans le cadre de la convention. Cette intervention de l'ANRU reste stable en volume par rapport à la convention initiale.

- Le regroupement des lignes d'aménagement portées par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole « Modes doux de l'Avenue de la Soude aux Collines du Baou de Sormiou » et « Voiries – Baou de Sormiou ». Suite à l'avancement des études et des estimations, il s'agit d'intégrer les évolutions en termes de coût et de phasage de ces lignes, la communauté urbaine s'engageant au-delà du montant d'aménagement initialement conventionnés pour sa maîtrise d'ouvrage propre, et plus encore dans le cadre de la ZAC de la Jarre où la maîtrise d'ouvrage est déléguée à la société d'aménagement Soléam. Conjointement, une mise en cohérence des engagements de la ville de Marseille vis-à-vis de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole est nécessaire par rapport aux accords locaux de financement des opérations : une partie de la participation de la ville de Marseille à l'opération « La Soude – Voiries Martheline et Barquière y compris mode doux » est reportée sur l'opération « Allée des Calanques (av Soude et Jarre) et Baou de

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

Sormiou ». Cette modification ne modifie les engagements globaux ni de l'ANRU, ni de la ville de Marseille, ni de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

- L'identification de la SCI Marseille 9ème – Chalet II (Les Nouveaux Constructeurs) comme maître d'ouvrage de l'opération d'accession aidée sur le Baou de Sormiou en lieu et place de la Ville de Marseille. L'opération comportera toujours 38 logements au sein d'une résidence de 49 logements à réaliser le long d'une voie nouvelle (boulevard du Chalet) créée pour ouvrir le quartier du Baou de Sormiou sur son environnement proche. Cet aménagement prend place sur un ancien terrain Logirem, le hameau de la Pinède, où le projet de renouvellement urbain a organisé des démolitions de villas et locaux. Un dispositif de commercialisation ciblant les habitants du parc social est envisagé pour leurs proposer une nouvelle étape dans leur parcours résidentiel et diversifier les nouveaux accédants à la propriété.

- La modification de l'article 5 sur les contreparties cédées à Foncière Logement, ces contreparties étant reprises par Grand Delta Habitat. Ces opérations de 2 et 13 PLI ont été préalablement concertées avec la population en 2012-2013. Les procédures foncières sont en cours suite aux travaux d'aménagement de la Communauté Urbaine.

- Le redimensionnement et le reclassement dans la bonne famille d'intervention de l'opération Logirem de restructuration pour décohabitation de 6 logements prévue sur de grands logements individuels des hameaux du Rocher et de la Pinède. Il a été vu avec la direction financière de l'ANRU la nécessité administrative de basculer cette ligne de la famille « 02 - création de logements sociaux » à la famille « 05-réhabilitation de logements sociaux » afin de garantir la conformité de son financement avec le règlement général de l'agence. L'opération est réduite en volume : de 6 villas divisées pour créer 12 appartements elle passe à 3 villas divisées pour créer 6 appartements. Vu le coût de l'opération (près de 100 k€ TTC /logt hors frais liés à l'organisation de la vacance) et de l'intérêt social et urbain de l'opération, la subvention de l'ANRU est maintenue en totalité en valeur. Les travaux sont prévus d'ici fin 2015.

- La finalisation du programme d'intervention en matière d'ingénierie dont le GIP Marseille Rénovation Urbaine est maître d'ouvrage pour permettre notamment l'intégration dans les prestations programmées d'un plan stratégique local.

- La mise à jour au regard de l'avancement opérationnel du planning de plusieurs opérations (dont celles modifiées par le présent avenant) ainsi que leur traduction contractuelle en matière de date de dernière demande de premier acompte et de dernière demande de solde.

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 :

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

Article 5.1 : Les sous-articles de l'article 4 du titre III de la convention – « Les opérations approuvées 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 :**

- L'opération « Ingénierie et conduite de projet » est rebaptisée « Conduite de projet et Plan Stratégique Local »

Descriptif de l'opération :

L'opération était initialement programmée pour outiller la démarche de projet sur les volets développement durable / EcoQuartier et assistance à maîtrise d'ouvrage sur la planification, la mise en place d'une charte chantier vert et la gestion des interfaces entre les opérations relevant de plusieurs maîtres d'ouvrage (mission OPCU). La réalisation de ces aspects est achevée ou en cours. La modification de l'opération vise à élargir ce champs d'action et à anticiper l'après renouvellement urbain en introduisant une démarche de Plan Stratégique Local. Celui-ci devra s'articuler avec la démarche EcoQuartier dont la labellisation est recherchée en 2015, avec les réflexions portée par le parc national des Calanques sur son développement, avec la réalisation du boulevard urbain Sud programmée à l'horizon 2020 et enfin prendre en compte la dynamique immobilière forte du secteur.

Mode de financement :

Le budget et le financement de la ligne d'ingénierie visée n'évoluent pas.

Ligne initiale :

Libellé de l'opératio	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
Ingénierie & Conduite de projet	GIP Marseille Rénovation Urbaine	350 000	40 %	350 000	40 %	140 000	2010	2

Ligne modifiée :

Libellé de l'opératio	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
Conduite de projet et Plan Stratégique Local	GIP Marseille Rénovation Urbaine	350 000	40 %	350 000	40 %	140 000	2010	2

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

- **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 :**

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)

- Les opérations « Reconstitution de l'offre ERILIA : Barquière (hors site) PLUS CD 22% » et Reconstitution de l'offre ERILIA : Cauvière (sur site) PLAI » sont supprimées.
- L'opération « Restructuration pour décohabitations » sous maîtrise d'ouvrage Logirem est supprimée (pour être recréée en famille 05-réhabilitation)
- Les opérations « Reconstitution sur site (10 PLAI) » et « Reconstitution hors site Berthelot (6 PLUS CD) » sont créées

Descriptif de l'opération :

Les opérations de reconstitution de l'offre dites Cauvière (8 logements) et Barquière (8 logements) sont abandonnées respectivement du fait de recours contentieux au planning non maîtrisable et du fait des conclusions de la concertation habitante sur le projet urbain,
La reconstitution de l'offre est organisée pour partie sur site (programme de 10 logements individuels) et pour partie hors site sur l'opération « Berthelot » de Sud Habitat dans la ZAC Ste Marthe dans le 14ème arrondissement. Le relogement des ménages s'effectuera essentiellement sur le quartier (dans l'opération de reconstruction de 10 logements au hameau des Pins et dans celle d'acquisition-amélioration au 1 boulevard de la Cayolle) ou dans le Sud du 9ème arrondissement selon les souhaits exprimés à la MOUS d'Erilia.

Mode de financement :

L'opération de reconstitution sur site (10 PLA I) sous maîtrise d'ouvrage Erilia est financée à hauteur de 25% de l'assiette subventionnable.
L'opération « 1, bis rue Berthelot – 6 PLUS CD » sous maîtrise d'ouvrage Sud habitat est financée à hauteur de 22% de l'assiette subventionnable. Pour cette opération, l'aide de l'agence est également sollicitée au titre du financement de la surcharge foncière, à hauteur de 51.18 % du dépassement plafonné.

Lignes supprimées :

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
Reconstitution de l'offre ERILIA : Barquière (hors site) PLUS CD 22 %	Erilia	1 361 760		1 361 760	24%	927 846	2012	2
Reconstitution de l'offre ERILIA : Cauvière (sur site) PLAI)	Erilia	1 361 760		1 361 760	20%	270 669	2012	2
Restructuration pour décohabitations	Logirem	580 000		580 000	23%	133 750	2012	

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

Lignes créées :

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
Reconstitution sur site (10 PLAI)		Erilia	1 795 393	19.7%	1 414 521	25 %	353 630	2015	2
Reconstitution Hors site Berthelot 6 PLUS CD	Construction Foncier **Total**	Sud Habitat	1 028 289	23.5%	791 191 130 171	22% 51.18%	175 382 66 628 **242 011**	2015	2

Le tableau ci-dessous fait le bilan au niveau de la convention des produits et de leur localisation :

	Taux % subv.	nombre total	Dont sur site	Dont hors site (ZUS)	Dont hors site (hors ZUS)
PLUS CD neuf	22 %	13	7	6	-
PLUS CD AA	-	-	-	-	-
PLUS neuf	-	-	-	-	-
PLUS AA	-	-	-	-	-
PLAI neuf	25 %	17	17	-	-
PLAI AA	25 %	4	0	-	4
Résidences sociales	-	-	-	-	-

Réhabilitation de logements sociaux

- L'opération « Restructuration pour décohabitation » de Logirem est ajoutée. Il s'agit d'un reclassement dans la bonne famille d'opération.

Descriptif de l'opération :

L'opération est ajoutée en lieu et place de la même opération supprimée de la famille 02 – création de logements sociaux.
Il s'agit d'une opération de réhabilitation pour la restructuration de grands logements (une villa -> deux appartements) qui permettra de répondre aux besoins de décohabitations recensés sur le secteur.
Le volume de logements concernés est réduit de moitié par rapport au conventionnement initial (3 villas restructurées contre 6 prévues initialement dans la convention, soit 6 appartements « créés » contre 12 programmés à l'origine du projet). Le montant des travaux engagés (près de 100 000 € par logement « créé », sans compter les frais annexes d'organisation de la vacance, d'entretien des logements vides et de gardiennage) conduit au maintien de la subvention initialement conventionnée (133 750 €) en mobilisant les possibilités de déplafonnement ouvertes par le décret de 2004.

Mode de financement :

La subvention de l'Agence est de 44.6 % de l'assiette subventionnable, plafonnée à 50 000€ par logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

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.

Ligne créée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Restructuration pour décohabitation	Logirem	580 000		580 000	44,6 %	133 750	2013	2

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

Accession à la propriété

- L'opération « 20 % Accession aidée – Baou de Sormiou » est précisée et rebaptisée « Accession aidée – Baou de Sormiou (Terrasses des Calanques) »

Descriptif de l'opération :

La ville de Marseille transfère sa maîtrise d'ouvrage à la société civile immobilière SCI Marseille 9ème – Chalet II. Les Nouveaux Constructeurs sont le promoteur immobilier. Le programme ainsi que les aides sollicitées auprès de l'Agence ne sont pas modifiés. Sur le secteur du PRU, le marché du logement est dynamique notamment en programme neuf, tant en individuel qu'en collectif, du fait en particulier de la proximité de la ZAC de la Jarre (environ 500 logements construits dans la dernière décennie). Les produits développés sont toutefois à des prix élevés du fait de l'attractivité du secteur et des coûts du foncier. L'objectif d'une opération d'accession aidée s'oriente donc sur la production d'une offre à coût maîtrisée permettant une nouvelle étape du parcours résidentiel des locataires du parc social au sein du même secteur et permettant l'arrivée sur site de ménages de catégories intermédiaires pour développer la mixité sociale. L'opération ciblée est un programme de 49 logements situé en lisière du PRU sur le Baou de Sormiou, secteur prioritaire à la Soude au regard de ces objectifs. L'opération s'inscrit également dans la logique d'ouverture du Baou de Sormiou à son environnement proche puisque venant le long d'une voie nouvelle inscrite au PRU, et de tenue du domaine public et de plus grande urbanité par des réalisations immobilières en alignement sur rue et adressées sur celle-ci.

Mode de financement :

Une prime d'un montant maximum de 5 000 € 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

Ligne initiale :

Libellé de l'opératio	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
20 % Accession aidée – Baou de Sormiou	Ville	7 029 999		38	5000	190 000	2013	2

Ligne modifiée :

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
Accession aidée – Baou de Sormiou (Terrasses des Calanques)	SCI Marseille 9ème – Chalet II	8 699 000		38	5000	190 000	2015	2

- **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

- L'opération « Préfiguration parc public ZAC de la Jarre » est précisée.
- Les opérations « mode doux de l'Avenue de la Soude aux Collines du Baou de Sormiou » et « Voiries – Baou de Sormiou » sont regroupées sous le titre « Allée des Calanques (av Soude et Jarre) et Baou de Sormiou »
- Les opérations « La Soude – Voiries Martheline et Barquière y compris mode doux » et « Allée des Calanques (av Soude et Jarre) et Baou de Sormiou » sont modifiés concernant les financements ville de Marseille et Communauté Urbaine

- **L'opération « Préfiguration parc public ZAC de la Jarre »**

Descriptif de l'opération :

La convention initiale actait une participation de principe et théorique de l'ANRU à une opération en devenir. Cette impulsion et l'avancée des études a permis la définition d'une première phase opérationnelle.
La ville de Marseille a fait le choix d'installer sur ce site le théâtre équestre du Centaure précédemment dans le 8ème arrondissement. L'implantation sur site d'un acteur culturel de ce type est une opportunité très enrichissante pour le projet urbain.
La ville de Marseille a missionné la Soléam pour réaliser les acquisitions foncières qui se sont achevées fin 2014 pour un montant total de 3,86 M€ (2,92 M€ hors zone d'installation du théâtre du Centaure).
La ville débute les travaux de VRD pour l'installation du théâtre du Centaure en septembre 2015. Son emménagement est prévu un an après.
Les études et travaux d'aménagement de la partie espace vert seront phasés en 2 temps :

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

- de mi-2015 à fin 2018 : préfiguration permettant une ouverture au public (objet de la présente convention)
- à partir de 2019 : finalisation, aménagements programmatiques complémentaires, travaux sur la serre attenante au parc pour intégration dans l'ensemble.

Les travaux sont estimés au total à 3,2 M€ TTC (1,9 M€ pour la partie relevant de la convention ANRU).

Mode de financement :

Le taux de subvention de l'Agence est de 15 % de l'assiette subventionnable, intégrant notamment les coûts d'acquisition foncière nécessaires à la réalisation du programme inscrit à la convention de rénovation urbaine.

Le plan des terrains concernés par l'opération d'aménagement, faisant apparaître leur réutilisation à l'issue de l'opération d'aménagement et le calcul des surfaces, est annexé au présent avenant.

- **L'opération « Allée des Calanques (av Soude et Jarre) et Baou de Sormiou »**

Descriptif de l'opération :

Cette opération regroupe les lignes « Modes Doux de l'Avenue de la Soude aux Collines du Baou de Sormiou » et « Voiries – Baou de Sormiou ». La maturation du projet d'ensemble sur les espaces publics (notamment évolution sensible du périmètre de voiries intégré au PRU ou à la ZAC de la Jarre), les études et les marchés lancés pour la communauté urbaine ont permis d'identifier des déséquilibres financiers entre les 2 opérations initiales et ont conduit au choix de les fusionner dans le cadre du présent avenant.

Mode de financement :

Le taux de subvention de l'Agence est de 40 % de l'assiette subventionnable.

Le plan des terrains concernés par l'opération d'aménagement, faisant apparaître leur réutilisation à l'issue de l'opération d'aménagement et le calcul des surfaces, est annexé au présent avenant.

- **Les opérations « La Soude – Voiries Martheline et Barquière y compris mode doux » et « Allée des Calanques (av Soude et Jarre) et Baou de Sormiou » sont modifiés concernant les financements ville de Marseille et Communauté Urbaine**

Une mise en cohérence des engagements de la ville de Marseille vis-à-vis de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole est nécessaire par rapport aux accords locaux de financement des opérations : une partie de la participation de la ville de Marseille à l'opération « La Soude – Voiries Martheline et Barquière y compris mode doux » est reportée sur l'opération « Allée des Calanques (av Soude et Jarre) et Baou de Sormiou ».

Cette modification ne modifie les engagements globaux ni de l'ANRU, ni de la ville de Marseille, ni de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Valorisat Foncière	Montant du déficit	Taux de Subv. du déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Mode doux de l'avenue de la Soude aux Collines du Baou de Sormiou	Communauté urbaine de Marseille	4 040 835	40 %	0	4 040 835	40 %	1 616 334	2013	1
Voiries – Baou de Sormiou	Communauté urbaine de Marseille	4 772 096	40 %	0	4 772 096	40 %	1 908 838	2013	1
Préfiguration parc public ZAC de la Jarre	Ville de Marseille	1 324 133	50 %	0	1 324 133	50 %	662 067	2013	1

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Valorisat Foncière	Montant du déficit	Taux de Subv. du déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Allée des Calanques (av Soude et Jarre) et Baou de Sormiou	Communauté urbaine de Marseille	8 812 931	40 %	0	8 812 931	40 %	3 525 172	2013	2
Préfiguration parc public ZAC de la Jarre	Ville de Marseille	4 505 180	14,64 %	0	4 505 180	15 %	662 067	2013	1

<u>Article 5.2 :</u> L'article 5 du titre III de la convention – « Les contreparties cédées à Foncière Logement et aux opérateurs Action 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.

En annexe de la convention quadripartite signée avec l'Etat, l'ANRU, l'UESL / Action Logement et l'AFL le 14 janvier 2014, Foncière logement a arrêté la liste des opérations qu'elle pourra réaliser sur la période 2013-2015.

Pour les autres terrains, conformément à la convention quadripartite, les filiales des associés collecteurs de l'UESL, aussi appelés « opérateurs d'Action Logement », sont prioritaires pour se positionner comme opérateurs sur ces parcelles.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

Ainsi, à l'issue du processus de concertation, la dévolution des contreparties est mise à jour selon les tableaux suivants :

Article 5.6.1 - Condition de dévolution des terrains à Foncière logement :

Sans objet

Article 5.6.2 - Condition de dévolution des terrains aux opérateurs d'Action Logement :

Les contreparties étaient constituées d'un terrain situé avenue de la Barquière à la Soude. Les caractéristiques définies à l'article 5 étaient les suivantes :

Suite à la concertation sur le projet urbain avec les habitants et aux études d'avant-projet de HMP sur la résidentialisation du groupe Myosotis, la construction de cette parcelle a été rejetée et remplacée par une utilisation en stationnement au bénéfice des locataires de ce groupe. Deux autres terrains ont été identifiés, situés dans le même quartier de la Soude, au bout de l'impasse de la Martheline. Des constructions sur ces terrains avaient été intégrées dès l'origine de projet urbain pour organiser du point de vue urbain le statut d'impasse de l'avenue de la Martheline.

Suite aux études sur les espaces publics de la Soude de la communauté urbaine de Marseille, cette démarche a été validée, les parcelles définitivement arrêtées et une faisabilité établie par l'urbaniste du PRU pour le compte de MRU.

Suite à la renonciation par l'AFL de réaliser cette opération de logements conventionnée, et conformément à la convention Etat/ANRU/AFL/UESL, une concertation a été conduite sur la base de la faisabilité afin de transférer ces contreparties à des opérateurs d'Action Logement. Le seul opérateur à s'être positionné, Grand Delta Habitat, a été retenu.

Les contreparties sont constituées des 2 terrains :

	Site 1	Site 2
Adresse	Avenue de la Martheline (angle avec l'allée de la Camargue	Avenue de la Martheline (fond de l'impasse)
Situation en ZUS ? (oui/non)	Oui	Oui
Propriétaire(s) du terrain	HMP + Communauté urbaine de Marseille (MPM)	Communauté urbaine de Marseille (MPM)
Utilisation actuelle du terrain	Voirie et stationnement	Délaissé de voirie
Surface du terrain (m²)	525 m² HMP + 280 m² MPM	447 m²
Surface utile (m²)	693 m²	139 m²
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	1er semestre 2016	1er semestre 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

Références cadastrales	849 N141 p2 (HMP) 849 N DP3 (MPM)	849 N DP2
Eléments prévisionnels relatif au type d'habitat (1)	13 PLI en collectif loyers minorés	2 PLI en individuel groupé loyers minorés

Ces terrains sont détaillés en annexe (caractéristiques et plan).

L'opérateur Grand Delta Habitat s'engage à réaliser le programme et le calendrier de réalisation tel que convenu avec le porteur de projet.

La non cession des contreparties à l'opérateur Grand Delta Habitat pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf VI-16).

Les cessions des contreparties, quel que soit leur propriétaire actuel, sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique. Les actes seront reçus par le notaire de Grand Delta Habitat.

Il est par ailleurs précisé que le transfert de propriété est effectué sous la condition suspensive et résolutoire que :

- le terrain cédé soit libre de toute construction en superstructures et en infrastructures, dépollué, constructible,
- le terrain cédé soit viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur. Ces voies devront être équipées des réseaux EP/EU/EV/Télécom/EDF/Gaz suffisamment dimensionnés pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que Grand Delta Habitat réalise ou finance des renforcements de réseaux. Elles seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que seuls les travaux de branchement par maison ou par immeuble suivant le programme envisagé en limite de propriété restent à la charge de Grand Delta Habitat;
- il n'y ait aucun réseau aérien ou enterré qui soit de nature à gêner la réalisation du projet de Grand Delta Habitat.
- le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature du présent avenant à la convention pluriannuelle Grand Delta Habitat à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, de pollution et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, les frais de réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant.
De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, Foncière logement se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE …) ne seront pas prises en charge par Grand Delta Habitat ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et Grand Delta Habitat pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

directeur général de l'ANRU qui saisira le comité d'engagement pour avis et, si nécessaire, le conseil d'administration.

En matière de construction, il est précisé que Grand Delta Habitat fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec la Ville, le programme à réaliser. Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis :

- un relevé planimétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc …
- si nécessaire, une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves …).
- le bornage du terrain préalablement à l'acte authentique.

Sur la base de cette étude, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet et dans le respect de la cohérence du projet de rénovation urbaine, les logements réalisés répondront aux objectifs de Grand Delta Habitat qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

Article 5.6.3 – Devenir des contreparties pour lesquelles Action Logement renonce à son droit de priorité :

Sans objet

Article 5.3 : 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 5.5 du présent avenant.

Article 5.4 : L'article 7 du titre III de la convention « Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU» est modifié comme suit :

Le tableau de l'annexe 1 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimés, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier, réserve des crédits sur les ressources financières du programme national de rénovation urbaine. Ce tableau financier indique l'année et le semestre de démarrage de chacune des opérations contractualisées, et leur durée en semestre.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

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 17,0 M€, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau 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 20,8 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 5.5 : L'article 12-1 du titre V « modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence » est annulé et remplacé par l'article 12-1 « modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence » ainsi rédigé et les articles 12-1 et 12-2 sont complétés

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

Les demandes de subvention sont formalisées dans une fiche analytique et technique décisionnelle (FATd) visant à confirmer par opération physique les opérations conventionnées décrites dans le tableau prévisionnel B de l'annexe 2. Elles sont déposées auprès du délégué territorial de l'Agence en vue de l'attribution de subvention.

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

La date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte conformément au règlement comptable et financier de l'agence est fixée au 30/06/2017,

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 31/12/2018 sauf sur les opérations suivantes où la date de demande de solde est fixée au 31/12/2020 :

- allée des Calanques (av Soude et Jarre) et Baou de Sormiou,
- reconstitution sur site (10 PLAI),
- accession aidée – la Jarre.

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 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 : Echéancier de réalisation du projet

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

Le présent avenant est établi en … exemplaires originaux,

Signé à …… le …….

Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine		Pour la Ville de Marseille
Le Délégué Territorial		Le Maire

Pour la communauté urbaine Marseille Provence Métropole		Pour le GIP Marseille Rénovation Urbaine
Le Président		La Présidente

Pour l'Association Foncière Logement		Pour Grand Delta Habitat
Le Président		Le Directeur Général

Pour la SCI Marseille 9ème – Chalet II		Pour Erilia
Le Représentant		Le Directeur Général

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

Pour Logirem		Pour Sud Habitat
Le Président du Directoire		Le Directeur Général

Pour 13 Habitat		Pour Habitat Marseille Provence
Le Directeur Général		Le Directeur Général

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015