PROJET D'AVENANT N°2

A LA CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADES DE MARIGNANE

Version validée par le comité d'engagement ANRU du 18/07/2018

RÉNOVATION des Quartiers Anciens

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés [PNRQAD]

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

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 6

ARTICLE 6 : DUREE, DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE 30

ARTICLE 7 : ANNEXES 30

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Article 1 : Parties à l'avenant

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

ET :

L'Etat, représenté par le Préfet de Région

ET :

La Région Provence Alpes Côte d'Azur, représentée par son Président Renaud MUSELIER,

ET :

Le Département des Bouches du Rhône, représenté par sa Présidente, Martine Vassal

ET :

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par sa Présidente, Martine Vassal,

ET :

La Commune de Marignane, représentée par son Maire, Eric Le Disses
ci-après dénommée le porteur de projet,

ET :

L'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat, représentée par sa Directrice Générale, Valérie Mancret-Taylor

ET :

13 Habitat, représenté par son Directeur Général, Eric TAVERNI

ET :

SOLIHA Provence, représenté par son Directeur Général,

ET :

l'Agence Régionale d'Equipement et d'Aménagement (AREA) de la Région Provence Alpes Cotes d'Azur, représentée par son Directeur Général,

ET :

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

La Caisse des Dépôts et Consignation, représenté par son Directeur Général

ET :

Action logement, représenté par son Directeur Général, M. Yannick LEMEUR,

Les parties ont convenu de ce qui suit :

Article 2 : Identification de la convention initiale

Le présent avenant concerne la convention pluriannuelle du projet de requalification des quartiers anciens dégradés de la commune de Marignane, portant sur les quartiers du centre ancien, et qui a été signée le 17/02/2012.

Article 3 : Modifications successives

N° de l'avenant	Date signature de l'avenant	Nature des modifications
1		• La suppression de l'opération h2 (RHI ANAH) suite à la non-éligibilité aux crédits ANAH, • La fusion des opérations h1 et h2 en une seule ORID financée par l'ANRU, • Le transfert de l'îlot e2 d'ORID en vente en l'état sans participation financière des partenaires, • La suppression des participations des partenaires pour l'opération « Maison du projet urbain » réalisée en régie, • La suppression de l'opération « percée Jaurès Covet », • Le changement de maîtrise d'ouvrage aménagement pour l'ORID d1, passant de Ville à 13 Habitat, • Le changement de maîtrise d'ouvrage aménagement pour la RHI k1, passant de Ville à 13 Habitat, • La localisation de 12 LLS supplémentaires hors périmètre, • La modification du périmètre de l'OPAH RU (acté par l'avenant n°1 à la convention OPAH RU), • L'ajout de l'opération « Baux à réhabilitation avec le PACT 13 », • La diminution de la participation de l'ANRU sur le relogement temporaire. • L'actualisation du programme d'équipements publics

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

		et du plan projet, • La modification du planning de la convention et les dates d'engagement des opérations,

Article 4 : Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objets :

- De mettre en conformité la convention pluriannuelle avec les nouvelles dispositions du règlement général de l'Anru (RGA) relatif au PNRQAD approuvé par l'arrêté ministériel du 4 mai 2017 et publié au journal officiel du 6 mai 2017

- De déterminer les dates limites de demande de premier acompte et de demande de solde applicables à l'ensemble des opérations programmées

- De proroger la date limite d'engagement des subventions de l'ANRU au 31 décembre 2019

- De mettre en cohérence la programmation du projet avec les évolutions du projet de requalification :

  Opérations supprimées :
  - La suppression de l'opération de requalification d'îlot dégradé i1,
  - La suppression de l'opération de requalification d'îlot dégradé c1,
  - La suppression de l'opération de requalification d'îlot dégradé g1,
  - La suppression de l'opération de requalification d'îlot dégradé d1
  - La suppression de l'opération de requalification d'îlot dégradé j1
  - La suppression des opérations d'aménagement des espaces publics du centre historique

  Opérations créées :
  - La création d'une nouvelle opération d'îlot dégradé « Place de l'Olivier » intégrant tous les îlots de logements autour de la place de l'Olivier (anciennement g2, j1, j2), réalisée par un nouveau maître d'ouvrage – AREA ;
  - La création d'une nouvelle ligne dans la famille « ingénierie et conduite de projet » : « OPC interchantier » ;
  - La création d'une nouvelle opération d'équipement public c1 pour l'école des arts

  Opérations clôturées
  - Le solde en l'état de l'opération d'îlot dégradé g2
  - L'actualisation et le solde en l'état de l'opération « OPC Urbain »
  - Le solde en l'état de la « mission urbain et architecturale »
  - Le solde en l'état de la ligne « étude complémentaires, mission ponctuelles d'AMO »

- De prendre en compte les changements de maîtrise d'ouvrage :
  - Le changement de maîtrise d'ouvrage de l'opération de requalification d'îlot dégradé h1, de la ville vers SOLIHA ;
  - Le changement de la maîtrise d'ouvrage de l'école des arts sur l'îlot i1, intégrée dans la concession d'aménagement : Ville vers AREA

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

- De mettre à jour le coût et le plan de financement des requalifications d'îlot dégradé e1, a1, et h1, ainsi qu'une modification de périmètre d'opération pour b2,

- D'actualiser les valorisations plancher retenues dans le cadre des nouveaux plans de financements de requalification d'îlot dégradés,

- D'actualiser le nombre de logements produits et plus particulièrement les logements sociaux,

- De mettre à jour le planning en accord avec les dates limites de demande de premier acompte et de demande de solde applicables à l'ensemble des opérations programmées

Hors contractualisation avec l'ANRU

- Ajout des opérations « Démolition Esmieu Jaurès, Parking Saint Pierre, Foncier Parking Saint Pierre, Tranche 2 jardin Salvador Dali, Square Lamartine, opération de logement social ex-gendarmerie »
- Regroupement des opérations de rénovation d'espaces publics du centre historique, mise à jour des montants selon les études et les transferts de compétences
- Mise à jour des montants selon les études et les transferts de compétences des opérations de rénovation d'espaces publics « Place de la République, av. J. Jaurès », « Place C. Desmoulins et rues attenantes »
- Suppression des opérations « maison des jeunes » et report de l'opération « réaménagement de l'entrée de la Mairie », des opérations « parkings Schwetzer, Chave, Verdun, Chiari et du Mail Verdun ; Gare routière, Traitement des entrées de ville ».
- Actualisation du plan de financement de l'OPAH RU achevée
- Actualisation du coût de l'opération en chantier d'insertion église Saint Nicolas, de la Police municipale
- Le changement de maîtrise d'ouvrage de l'opération de création de logements sociaux h1, de 13 Habitat vers SOLHIA

Article 5 : Modifications de la convention

La convention pluriannuelle mentionnée à l'article 2 du présent avenant, et le cas échéant modifiée par les avenants successifs listés à l'article 3 du présent avenant, est modifiée dans les conditions ci-après.

Le projet qui sert de base à la conclusion du présent avenant est celui examiné le 18 juillet 2018 par le comité d'engagement de l'Anru relatif au PNRQAD

Article 5.1. Modification des signataires de la convention

SOLIHA Provence et l'Agence Régionale d'Equipement et d'Aménagement (AREA) de la Région Provence Alpes Cotes d'Azur deviennent nouveaux maîtres d'ouvrage et donc nouveaux signataires de la convention PNRQAD.

Le paragraphe relatif aux signataires de la convention est complété comme suit :

Conformément aux nouvelles dispositions du règlement général de l'Anru relatif au PNRQAD, publié au journal officiel du 6 mai 2017, la durée mentionnée dans la convention

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

pluriannuelle est remplacée par la mention suivante : « la présente convention pluriannuelle dure de sa date de signature au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le dernier solde de subvention de l'Agence ».

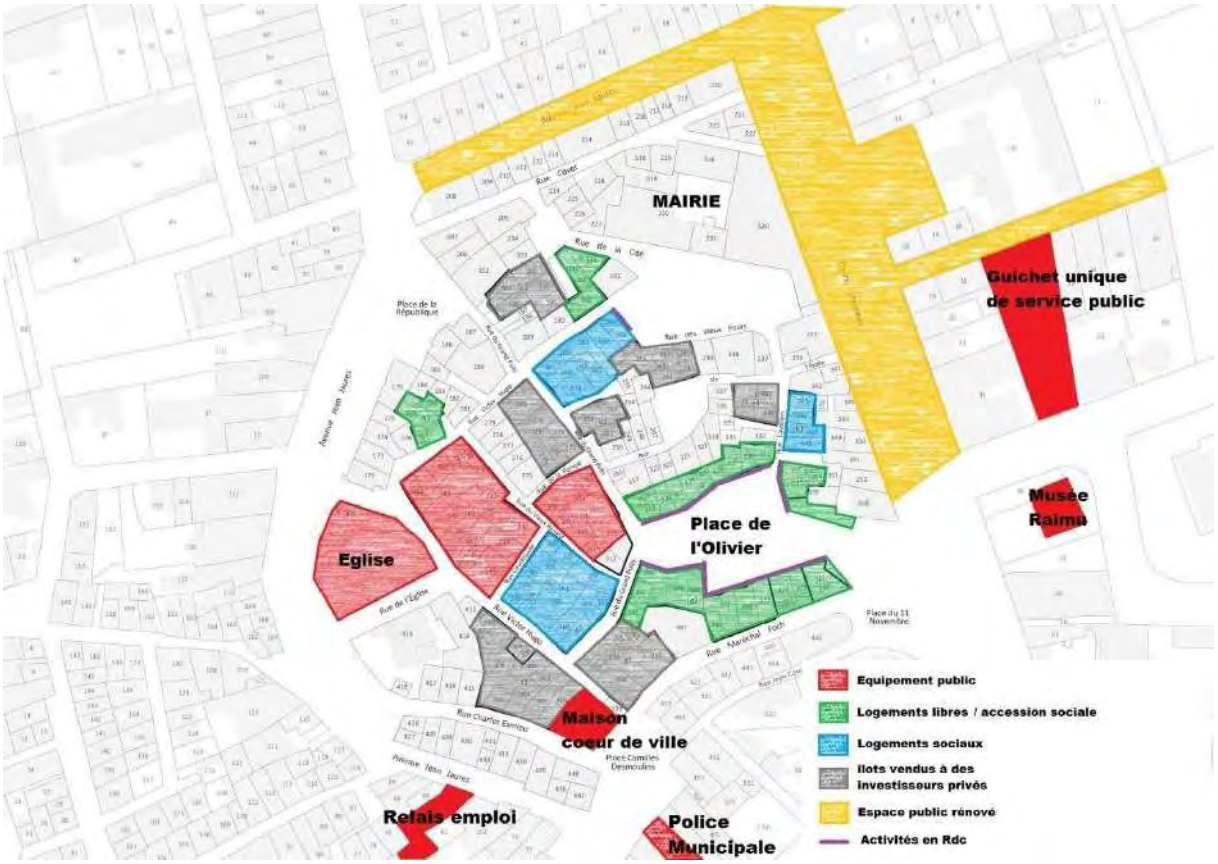
Article 5.2. Modification du préambule de la convention

Afin de présenter l'évolution de la stratégie de la Ville, le préambule de la convention est modifié comme suit :

Le projet actualisé de la Ville, faisant l'objet du présent avenant, traduit une évolution de la stratégie d'intervention :

- Sortie du programme d'îlots de petite taille, pouvant être cédés en l'état à des investisseurs privés locaux, et d'îlots dont la position enclavée au centre du quartier ne présente pas aujourd'hui d'attractivité suffisante,
- Report des financements îlots dégradés correspondants sur les îlots riverains de la Place de l'Olivier, avec mise en place d'une concession d'aménagement,
- Transfert de maîtrise d'ouvrage de 13 Habitat à SOLIHA pour un îlot proche de cette place,
- Extension de l'Ecole des Arts à un second îlot, dédoublée en un pôle administratif et les différents ateliers et salles de conservatoire,
- Poursuite de l'intervention publique sur la couronne du centre historique, avec le bouclage de la rénovation de l'axe Jaurès / Desmoulins / Mirabeau et l'implantation d'équipements municipaux.

La Ville maintient ainsi les objectifs fondamentaux de son projet, adaptés aux dysfonctionnements de son centre ancien, en termes de traitement des problèmes structurels de l'habitat, de rénovation de l'offre d'équipements et d'espaces publics et de gestion urbaine, propres à revaloriser son patrimoine et l'image de son centre historique.



Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Article 5.3. Modification du titre I de la convention – « Les définitions »

Sans objet

Article 5.4. Modification de l'article 1 du titre II de la convention – « Le contenu du projet global social et urbain »

L'article 1 du titre II de la convention est modifié comme suit :
Annexe 1

- *Actualisation de la note sur les actions de recyclage des bâtis les plus dégradés*
  - *1-1 Nouveau périmètre des opérations d'îlots*
  - *1-2 Périmètre de la concession d'aménagement multi-sites*
  - *1-3 Actualisation du tableau de synthèse du programme logement*
  - *1-4 Etude du marché immobilier en 2017 à Marignane*
  - *1-5 Convention partenariale préalable à une cession ou à un bail à réhabilitation de l'îlot h1 h2 avec le PACT des Bouches du Rhône (devenu SOLIHA)*
  - *1-6 Détail du cout de cession de l'îlot e1 de la Ville à 13 Habitat*
- *Actualisation de la note sur les aménagements de proximité*
  - *1-7 Périmètre des opérations d'aménagement Métropole à réaliser d'ici la fin du PNRQAD*
  - *1-8 Nouvelles opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage Ville*
- *Actualisation de la note sur les équipements de proximité avec le*
  - *1-9 Nouveau programme de l'école des arts*

Annexe 2

- *A – Maquette financière ANRU*
- *B – Maquette financière globale*
- *C – Planning prévisionnel*
- *D – FAT et fiches descriptives d'opération*

Article 5.5. Modification de l'article 2 du titre II de la convention – « L'organisation de la conduite du projet d'ensemble »

Afin de mieux adapter l'organisation de la conduite de projet, l'article 2.1 de l'article 2 du titre II de la convention est modifié comme suit :

Outre les comités de pilotage et comités techniques, des **comités de direction PNRQAD** ont été mis en place trimestriellement rassemblant les services mairie chargés de la mise en œuvre des opérations, sous la houlette du DGS et du chef de projet.
Un élu référent a été désigné pour le suivi du projet, en plus du Maire.

Afin de renforcer l'organisation de la conduite de projet, l'article 2.2 de l'article 2 du titre II de la convention est modifié comme suit :

L'équipe projet, au sein de la ville, est composée de 3 postes :

- Un chef de projet
- Un adjoint au chef de projet - conducteur d'opération
- Une assistante

Cette équipe projet est maintenant directement rattachée au Directeur Général des Services. Elle est en charge de la coordination globale et de la conduite des opérations d'îlots dégradés.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

La Ville est par ailleurs entrée dans le capital d'une SPL – l'AREA – pour lui confier la réalisation de l'opération de la place de l'Olivier dans le cadre d'une concession d'aménagement.
Enfin, le volet amélioration de l'habitat (lutte contre l'habitat indigne, OPAH RU) n'est plus conduit directement par l'équipe projet mais par d'autres services de la Ville (Direction de l'aménagement du territoire, Cœur de ville) et par la Métropole dans le cadre des nouveaux transferts de compétences.

La Ville se dote à partir de 2018 d'un OPC interchantier pour assurer la coordination des chantiers dans le cœur historique.

Article 5.6. Modification de l'article 3 du titre II de la convention – « La concertation et l'information sur le projet de requalification »

Sans objet.

Article 5.7. Modification de l'article 4 du titre III de la convention – « Les opérations approuvées et financées par l'ANRU »

*Modification de l'article 4.1 du titre III de la convention – « **L'intervention de l'ANRU portant sur les opérations de requalification d'îlot dégradé** »*

Afin :

- d'actualiser les opérations suite aux études de maîtrise d'œuvre – coût et programme de logements (a1, b2, h1, e1)
- de prioriser les opérations face aux surcoûts, en différant la réalisation de certaines opérations (d1, g1 = îlots supprimés du tableau financier)
- de transférer des îlots vers la famille « équipement de proximité » (i1, c1)
- d'acter le changement de maîtrise d'ouvrage de l'îlot h1,
- de créer un îlot d'ensemble dénommé "place de l'olivier" réalisée dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée à la SPL AREA (délibération du conseil municipal en date du 19 juin 2018).

l'article 4.1 du titre II de la convention est modifié comme suit (cf annexe 1-1) :

Les **îlots i1** et **c1** sont sortis de la famille « requalification des îlots dégradés » pour être transférés vers la famille « équipement de proximité » pour l'école des arts.
Compte tenu du positionnement stratégique de l'îlot c1, la Ville a fait le choix d'y implanter l'école des arts dans le cadre d'un projet élargi, rassemblant à la fois le conservatoire de danse et de musique.

L'**ilot e1** a fait l'objet d'études de conception et de consultation travaux, mettant en évidence une augmentation des coûts de travaux, et aboutissant à une programmation de logements modifiée.

SOLIHA a achevé ses études préalables sur **l'îlot h1** et se positionne donc en tant que maitre d'ouvrage de la requalification d'îlot dégradé h1, avec un nouveau bilan.
Le montant des travaux a augmenté et le prix de valorisation est actualisé.

Le périmètre de l'**îlot b2** a été réduit, la parcelle AN191 étant sortie de l'opération. En effet, la Ville a procédé à un échange de ce bâtiment pour acquérir un autre bâtiment du centre historique que le propriétaire ne voulait pas vendre. Elle n'a pas fait de travaux préalables et l'acquisition initiale n'était pas éligible (supérieure à 10 ans). Le nouveau propriétaire a démarré la réhabilitation du bâtiment.
Le bilan de cette opération est donc reposé sur ce nouveau périmètre et en actualisant les coûts.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Les 2 **îlots d1 et g1** seront mis en vente ultérieurement avec les aides de la future OPAH, voire un montage alternatif pour favoriser une accession sociale à la propriété, pouvant reposer sur le recours à un Organisme Foncier Solidaire (OFS), lorsque les principaux îlots du centre ancien auront démarré et qu'une dynamique positive sera lancée.

Enfin, la Ville a fait le choix de regrouper tous les bâtiments entourant la place dans une même opération, dans le cadre d'une concession d'aménagement. Le bilan de cette opération été étudié par un AMO.

Une nouvelle opération est donc créée, « place de l'olivier », composée des îlots g2, j1, j2.

Concernant les **îlots g2 et j1**, la ville avait engagé ces opérations en réalisant :

- Une partie des relevés topo, diagnostics avant démolition, études de sols, fouilles archéologiques et sécurisation des bâtiments (des études complémentaires seront encore à mener),
- Les démolitions définitives.

Ces opérations seront reprises et réalisées dans le cadre d'une concession d'aménagement avec l'AREA, intégrant également l'îlot j2 et les parcelles AN374 et AN375.
En conséquence :

- L'opération j1 est supprimée, la ville prenant les dépenses engagées à sa charge (hors ANRU),
- L'opération g2 est soldée en l'état,
- Une nouvelle ligne est créée intégrant les îlots dégradés de la concession d'aménagement, intitulée « îlots dégradés place de l'Olivier » (cf ci-dessous).

	Nombre total prévisionnel de logements à recycler	**Dont logements occupés**	**Dont ménages à reloger**	**Nombre total de logements produits en sortie d'opération**
Opérations conservées et/ou modifiées				
Ilot e1	26		0	10
Ilot a1	3	1	0	1
Ilot b2	2	1	0	2
Ilot h1	17	1	2	18
Opération créée				
Ilots Place de l'Olivier	42	1	1	37
TOTAL	**90**	**4**	**3**	**71**
Pour mémoire opérations clôturées / supprimées				
Ilot d1	19	0	0	7
Ilot g1	14	0	0	8
Ilot j1	9	0	0	10
Ilot g2	20	0	0	12

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	IDTOP	Maître d'ouvrage	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention Anru	Année démarrage	Semestre démarrage
Opération e1	13000000001000100	13 HABITAT	532 584	48%	255 461	2015	2
Opération e2	130000000010002006		113 295	0%			
Opération g2	130000000010002001	013/COMMUNE MARIGNANE	1 338 630	50%	669 315	2012	1
Opération j1	130000000010002002	013/COMMUNE MARIGNANE	641 056	50%	320 528?	2016	2
Opération a1	130000000010002003	013/COMMUNE MARIGNANE	239 084	50%	119 542	2013	2
Opération d1	130000000010002004	13 HABITAT	610 295	50%	307 208	2018	2
Opération b2	130000000010002005	013/COMMUNE MARIGNANE	106 081	50%	53 041	2014	1
Opération i1	130000000010002007	013/COMMUNE MARIGNANE	514 766	30%	154 430	2017	2
Opération g1	130000000010002008	013/COMMUNE MARIGNANE	796 947	50%	398 474	2017	2
Opération h1	130000000010002009	013/COMMUNE MARIGNANE	1 342 168	45%	599 570	2017	2
Opération c1	1300000000100020010	013/COMMUNE MARIGNANE	1 325 547	50%	662 774	2017	2

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	IDTOP	Maître d'ouvrage	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention Anru	Année démarrage	Semestre démarrage
Opération e1	130000000010001001	13 HABITAT	798 265	32%	255 445	2015	S2
Opération g2	130000000010002001	013/COMMUNE DE MARIGNANE	658 200	45.5%	299 251	2011	S2
Opération h1	130000000010002009	SOLHIA	1 939 456	46.75	906 696	2018	S1
Opération b2	130000000010002005	013/COMMUNE DE MARIGNANE	106 082	50%	53 041	2015	S2
Opération a1	130000000010002003	013/COMMUNE DE MARIGNANE	251 435	47.54	119 542	2012	S2
Ilots dégradés place de l'Olivi	130000000010003001	AREA	1 381 869	50%	690 935	2018	S2

Date de prise en compte des dépenses :

Pour l'îlot h1, les dépenses prises en compte remontent à 14/12/2015, date à partir de laquelle la Ville a confié à SOLIHA (ex-PACT Bouches du Rhône) la réalisation de l'étude de faisabilité de cette opération dans le cadre d'une convention partenariale préalable à la vente. Cette convention partenariale figure en annexe du présent avenant (annexe n°1-5).

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Pour l'îlot e1, des dépenses antérieures à 2015 et engagées par la Ville sur cet îlot ont été intégrées dans le prix de cession à 13 Habitat. Ces dépenses correspondent à des frais de géomètre, des frais de neutralisation et des diagnostics techniques pour un montant de 18 931 € ; réalisées par la Ville après le 31 décembre 2009. Elles ont été intégrées dans le prix de vente des bâtiments de la Ville à 13 Habitat, en sus du montant de la première acquisition. La prise en compte de cette dépense dans l'assiette subventionnable a été validée à titre dérogatoire par le Comité d'engagement, au titre des « autres dépenses validées » par le Comité d'engagement. La détermination du prix de cession à 13 Habitat est décrite en annexe 1-6.

Ilot g2 : 2011 – date des premières dépenses par la Ville

Ilot b2 : 2015 - date des premières dépenses par la Ville

Ilot a1 : 2012 - date des premières dépenses par la Ville

Ilots Place de l'Olivier : 2018 - date des premières dépenses par l'AREA

Le coût global des 6 opérations de requalification d'îlots dégradés maintenues au programme s'élève à 5 807 624 € HT (au lieu de 11 264 733 €)**.**

VALORISATION FONCIERE

Le montant des recettes liées à la vente à l'issue des opérations d'aménagement a été re-évalué à 732 317 € (à la place de 2 363 066 €).

• Opérations à destination du logement locatif social – îlots e1, h1

Cette valorisation est maintenue à **328 € / m² SU** en valeur plancher pour les 2 îlots.

• Opérations à destination du commerce - îlot e1

Concernant les commerces/activités, cette valorisation est fixée à **100 € /m²** de surface de plancher pour 13 Habitat.

• Opérations à destination de l'accession libre en réhabilitation – îlot a1

La **valeur plancher** de cette opération est maintenue à **800 €/m² SHAB**, qui correspond en compte à rebours à 1 800 €/m² de SHAB prix vente réhabilité.

• Opérations à destination de l'accession libre en neuf – îlot b2,

La **valeur plancher** de cette opération correspond à un montant de **300 €/m² sdp**, qui correspond en compte-à-rebours à 2510 €/m² SHAB TTC vente logement, niveau du marché actuel sur ce secteur.

• Opérations « Ilots place de l'Olivier »

La **valorisation plancher** du foncier cessible en sortie de recyclage de l'opération « place de l'Olivier » est **nulle**.

Les études de faisabilité[1] ont en effet démontré qu'une minoration du prix du foncier s'avère indispensable à la faisabilité financière d'une opération de logements à vocation sociale.

[1] Etude programmatique et financière préalable à la concession, réalisée par l'EPARECA. En effet, les hypothèses de mise en œuvre globale de l'opération, à savoir des logements à destination d'acquéreurs sous plafonds de ressources, accueillant des rez-de-chaussée commerciaux à loyers maîtrisés et les contraintes de restructuration imposées aux futurs acquéreurs, aboutissent à une charge foncière prévisionnelle en sortie de recyclage nulle.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

La Ville s'engage par ailleurs à céder à AREA le foncier dont elle est propriétaire à l'euro symbolique.

• Solde de l'opération g2 sous maîtrise d'ouvrage ville

L'opération g2, qui constitue une première phase de l'opération de la place de l'Olivier et qui sera poursuivie dans le cadre de la concession d'aménagement, est clôturée sur la base des dépenses engagées, et une valorisation nulle en recettes : une partie de l'opération est à destination d'un espace public et l'autre partie, destinée à la production de logements, sera cédée à titre gratuit par la Ville à AREA, quelle que soit l'étape de réalisation de l'opération d'aménagement concédée.

Le plan joint en annexe 1-1 identifie le périmètre des rétrocessions à AREA, qui poursuit l'opération dans le cadre de la concession.

*Modification de l'article 4.2 du titre III de la convention – « **Les travaux d'aménagement de proximité** » :*

Afin d'actualiser le programme d'aménagement, l'article 4.2 du titre III de la convention est modifié comme suit :

Suite aux transferts de compétences opérés entre la Commune et la Métropole, la Commune ne conserve que les compétences réseaux secs dans les aménagements de voirie. Afin de simplifier l'ingénierie financière et de ne pas multiplier les mêmes maitres d'ouvrage sur une même opération, le choix a été fait de concentrer les subventions ANRU qui était initialement destinées à la rénovation des espaces publics, aux autres familles d'opérations, notamment la famille équipement de proximité.

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	IDTOP	Maître d'ouvrage	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention Anru	Année démarrage	Semestre démarrage
Démolition : Ilot de la Cité	01300000000200010001	013/COMMUNE MARIGNANE	*97 331*	19%	18 930	2010	1
Tranche 1 – Place de la Cité et Place 'Etoile	01300000000200010002	013/COMMUNE MARIGNANE	*204 012*	30,0%	61 203	2018	1
Tranche 2 - Rue Hugo, amorce rues du Vieux Renard et du Grand Puits	01300000000200010003	013/COMMUNE MARIGNANE	*102 002*	30%	30 601	2018	1
Tranche 3 - Rue Covet	01300000000200010004	013/COMMUNE MARIGNANE	*106 520*	30%	31 956	2018	1
Tranche 4 – Place de la République, Jaurès	01300000000200010005	013/COMMUNE MARIGNANE	*487 825*	30%	146 348	2018	1
Tranche 5 - Courtissade, de Pompe Fin rues du Vieux Renard, du Grand	01300000000200010006	013/COMMUNE MARIGNANE	*112 385*	30%	33 716	2018	1

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Puits							
Tranche 6 – Place de l'Horloge, Cavaillon	013000000002000 1007	013/COMMUNE MARIGNANE	*292 592*	30%	87 778	2018	1
Place C. Desmoulins, Jaurès à l'Eglise , Rue C Esmieu, rue Foch J Courret	013000000002000 1001	013/COMMUNE MARIGNANE	*405 629*	30%	121689	2019	1

Les opérations supprimées

- Tranche 1 – Place de la Cité et Place de l''Etoile
- Tranche 2 - Rue Victor Hugo, amorce rues du Vieux Renard et du Grand Puits
- Tranche 3 - Rue Covet
- Tranche 5 - Rues Courtissade, de la Pompe Fin rues du Vieux Renard, du Grand Puits
- Tranche 6 – Place de l'Horloge, rue Cavaillon

Le programme d'aménagement public est maintenu par la Métropole, avec la rénovation jusqu'au terme du PNRQAD des voiries du cœur historique et de la couronne (cf annexe 1-7).

*Modification de l'article 4.4 du titre III de la convention – « **Les équipements** » :*

Afin de mettre à jour la nouvelle implantation et l'extension du projet de l'école des arts sur les 2 îlots c1 et i1 (cf annexe 1-8), l'article 4.4 du titre III de la convention est modifié comme suit :

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	IDTOP	Maître d'ouvrage	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention Anru	Année démarrage	Semestre démarrage
Ecole municipale des arts	013000000006000 1001	COMMUNE MARIGNANE	1 944 333	10%	185 594	2018	2

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	IDTOP	Maître d'ouvrage	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention Anru	Année démarrage	Semestre démarrage
Ecole des arts i1	013000000006000 3001	AREA	2 673 000	23%	613 453	2018	2
Ecole des arts c1	013000000006000 2001	COMMUNE DE MARIGNANE	6 885 600	17.9%	1 235 885	2018	2

*Modification de l'article 4.5 du titre III de la convention – « **L'ingénierie de projet** » :*

Afin de d'actualiser les moyens mis en œuvre pour la conduite de projet, l'article 4.5 du titre III de la convention est modifié comme suit :

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Les montants des missions AMO OPC Urbain, Mission urbaine et architecturale, Etudes complémentaires missions ponctuelles d'AMO ont été ajustés aux dépenses réelles. Ces missions sont achevées et donc soldées.
Un nouvel AMO a été créé : un OPC interchantier. Le financement de cette ligne est assuré par le redéploiement des économies constatées.
Le poste de coordinateur technique a évolué vers un poste d'adjoint au chef de projet.

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	IDTOP	Maître d'ouvrage	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention Anru	Année démarrage	Semestre démarrage
CONCERTATION COMMUNICATION	0130000000080001001	013/COMMUNE MARIGNANE	150 502	50%	7 5251	2011	2
RENFORCEMENT EQUIPE DEDIEE sur 7 ans							
Directeur de Projet	0130000000080001002	013/COMMUNE MARIGNANE	161 700	50%	80 850	2010	1
Chef de Projet	0130000000080001003	013/COMMUNE MARIGNANE	661 500	50%	330 750	2010	1
Coordinateur Technique	0130000000080001004	013/COMMUNE MARIGNANE	661 500	50%	330 750	2010	1
ETUDES / AMO							
AMO - OPC urbain	0130000000080001005	013/COMMUNE MARIGNANE	205 602	50%	102 801	2010	2
Mission urbaine et architecturale	0130000000080001006	013/COMMUNE MARIGNANE	45 987	50%	22 994	2010	2
Etudes complémentaires – missions ponctuelles d'AMO	0130000000080001007	013/COMMUNE MARIGNANE	100 000	50%	50 000	2012	2
Etude îlots dégradés	0130000000080001008	013/COMMUNE MARIGNANE	74 000	30%	22 200	2010	2

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	IDTOP	Maître d'ouvrage	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention Anru	Année démarrage	Semestre démarrage
CONCERTATION COMMUNICATION	0130000000080001001	013/COMMUNE MARIGNANE	150 502	50%	75 251	2011	2
RENFORCEMENT EQUIPE DEDIEE sur 7 ans							
Directeur de Projet	0130000000080001002	013/COMMUNE MARIGNANE	161 700	50%	80 850	2010	1
Chef de Projet	0130000000080001003	013/COMMUNE MARIGNANE	661 500	50%	330 750	2010	1
Adjoint au chef de projet / Coordinateur Technique	0130000000080001004	013/COMMUNE MARIGNANE	661 500	50%	330 750	2010	1
ETUDES / AMO							
AMO - OPC urbain	0130000000080001005	013/COMMUNE MARIGNANE	192 350	50%	96 175	2010	2
Mission urbaine et architecturale	0130000000080001006	013/COMMUNE MARIGNANE	34 200	50%	17 100	2010	2
Etudes complémentaires – missions ponctuelles d'AMO	0130000000080001007	013/COMMUNE MARIGNANE	77 991	50%	38 996	2012	2

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Etude îlots dégradés	0130000000080001008	013/COMMUNE MARIGNANE	74 000	30%	22 200	2010	2
AMO OPC Interchantier	0130000000080001009	013/COMMUNE MARIGNANE	177 000	50%	88 500	2018	2

Article 5.8. Modification de l'article 5 du titre III de la convention « Les opérations approuvées et financées par l'Anah » :

*Modification de l'article 5.1 du titre III de la convention – « **L'aide à la réhabilitation du parc privé** »*

L'article 5.1 du titre II de la convention est complété comme suit :

L'ANAH finance l'opération de Bail à réhabilitation h1 dans le cadre de la production de 18 logements (9 LCS / 9 LCTS) pour un montant de 688 200 €. Cette subvention reste conditionnée au dépôt de dossier de demande de financement par SOLIHA et à l'éligibilité de l'opération.

Afin d'engager une nouvelle OPAH-RU opérationnelle début 2019, les partenaires Anah, Métropole et Ville de Marignane s'engagent sur les actions suivantes :

- Lancement d'une **étude préalable** visant à cibler, calibrer et planifier le volet Renouvellement Urbain de la future OPAH, complétant l'étude évaluation de la première OPAH RU réalisée en 2017.
  L'objectif de cette étude est de renforcer les interventions globales à l'immeuble ou à l'îlot, pour obtenir des travaux plus complets, de meilleure qualité et inciter à la venue de nouveaux propriétaires, bailleurs ou accédants. Cette étude devra identifier les immeubles ou îlots les plus dégradés ou stratégiques appelant un traitement d'ensemble, incluant des procédures de droit imposant des travaux et pouvant aller jusqu'à la maitrise foncière, comme des Opérations de Restauration Immobilière. Etude menée sous maitrise d'ouvrage communale avec la participation de la Métropole et de l'Anah.

- Mise en place d'un cadre de mesures et de coopération partenariales de lutte contre l'habitat indigne. La ville de Marignane, avec le recrutement d'un agent habitat, se met en situation de proposer une organisation pour répondre au renforcement de l'action LHI. Cette nouvelle organisation pourra être formalisée avec tous les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (ARS, DDTM, CAF…) sous forme d'un **protocole LHI.**

- Sur la base de ces études et de cette nouvelle organisation, une **nouvelle convention d'OPAH RU** incluant un volet coercitif (ORI, Insalubrité/péril, injonction de ravalement,…) sera élabor ée par la Métropole et la Ville de Marignane afin qu'elle soit délibérée par les différentes collectivités début 2019.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Article 5.9. Modification de l'article 6 du titre III de la convention « Les opérations approuvées et financées par l'Etat »

*Modification de l'article 6.1 du titre III de la convention – « **La production de logements dont les logements locatifs sociaux** »*

Afin de mettre à jour la programmation de logement social, l'article 6.1 du titre II de la convention est modifié comme suit :

Tableau initial :

Conventionnement	**Nombre total de logements**	**Localisation**
PLUS acquisition amélioration	38	Sur parcellaire en recyclage (requalification d'ilots dégradés et RHI)
PLAI acquisition amélioration	7	Hors périmètre PNRQAD (parc Saint Georges)
PLS acquisition amélioration	9	Dans périmètre PNRQAD (ancienne gendarmerie)
PST	26	26 logements diffus en couronne du centre historique (PACT 13)
TOTAL logements sociaux identifiés périmètre PNRQAD	**80**	
PLUS	12	Hors PNRQAD : Opération du Vieux Pigeonnier (39 lls au total)
Parc public-conventionnement à préciser	7	Hors PNRQAD : Ecole Jean Moulin
TOTAL	**99**	

Tableau actualisé :

	Nombre total de logements	Périmètre PNRQAD		Hors PNRQAD
		- dont sur parcellaire en recyclage (ORID RHI)	- dont hors ORID et RHI	
PLUS neuf	**15** *opération chemin St Pierre : 6* *opération Diapason : 9*	0	15	
PLUS AA ou LCS sur 50 ans	**35** *opération e1 : 10* *opération h1 : 9* *opération k1 : 3* *opération ex-gendarmerie : 6* *opération école Jean Moulin : 7*	22	6	7
PLAI neuf	**7** Opération Chemin Saint Pierre : 3 Opération Diapason : 4	0	7	0
PLAI AA ou LCTS sur 50	**45** opération h1 : 9	9	29	7

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

ans	opération SOLIHA BAR diffus : 27 opération ex-gendarmerie : 2 opération Parc Saint Georges : 7			
PLS neuf				
PLS AA				
Résidences sociales				
Accession sécurisée				
Autres				
TOTAL	**102**	**31**	**57**	**14**

Article 5.10. Modification de l'article 7 du titre III de la convention « Les opérations complémentaires non financées dans le cadre de la présente convention dont les opérations bénéficiant des financements « décroisés » de la région ou du département »

Afin d'intégrer les modifications apportées au programme de requalification, l'article 7 du titre II de la convention est modifié comme suit :

□ Aménagements de proximité

Opérations supprimées :
Pour des raisons budgétaires et de planning, la Métropole diffère les opérations d'aménagement suivantes :

- **Création de poches de stationnement : parking Schweitzer, parking Chiari, parking Chave, Parking Jaurès**
- **Secteur faubourg : fin de l'avenue J. Jaurès**
- **Aménagement de la gare routière : abords immédiats Gare routière, réserve d'extension de la gare routière, parking arrière du centre commercial**
- **Mail Verdun**
- **Traitement des entrées du centre-ville et voies périphériques : rue Aldéric Chave, rue Antoine de Saint Exupéry**

De facto, les mêmes opérations sur les compétences communales sont différées.

Opérations maintenues (en sus des opérations du programme initial déjà réalisées) – cf annexe 1-6 :
L'opération **Place de la République, avenue J. Jaurès** est maintenue.
Les opérations suivantes sont regroupées sous l'intitulé « **Rénovation des espaces publics du centre historique - revêtement définitif / revêtement provisoire** ».

- Place de la Cité et Place de l'Etoile
- Rue Victor Hugo, amorce rues du Vieux Renard et du Grand Puits
- Rue Covet
- Rues Courtissade, de la Pompe, Fin rues du Vieux Renard, du Grand Puits
- Place de l'Horloge, rue Cavaillon

L'opération **Place Camille Desmoulins et rues attenantes** est maintenue au programme.

Nouvelles opérations cf annexe 1-8 :
Une nouvelle opération de stationnement est ajoutée au programme : **parking Saint Pierre (foncier et VRD)**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Une nouvelle opération de démolition pour création d'espace public est ajoutée au programme : la **démolition Esmieu Jaurès**.
Deux nouvelles opérations d'espaces verts sont ajoutées au programme : **Tranche 2 Jardin Salvador Dali, Square Lamartine**.

□ Equipements de proximité

Opérations supprimées :
En raison de l'extension du projet d'équipement école des arts et de l'investissement important généré, la ville diffère l'opérations **Réaménagement entrée Mairie**.
L'opération **Rénovation maison des jeunes** est supprimée, n'ayant plus son porteur de projet (associatif).

□ Création de logements sociaux

Opérations supprimées :
L'opération **d1** est supprimée.

Opérations maintenues (en sus des opérations du programme initial déjà réalisées):
L'opération **h1** est maintenue mais change de maître d'ouvrage.

Nouvelles opérations :
L'opération **ex-gendarmerie** est rajoutée à la maquette financière.

Article 5.11. Modification de l'article 8 du titre III de la convention – « Les contreparties cédées à Action Logement »

Sans objet

Article 5.12. Modification de l'article 9 du titre III de la convention « L'échéancier de réalisation du projet »

Cet article est complété et modifié comme suit :

L'engagement physique des opérations financées par l'ANRU s'entend par :

- l'acquisition d'immeuble ou de foncier pour les opérations de requalification d'ilot dégradé ;
- l'ordre de service des travaux pour les opérations d'aménagement de proximité, de relogement temporaire, de résidentialisation, de portage de copropriété, d'équipement de proximité, et de développement économique et commercial ;
- le démarrage des missions et la première prise de poste pour les opérations d'ingénierie.

Article 5.13. Modification de l'article 10 du titre III de la convention « Le plan de financement des opérations du projet »

*Modification de l'article 10.1 du titre III de la convention – « **les financements de l'ANRU** »*
L'article 10.1 du titre II de la convention est modifié comme suit :

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

L'enveloppe globale de co-financement de l'ANRU est fixée à **5 275 000 €.**
Le tableau de l'annexe 2-A est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier de l'ANRU, réserve des crédits sur les ressources financières du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

Les subventions de l'ANRU résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau prévisionnel de l'annexe 2-A appliqué à l'assiette subventionnable, 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'ANRU 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'ANRU s'entend pour un montant global maximal non actualisable décliné par opération financière de 5, 275 M€, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 2-A.

*Modification de l'article 10.2 du titre III de la convention – « **les financements de l'Etat** »*

L'article 10.2 du titre II de la convention est modifié comme suit :

Le montant des subventions de l'Etat sera établi sur la base du régime en vigueur à la date du dépôt de la demande du bailleur sous réserve des disponibilités annuelles de crédits en loi de finances et des enveloppes des délégataires.

*Modification de l'article 10.3 du titre III de la convention – « **les financements de l'Anah** »*

L'article 10.3 du titre II de la convention est modifié comme suit :

Les montants susceptibles d'être sollicités au titre du financement RHI identifiés sont estimés à 286 915 €.

Le montant des aides destinées aux baux à réhabilitation avec le PACT 13 / SOLIHA est de 2 339 526 €.

Le montant prévisionnel d'aides de l'Anah à l'amélioration du parc privé, fixé par la convention d'OPAH RU, est de : 1 497 678 €.

Le montant de subvention ANAH susceptible d'être sollicité pour l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH RU 2, est de 12 500 €.

Ces montants sont fixés sous réserve des enveloppes annuelles d'autorisations d'engagement arrêtées par le conseil d'administration de l'Anah, et de leur répartition territoriale.

L'engagement de l'ANAH dans le cadre d'une OPAH RU 2 sur le centre ancien sera défini ultérieurement dans le cadre d'une convention, début 2019.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

*Modification de l'article 10.4 du titre III de la convention – « **Les autres financements dont ceux du porteur de projet** »*

L'article 10.4 du titre II de la convention est modifié comme suit :

- **Région Provence Alpes Côtes d'azur**

Le montant global de participation de la Région Provence Alpes Côtes d'Azur est établi à **3 387 926 €**.
Les opérations co-financées par la Région Provence Alpes Côtes d'Azur sont :

OPERATIONS	MAITRE D'OUVRAGE
Démolition : Ilot Place de l'Horloge	COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Métropole
Rénovation espaces publics cœur historique AEP, EU, EP, revêtement provisoire	METROPOLE
Opération Haut Cours Mirabeau - Jaurès-Verdun	COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Métropole
Tranche 1- Création d'un jardin public Terrain de la Caisse d'Epargne	COMMUNE DE MARIGNANE
Percées Cours Mirabeau / Pilote Larbonne	COMMUNE DE MARIGNANE
Percée Cours Mirabeau / place de l'Horloge	COMMUNE DE MARIGNANE
Ecole des arts c1	COMMUNE DE MARIGNANE
AMO - OPC urbain	COMMUNE DE MARIGNANE
Mission urbaine et architecturale	COMMUNE DE MARIGNANE
Etudes complémentaires - missions ponctuelles d'AMO	COMMUNE DE MARIGNANE
Etude pré-opérationnelle OPAH RU	COMMUNE DE MARIGNANE
Opération e1 : 10 logts - locatif social PLUS	13 HABITAT
Opération h1 : 18 logts - 50 % locatif social / 50 %locatif très social	SOLIHA
Opération k1 : 3 logts - locatif social PLUS	13 HABITAT
Opération Sud Habitat 12 logts PLAI	SUD HABITAT
Opération PACT Bouches du Rhone BAR – 27 logts	PACT Bouches du Rhone
OPAH RENOVATION URBAINE - aide aux propriétaires (5 ans)	COMMUNE DE MARIGNANE
RHI - Opération k1	13 Habitat

L'engagement de la Région porte sur les opérations ci-dessus, jusqu'au terme de la convention PNRQAD.

- **Département des Bouches du Rhone**

Le montant global de participation du Département des Bouches-du-Rhône est établi à **14 000 000 €**.
Les opérations co-financées par le Département des Bouches du Rhône sont :

OPERATIONS	MAITRE D'OUVRAGE
REQUALIFICATION DES ÎLOTS DEGRADES	
Opération e1	13 HABITAT
Opération a1	COMMUNE DE MARIGNANE
Opération b2	COMMUNE DE MARIGNANE

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Opération h1	SOLIHA
AMENAGEMENTS DE PROXIMITE	
Démolition : Ilot de la Cité	COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole
Démolition : Ilot Place de l'Horloge	COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole
Rénovation espaces publics cœur historique	COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole
Rénovation espaces publics cœur historique AEP, EU, EP, revêtement provisoire	METROPOLE
Opération Haut Cours Mirabeau - Jaurès-Verdun	COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole
Démolition îlot Esmieu jaurès	COMMUNE DE MARIGNANE
Place de la République, Av J. Jaurès	COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole
Place C. Desmoulins et rues attenantes	COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole
Opération Cours Mirabeau - Jaurès-Verdun	CUM PM
Place de la République, Av J. Jaurès	METROPOLE
Place C. Desmoulins et rues attenantes	METROPOLE
Parking Pilote Larbonne - P2	COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole
Rénovation parking Parc Camoin P5	COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole
Parking Libération- P3	COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole
Parking Pilote Larbonne - P2	CUM PM
Rénovation parking Parc Camoin P5	CUM PM
Parking Libération- P3	CUM PM
Parking Saint Pierre	METROPOLE
Tranche 1- Création d'un jardin public Terrain de la Caisse d'Epargne	COMMUNE DE MARIGNANE
Tranche 2 - Jardin Dali 1	COMMUNE DE MARIGNANE
Square Lamartine	COMMUNE DE MARIGNANE
Percées Cours Mirabeau / Pilote Larbonne	COMMUNE DE MARIGNANE
Percée Cours Mirabeau / place de l'Horloge	COMMUNE DE MARIGNANE
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	
Ecole des arts i1	COMMUNE DE MARIGNANE déléguée A L'AREA
Ecole des arts c1	COMMUNE DE MARIGNANE
Rénovation extension Relais emploi formation	COMMUNE DE MARIGNANE
Foyer des anciens	COMMUNE DE MARIGNANE
Gare Routière : Aménagement des locaux	S.MI.T.E.E.B.
Musée Raimu	COMMUNE DE MARIGNANE
Guichet unique service public dans la galerie de l'Eden	COMMUNE DE MARIGNANE
Implantation Police Municipale	COMMUNE DE MARIGNANE
Acquisition pour restauration de l'école Alderic Chave	COMMUNE DE MARIGNANE
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	
AMO - OPC urbain	COMMUNE DE MARIGNANE
Mission urbaine et architecturale	COMMUNE DE MARIGNANE
CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX	
Opération e1 : 10 logts - locatif social PLUS	13 HABITAT
Opération h1 : 18 logts - 50 % locatif social / 50 %locatif très social	SOLIHA
Opération k1 : 3 logts - locatif social PLUS	13 HABITAT
Opération Sud Habitat logements12 logts PLAI	SUD HABITAT

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Opérations BAR PACT Bouches du Rhone 27 logts	PACT Bouches du Rhone
Opération ex-gendarmerie 8 logts	13 Habitat
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	
AMO - OPC urbain	COMMUNE DE MARIGNANE
Mission urbaine et architecturale	COMMUNE DE MARIGNANE
INTERVENTIONS SUR HABITAT PRIVE	
OPAH RENOVATION URBAINE - aide aux propriétaires (5 ans)	COMMUNE DE MARIGNANE
OPAH RENOVATION URBAINE - équipe animation (5 ans)	COMMUNE DE MARIGNANE
RHI - Opération k1	13 Habitat
PATRIMOINE / TOURISME	
Chantier d'insertion Restauration de l'Eglise Saint Nicolas et Beffroi	COMMUNE DE MARIGNANE

L'engagement du Département porte sur les opérations ci-dessus, jusqu'au terme de la convention PNRQAD.

- **Métropole Aix Marseille Provence**

Le montant global de participation de la Métropole Aix Marseille Provence est établi à **6 145 155 €**.

Ce montant recouvre les opérations dont la Métropole assure la réalisation en tant que maître d'ouvrage d'ici le terme du PNRQAD en juin 2024 :

Rénovation espaces publics cœur historique AEP, EU, EP, revêtement provisoire
Rénovation espaces publics cœur historique revêtement définitif
Opération Cours Mirabeau - Jaurès-Verdun
Place de la République, Av J. Jaurès
Place C. Desmoulins et rues attenantes
Parking Pilote Larbonne - P2
Rénovation parking Parc Camoin P5
Parking Libération- P3
Parking Saint Pierre
Foncier Parking Saint Pierre
Etudes pré-opérationnelles OPAH RU 2 (Copropriétés et Interventions à l'îlot/ORI)
OPAH RU 2 Centre ancien Marignane – suivi animation

Ce montant recouvre également les opérations co-financées par la Métropole :

OPERATIONS	MAITRE D'OUVRAGE
Rénovation extension Relais emploi formation	COMMUNE DE MARIGNANE
AMO OPC Interchantier	COMMUNE DE MARIGNANE
Opération e1 : locatif social PLUS	13 HABITAT
Opération h1 : 50 % locatif social / 50 %locatif très social	SOLIHA
Opération k1 : locatif social PLUS	13 HABITAT
Opération PACT Bouches du Rhone BAR	PACT Bouches du Rhone

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Opération ex-gendarmerie 8 logements	13 Habitat
Etude pré-opérationnelle OPAH RU 2	COMMUNE DE MARIGNANE

Les opérations :

- parking Schweitzer, parking Chiari, parking Chave, parking Jaurès,
- aménagement de la gare routière : abords immédiats gare routière, réserve d'extension de la gare routière, parking arrière du centre commercial,
- traitement des entrées du centre-ville et voies périphériques : rue Aldéric Chave, rue Antoine de Saint Exupéry, fin de l'avenue J. Jaurès, Mail Verdun

supprimées de la convention, seront réalisées postérieurement au PNRQAD.

- **<u>Ville de Marignane</u>**

Le montant global de participation de la Ville de Marignane est établi à **19 128 177 €**.
Ce montant n'intègre pas l'effort réalisé par la ville pour l'opération « Place de l'Olivier », pour laquelle elle consacre les bénéfices de vente du foncier du secteur des Bruyères dans le cadre de la concession multi-site.

Ce montant recouvre les opérations dont la Ville assure la réalisation en tant que maître d'ouvrage d'ici la date limite de solde de l'ensemble des opérations programmées au titre du PNRQAD :

REQUALIFICATION DES ÎLOTS DEGRADES
Opération e2
Opération g2
Opération a1
Opération b2
AMENAGEMENTS DE PROXIMITE
Démolition : Ilot de la Cité
Démolition : Ilot Place de l'Horloge
Rénovation espaces publics cœur historique
Opération Haut Cours Mirabeau - Jaurès-Verdun
Démolition îlot Esmieu jaurès
Place de la République, Av J. Jaurès
Place C. Desmoulins et rues attenantes
Parking Pilote Larbonne - P2
Rénovation parking Parc Camoin P5
Parking Libération- P3
Parking Saint Pierre
Tranche 1- Création d'un jardin public Terrain de la Caisse d'Epargne
Tranche 2 - Jardin Dali 1
Square Lamartine
Percées Cours Mirabeau / Pilote Larbonne
Percée Cours Mirabeau / place de l'Horloge
PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE
Relogement temporaire (3 rue Cazeau)
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE
Ecole des arts c1
Rénovation extension Relais emploi formation
Foyer des anciens

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Musée Raimu

Guichet unique service public dans la galerie de l'Eden

Implantation Police Municipale

Acquisition pour restauration de l'école Alderic Chave

INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET

Directeur de Projet

Chef de Projet

Adjoint chef de projet

CONCERTATION - COMMUNICATION

AMO - OPC urbain

AMO OPC Interchantier

Mission urbaine et architecturale

Etudes complémentaires - missions ponctuelles d'AMO

Etude îlots dégradés

Etude pré-opérationnelle OPAH RU

Etude pré-opérationnelle OPAH RU 2

INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET

OPAH RENOVATION URBAINE - équipe animation (5 ans)

PATRIMOINE / TOURISME

Chantier d'insertion Restauration de l'Eglise Saint Nicolas et Beffroi

Ce montant recouvre également les opérations co-financées par la Ville :

OPERATIONS	MAITRE D'OUVRAGE
Opération e1 –requalification d'îlot dégradé	13 HABITAT
Opération place de l'Olivier –requalification d'îlot dégradé	COMMUNE DE MARIGNANE déléguée à l'AREA
Gare Routière : Aménagement des locaux	S.MI.T.E.E.B.
Etude de marché commerces centre ancien	EPARECA
Opération k1 :3 logts - locatif social PLUS	013/13 HABITAT
Opération Sud Habitat logements 12 logts PLAI	SUD HABITAT
Opération PACT Bouches du Rhone BAR 27 logts	PACT Bouches du Rhone
OPAH RENOVATION URBAINE - aide aux propriétaires (5 ans)	013/COMMUNE DE MARIGNANE

- <u>AREA</u>

Les opérations dont AREA assure la réalisation en tant que maître d'ouvrage dans le cadre d'une concession d'aménagement d'ici le terme du PNRQAD sont :

Opération place de l'Olivier –requalification d'îlot dégradé

Ecole des arts i1

- <u>13 Habitat</u>

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Le montant global de participation de 13 Habitat est établi à **2 642 242 €** dont 2 381 408 € de fonds propres et d'emprunts et 260 834 € de valorisation foncière

Ce montant recouvre les opérations dont 13 Habitat assure la réalisation en tant que maître d'ouvrage d'ici le terme du PNRQAD :

Opération e1	opération de qualification d'îlot dégradé
	10 logements locatifs sociaux PLUS
	1 commerce
Opération k1	RHI
	3 logements locatifs sociaux PLUS

Opération ex-gendarmerie 8 logements locatifs sociaux 6 PLUS 2 PLAI

- SOLIHA

Le montant global de participation de SOLHIA (ex PACT Bouches du Rhône) est établi à **1 123 125 €**.

SOLIHA assure la réalisation en tant que maître d'ouvrage d'ici le terme du PNRQAD des opérations suivantes :

ORID - Opération h1

Baux à réhabilitation : Opération h1 50 % locatif social / 50 %locatif très social- 18 logts

Baux à réhabilitation : Opération PACT Bouches du Rhône diffus centre ancien – 27 logts

Concernant l'Opération de Requalification d'îlot dégradé H1, SOLIHA Provence va se porter acquéreuse des bâtiments propriétés de la ville afin de réaliser les travaux de la phase aménageur.
A la fin de la phase aménageur SOLIHA Provence passera un bail à réhabilitation avec la coopérative SOLIHA Méditerranée afin de réaliser la phase constructeur pour la production de 18 logements conventionnés ANAH. Cette seconde phase est conditionnée à l'obtention des financements de l'ANAH dans le cadre de baux à réhabilitation. Cette clause est suspensive de l'acquisition auprès de la Ville, avec remboursement des dépenses engagées en cas de non réalisation.

- Caisse des Dépôts et Consignations

En lien avec la Ville et les partenaires au projet, la Caisse des dépôts pourra intervenir dans le cadre du PNRQAD de Marignane de la façon suivante :

- **Financement des « Assistances à Maîtrise d'Ouvrage flashs »** engagées dans le cadre du Centre de compétences de la CDC, aux fins d'identifier, de prioriser et de formuler avec la ville les besoins en expertises complémentaires de développement économique et de développement durable (stratégie de commercialisation de cellules vides, politique de stationnement, collecte et gestion des déchets…).

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

- **Cofinancement à hauteur de 50% du coût des expertises** conditionnant la réussite du projet en matière de développement économique et de développement durable.
- S'agissant du **développement économique**, cofinancement à hauteur de 50% et dans la limite maximale de 100 000 € du coût des études relatives à la stratégie commerciale. L'étude de marché commerces centre ancien est financée sur cette base.
- En matière de **développement durable**, la Caisse des Dépôts étudiera avec la ville l'opportunité de cofinancer des études relatives à la stratégie de développement durable du quartier ancien, toujours dans la limite d'un cofinancement de 50% et avec un plafond fixé à 100 000 €.

Dans ces cadres, la Caisse des dépôts est associée à la rédaction du cahier des charges des études et aux comités de suivi.

Examen de **projets de co-investissements** éventuels sur les champs de :

- la requalification commerciale et économique du quartier, au travers des projets de développement de surfaces commerciales de bas d'immeubles ou de pôles de centralité ;
- le développement de l'offre de logements locatifs à loyers maitrisés et économes en énergie ;
- le développement d'équipements innovants en matière de développement durable, de production ou d'économie d'énergie.

Dans ce cadre, la participation de la Caisse des dépôts est envisagée de façon systématique en partenariat avec les collectivités locales et en lien avec des co-investisseurs publics ou privés.

Financement sur fonds d'épargne des opérations de logements locatifs sociaux, d'aménagement ou d'équipement mises en œuvre dans le cadre du programme.

Les décisions d'octroi des financements sus visés étant soumises à l'accord des comités d'engagement compétents de la Caisse des Dépôts, sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts concernées et, pour l'éligibilité des opérations d'aménagement ou d'équipement, du maintien par les pouvoirs publics de la géographie prioritaire de la politique de la ville.

*Modification de l'article 12 du titre IV de la convention – « **Les mesures de développement économique et social** »*

Sans objet

*Modification de l'article 13 du titre IV de la convention – « **Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants** »*

Sans objet

Article 5.14. Modification du titre IV de la convention « Les actions d'accompagnement contribuant à la réussite du projet de requalification »

Sans objet

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Article 5.15. Modification de l'article 14 du titre V de la convention « Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU » :

L'article 14 du titre V est complété comme suit :

Toutes les opérations n'ayant pas fait l'objet d'une demande de décision attributive de subvention (DAS) avant la date limite d'engagement sont susceptibles d'être désaffectées. Cette date limite d'engagement correspond à la date d'anniversaire des sept ans de la signature de la convention pluriannuelle. Elle a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2019, sur avis du Comité d'engagement validé le 18/07/2018.

Le calendrier de clôture de la convention pluriannuelle comporte les dates limite suivantes :

- La date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte est fixée au 30/06/2022. Cette date limite s'impose à l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle.
  Conformément au règlement comptable et financier de l'Agence, toute opération engagée (pour laquelle une DAS a été accordée) qui n'a fait l'objet d'aucune demande de paiement d'un acompte par le maître d'ouvrage avant cette date est caduque.

- La date limite pour l'ensemble des demandes du solde est fixée au 30/06/2025. Cette date limite s'impose à l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle. Conformément au règlement comptable et financier de l'Agence, toute opération engagée qui n'a pas fait l'objet d'une demande de solde par le maître d'ouvrage avant cette date est clôturée d'office en l'état. La clôture d'office peut se traduire par le remboursement de tout ou partie des sommes versées, et l'annulation de la subvention.

A compter de la signature du présent avenant, ces délais contractuels se substituent aux délais réglementaires prévus par le règlement comptable et financier de l'Agence.

A titre exceptionnel, en cas de difficultés majeures survenant à la suite de la signature du présent avenant, le maître d'ouvrage ou le porteur du projet peut déposer une demande de prorogation auprès du délégué territorial de l'Anru avant l'échéance de ces dates limites.
Dans le cas où la demande de prorogation est estimée recevable par le délégué territorial de l'Anru, celui-ci transmet au directeur général de l'Anru la demande qui sera soumise pour avis au comité d'engagement relatif au PNRQAD. Le cas échéant, la décision du directeur général fixant les nouvelles dates limites applicables pour les demandes de premier acompte et de solde est notifiée au délégué territorial et aux signataires de la convention.

Article 5.16. Modification de l'article 15 du titre V de la convention « Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Etat et de l'Anah » :

Sans objet

Article 5.17. Modification du titre VI de la convention « L'évaluation et l'évolution du projet de requalification » :

Sans objet.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Modification de l'article 16 du titre VI de la convention – « Les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle »

Sans objet

Modification de l'article 17 du titre VI de la convention – « Les missions d'évaluation et les points d'étapes »

Sans objet

Modification de l'article 18 du titre VI de la convention – « Les avenants à la convention »

Cet article est complété comme suit :

Les opérations financées par l'Anru :

- La prorogation de la date limite pour les demandes de décision attributive de subvention (DAS) peut être prorogée uniquement dans le cadre d'un avenant examiné par le comité d'engagement de l'Anru relatif au PNRQAD. Le projet initial d'avenant doit être transmis par le délégué territorial, avec son avis, au directeur général de l'Agence avant la date limite en vigueur pour la demande de DAS.

- Pour chaque convention pluriannuelle, un avenant doit préciser :
  – 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 des demandes de premier acompte et des demandes du solde s'imposent à l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle pour l'octroi et le paiement de la subvention.
  Ces deux dates limites sont définies en s'appuyant sur un examen local de l'état d'avancement de la convention réalisé sous l'égide du délégué territorial de l'Agence en lien avec le porteur de projet et les principaux maîtres d'ouvrage de la convention.
  Cet avenant sera examiné selon les modalités prévues par l'article 2 du titre III.

Modification de l'article 19 du titre VI de la convention – « Les conséquences du non-respect des engagements contractuels »

L'article 19-2 du titre IV est remplacé par :

Le suivi de la convention pluriannuelle et l'examen du respect des engagements contractualisés relatifs notamment à l'insertion, au traitement de logements dégradés, à la production de logements et au relogement, s'effectuent tout au long de la mise en œuvre du projet dans le cadre des instances de gouvernance locale et/ou nationale des projets, notamment lors des bilans réalisés à l'occasion des points d'étape, et plus particulièrement lors de l'avenant permettant de fixer les dates limites de demande de premier acompte et de demande de solde.
Les mesures prévues à l'article 6 du titre III du règlement général de l'Anru relatif au PNRQAD, et rappelée ci-dessous, pourront être appliquées.

Les manquements constatés des engagements pris au titre de la convention pluriannuelle, du règlement général de l'Agence par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage font l'objet d'un examen notamment au moment des revues de projet ou des points d'étape.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Des mesures correctrices et/ou des mesures compensatoires peuvent être prévues dans le cadre des instances locales et nationales de pilotage des projets et traduites si nécessaire par des évolutions de projet dans les conditions prévues à l'article 5 du titre III du RGA relatif au PNRQAD.
Lorsque des manquements ne peuvent être résolus de la sorte, ils peuvent faire l'objet d'une analyse spécifique de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. A l'issue de cette analyse, le délégué territorial peut adresser un rapport circonstancié, accompagné de toutes les pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'Agence. Celui-ci statue directement, prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, ou saisit, si nécessaire, le conseil d'administration de l'Agence.
Le directeur général de l'Agence peut alors décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la réalisation de mesures compensatoires ;
- la requalification du taux de subvention prévu dans la décision attributive de subvention ou dans la convention qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ; la réduction du taux de subvention ou du montant plafond des subventions prévues dans la décision attributive de subvention ou dans la convention, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ; ou d'autres mesures correctrices ;
- le réexamen de la convention, notamment dans les conditions précisées au 5 du titre III du RGA relatif au PNRQAD, voire la résiliation de la convention dans sa partie relative au programme faisant l'objet des subventions de l'Agence.

La décision prise est notifiée à l'ensemble des signataires de la convention pluriannuelle. Il en est ainsi en particulier du non-respect des engagements pour le programme pris en matière de :

- contenu du projet de requalification ;
- échéancier des opérations ;
- engagements du relogement des ménages décrits à l'article 3 du titre I^{er} du règlement ;
- mises en œuvre des contreparties accordées à A ction L ogement au titre de la convention ANRU-UESL du 1er octobre 2009 ;
- actions de développement économique et social ;
- gestion urbaine de proximité.

Article 5.18. Modification du titre VII de la convention « Dispositions diverses » :

Sans objet.

Article 6 : Durée, date d'effet et mesure d'ordre

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine

Article 7 : Annexes

Liste des annexes

Annexe 1

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

- *Actualisation de la note sur les actions de recyclage des bâtis les plus dégradés*
  - *1-1 Nouveau périmètre des opérations d'îlots*
  - *1-2 Périmètre de la concession d'aménagement multi-sites*
  - *1-3 Actualisation du tableau de synthèse du programme logement*
  - *1-4 Etude du marché immobilier en 2017 à Marignane*
  - *1-5 Convention partenariale préalable à une cession ou à un bail à réhabilitation de l'îlot h1 h2 avec le PACT des Bouches du Rhône (devenu SOLIHA)*
  - *1-6 Détail du cout de cession de l'îlot e1 de la Ville à 13 Habitat*
- *Actualisation de la note sur les aménagements de proximité*
  - *1-7 Périmètre des opérations d'aménagement Métropole à réaliser d'ici la fin du PNRQAD*
  - *1-8 Nouvelles opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage Ville*
- *Actualisation de la note sur les équipements de proximité avec le*
  - *1-9 Nouveau programme de l'école des arts*

Annexe 2

- *A – Maquette financière ANRU*
- *B – Maquette financière globale*
- *C – Planning prévisionnel*
- *D – FAT et fiches descriptives d'opération*

Le présent avenant est établi en 12 exemplaires originaux,

Signé à **le**

L'Etat, représenté par	**Le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur,** représenté par le Président,

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par la Présidente,	La **Métropole Aix Marseille Provence**, représentée par la Présidente,
La Ville de Marignane, représentée par le Maire, Eric LE DISSES	**L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)** représentée par son Directeur Général,
L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), représentée par	**13 HABITAT,** représenté par son Directeur Général,

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

l'Agence Régionale d'Equipement et d'Aménagement (AREA) de la Région Provence Alpes Cotes d'Azur, représentée par	**SOLIHA Provence,** représenté par
La Caisse des Dépôts et Consignations représenté par	**UESL – Action Logement** représenté par

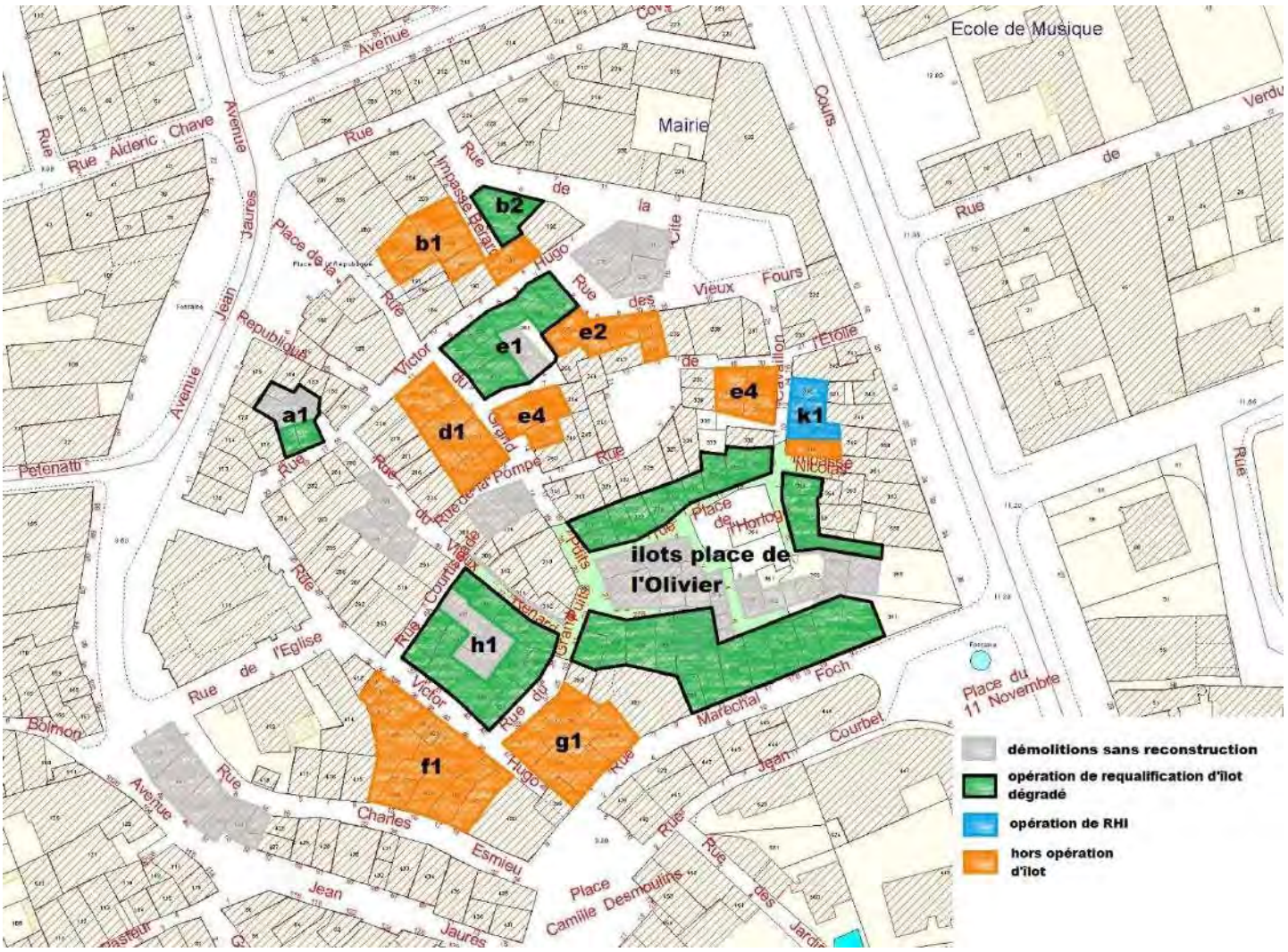
Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

ANNEXE 1

Actualisation de la note sur les actions de recyclage des bâtis les plus dégradés

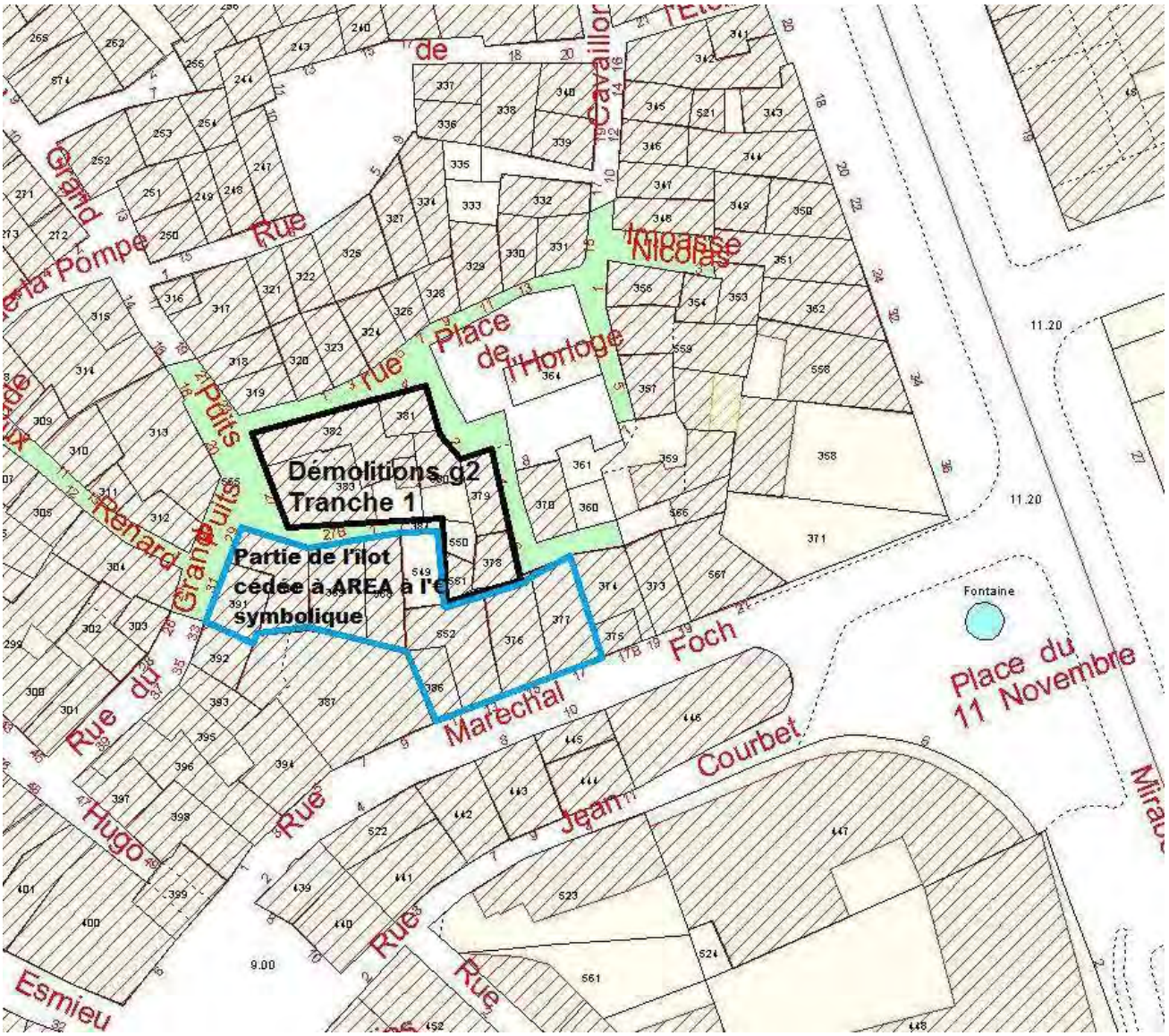
Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

1-1 Nouveau périmètre des opérations d'îlot



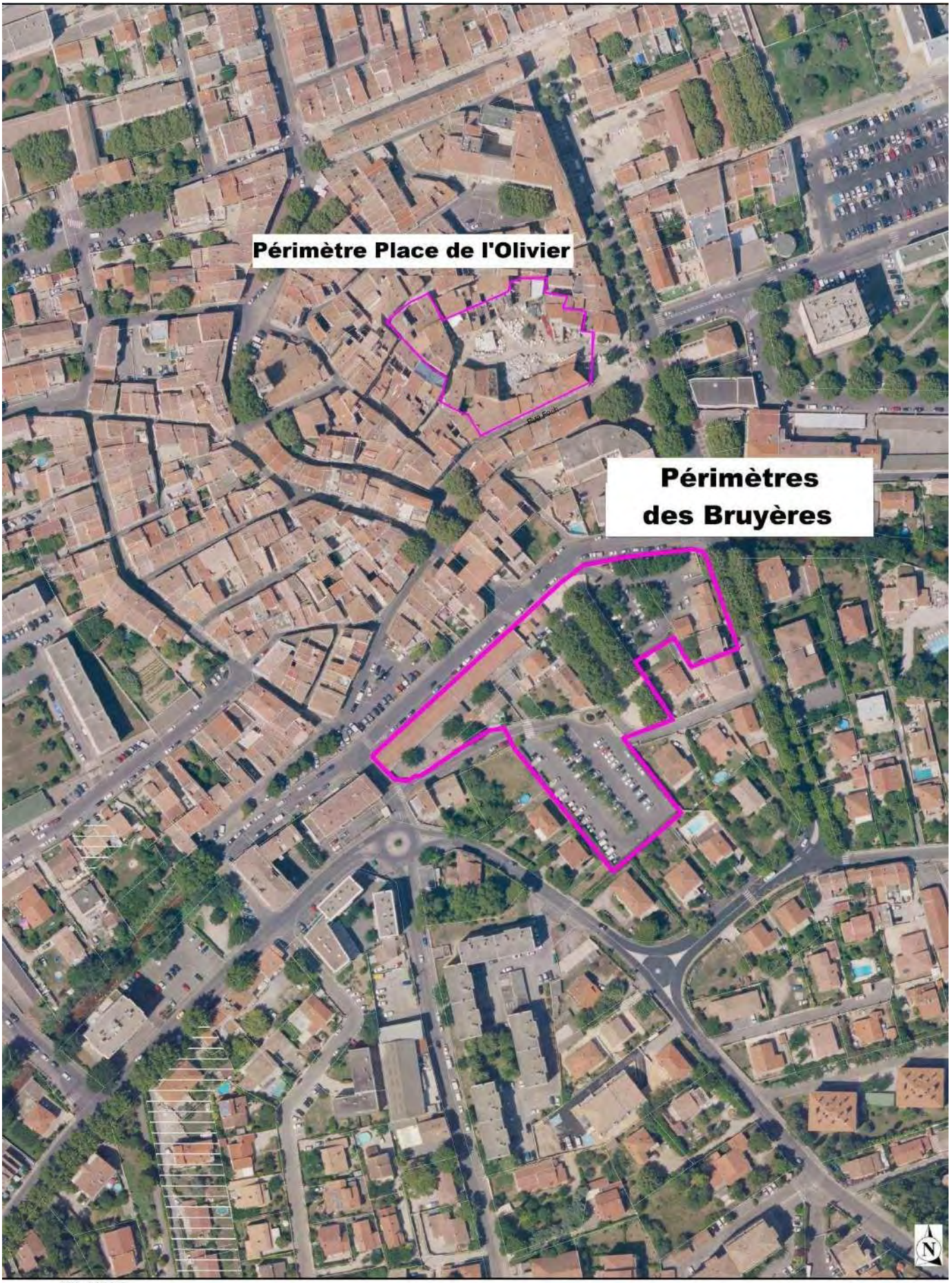
Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Périmètre de l'îlot g2 : détail du devenir des parcelles dans le cadre du solde de l'opération



Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

1-2 Périmètre de la concession d'aménagement multi-site



Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

1-3 Actualisation du tableau de synthèse du programme logement

n° opération	Intervention aménageur	Destination	Surface locaux d'activité	Garage	Logements		Peuplement envisagé
					Typologie	nb	
bâtiments vendus en l'état (Malraux, aides OPAH RU…)							
Parcelle AN 191	réhabilitation	LCS OPAH			T1	3	Jeune décohab, Divers
Parcelle AN 348	réhabilitation	Logement locatif social			Maison de village T3	1	Jeune ménage Famille
d1	réhabilitation	Accession libre			Maisons de village	5	Jeunes ménages Primo- accédant
g1	réhabilitation	Accession libre			3 T1+ 3 T2+ 2 T3	8	Jeune décohab, Divers
b1	réhabilitation	Accession libre	0	1	Maison de village 3 T3 + 1 T4	4	Jeunes ménages Familles
e2	réhabilitation	Accession libre	67	0	2T4 + 2 T3 + 1 T2	5	Jeune décohab, divers
e3	réhabilitation	accession libre	0	0	1 T2 + 2 T3 + 1 T3tri	4	Jeune décohab, Divers
e4	réhabilitation	accession libre	0	0	2 T2 + 3 T3	5	Jeune décohab, divers
f1	reconstruction réhabilitation	accession libre / locatif social		5	3 T1 + 13T2 + 6T3 + 1 T4	23	Jeunes décohab, Jeunes ménages Familles, divers
TOTAL						**58**	**logements**
Ilots dégradés – Financement ANRU							
a1	réhabilitation	accession libre	0	0	1 T3	1	Jeune ménage Primo- accédant , Famille
b2	reconstruction	accession libre	0	2	Maison de village T2 + T3	2	Jeunes ménages Primo- accédant Divers
e1	réhabilitation	locatif social	59	0	6 T2 + 3 T3 + 1 T4i	10	Jeune décohab, Famille Divers
h1	réhabilitation	locatif social		0	7 T3 + 11 T2	18	Jeune décohab, personnes à mobilité réduite, Divers Primo-accédants Personnes âgées Jeunes ménages, Salariés du bassin économique
Ilots place de l'Olivier	reconstruction réhabilitation	accession libre	563	0	A préciser	37	
TOTAL						**70**	**logements**
Ilot RHI – Financement ANAH							
k1	reconstruction réhabilitation	0	0	0	2 T3	2	Familles Divers
Acquisition amélioration							
k1	réhabilitation		0	0	1 T3	1	Familles Divers
TOTAL						**3**	**logements**
TOTAL						**131**	**logements**

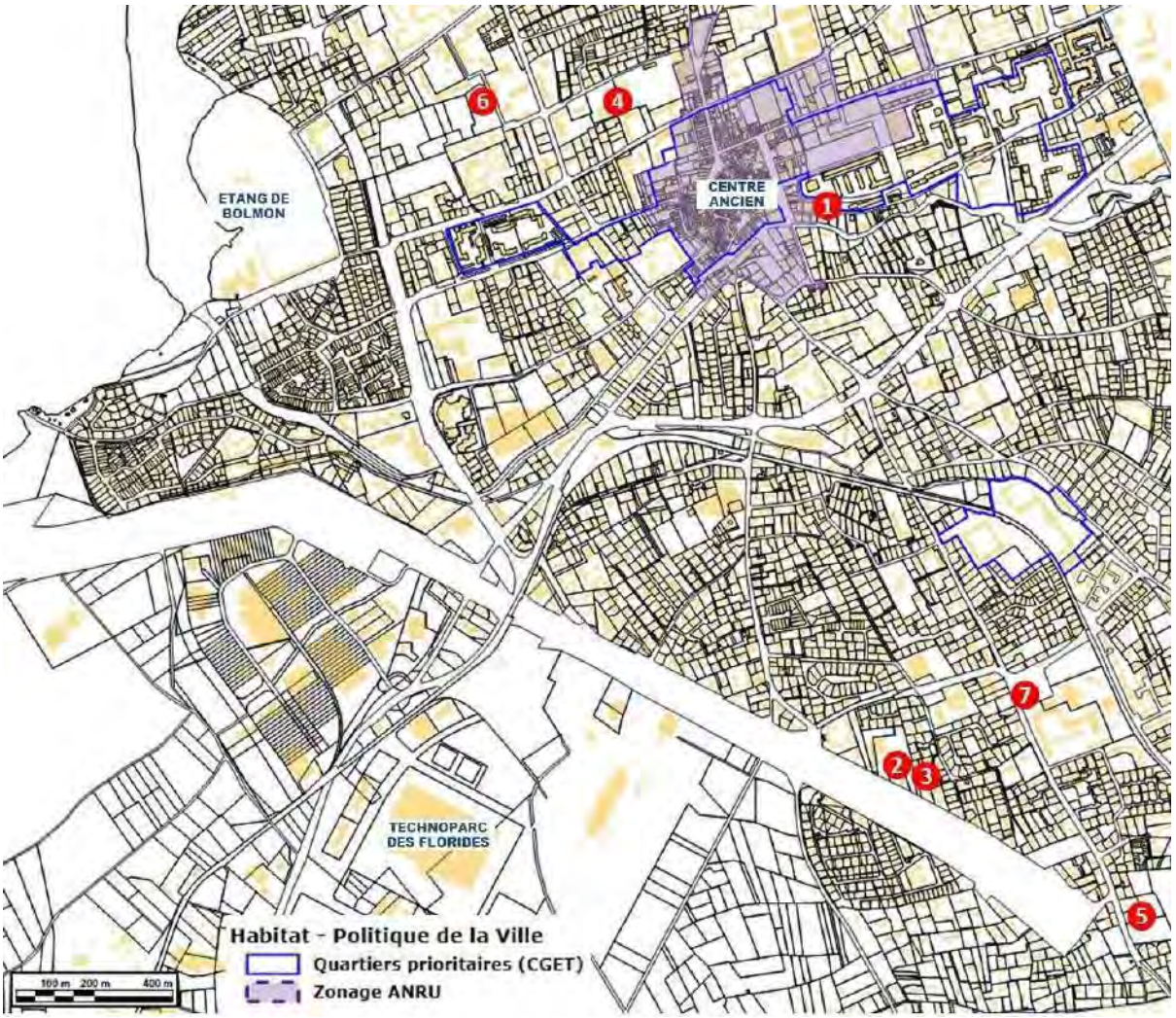
Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

I. ETUDE DU PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS

1. Les programmes immobiliers neufs

Un nombre croissant de programmes immobiliers neufs voit le jour sur le territoire communal depuis 2016. Actuellement, 6 programmes sont en cours de commercialisation, 1 opération est en phase de montage et de nouveaux permis de construire sont en cours d'instruction.



aine et dans

Programme	Promoteur	Adresse	Livraison	*Taux de TVA*	Prix moyen TTC / m² SH	Taux de commercialisation Déc 2017
1 Le Diapason	Gambetta	Avenue Roland Garros	T3 2019	*5,5%*	**3 137 €**	17%
4 Colline Notre Dame	Gambetta	Rue du Stade	Lancement commercial à venir			
6 L'Orée du parc	Kaufman & Broad	Rue Edmond Marin la Meslée	T2 2018	*5,5%*	**3 150 €**	90%

Dans le périmètre proche du centre ancien, les deux programmes immobiliers neufs en cours de commercialisation affichent des prix de vente moyen d'environ **3 150 € TTC / m²** de surface habitable.
Ce prix comprend une place de stationnement couverte et un extérieur (balcon ou terrasse).

- **A noter que sur le programme « Le Diapason » situé dans le centre ancien, le taux de commercialisation est faible : seuls 7 appartement de type II ont été vendus depuis le lancement commercial en avril 2017. Les travaux n'ont donc pas commencés.**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

- **Programmes à TVA 20% :**

En dehors des Quartiers Politique de la Ville, les programmes immobiliers neufs proposent des logements à environ **3 400 € TTC / m²** de surface habitable, avec place de stationnement couverte et/ou garage et extérieur (balcon, terrasse, jardin).

Programme	Promoteur	Adresse	Livraison	*Taux de TVA*	Prix moyen TTC / m² SH
2 Domaine des Beauprés	Gambetta	33 rue Robert Schuman	T1 2018	*20,0%*	**3 437 €**
3 Domaine des Beauprés 2	Gambetta	39 rue Robert Schuman	T2 2019	*20,0%*	**3 494 €**
5 Le Colomba	Bouygues Immobilier	Avenue combattants en Afrique du Nord	T4 2019	*20%*	**3 457 €**
7 Les Jardins Notre Dame	Kaufman & Broad	Avenue combattants en Afrique du Nord	T2 2019	*20%*	**3 350 €**

2. Les ventes d'appartements en 2017

Le prix de vente des appartements est très hétérogène et dépend de la localisation de la copropriété, de sa période de construction, de son état d'entretien et de la présence d'annexes, de garage ou de parking attenant à l'appartement.

- Sur des constructions récentes et en bon état, le prix de vente des appartements est en moyenne à **2 700 € /m² avec places de stationnement**. Certaines ventes dans des immeubles de qualité (avec ascenseur, terrasse et garage) ont été enregistrées à plus de **3 000 € / m²**,

- Dans les copropriétés des années 1950 à 1980, le prix de vente moyen des appartements est très variable. Il se situe aux alentours de :
  - 2 500 € à 2 600 € / m² avec garage et dans des copropriétés de bon standing,
  - De 1 700 € à 2 400 € / m² avec parking et en fonction de la localisation de la résidence et de son état d'entretien,
  - A partir de 1 200 € / m² sans stationnement dans des copropriétés en manque d'entretien.

Prix de vente médian (Appartement T3) à Marignane en 2017 :

Type	Période de construction	Stationnement (parking privatif ou garage)	Prix de vente médian	Prix médian /m²
Appartement	1990 / 2010	oui	170 683 €	2 703 €
		non	147 098 €	2 195 €
	1950/ 1980	oui	146 291 €	2 067 €
		non	130 982 €	1 921 €

Source : Notaires de France - base de données PERVAL

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

BAROMETRE DES PRIX ACTUELS :
APPARTEMENT Type 3

	Prix au m²	
	Sans stationnement	Avec stationnement (parking ou garage)
RESIDENCES NEUVES		3 150 € à 3 500 € TTC
RESIDENCES RECENTES Années 2000	2 100 € à 2 600 €	2 800 € à 3 500 €
PRIX MEDIAN A MARIGNANE *	***2 040 € / m²***	
COPROPRIETES VIEILLISSANTES Années 1960 - 1990	1 200 € à 2 200 €	1 700 € à 2 800 €
COPROPRIETES DEGRADEES	< à 1 000 €	à partir de 1 000 €

*** Source : Baromètre immobilier des notaires de France**

- On constate un prix de vente médian assez faible (2 040 € /m²) à Marignane qui est à pondérer du fait de la présence de plusieurs copropriétés dégradées qui tirent les prix vers le bas (< à 1 000 € / m² par exemple sur le Parc St Georges).

3. Zoom sur les ventes d'appartements en centre-ville

- Dans les maisons de village situées en centre-ville, quelques ventes d'appartement ont été enregistrées à des prix situés entre 1 400 et 2 100 € /m² pour des logements à rénover.

- Deux ventes d'appartements rénovés situés dans le centre ancien ont été enregistrées en 2016 :
  - Place de l'Etoile : 1 studio au prix de 2 600 € / m², ce ratio est à nuancer compte tenu de la petite taille du logement ;
  - Avenue Jean Jaurès – à proximité de la Mairie et du Cours Mirabeau : 1 type 3 au prix de 2 900 € / m² avec possibilité d'aménager les combles, ce ratio est à nuancer compte tenu de la possibilité d'aménagement des combles (+29 m²).

Ventes d'appartement dans le centre-ville :

	Type	Année de construction	Surface H m²	Annexes	Année Vente	Prix de vente	Ratio /m²
Dans maisons de village	Appartement	1900	50	Combles à aménager : 29 m²	2016	145 000 €	2 900 €
	Appartement	1930	31		2016	80 000 €	2 581 €
	Appartement	1875	93	Terrasse : 42 m²	2016	195 000 €	2 097 €
	Appartement	1850	85	Remise : 76 m²	2016	120 000 €	1 412 €

Source : Direction Générale des Finances Publiques (service de recherche de transactions immobilières)

- Sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner enregistrées en Mairie en 2017, les prix de vente des appartements en centre-ville varient de **1 120 € et 2 500 € / m²** en fonction de l'état du bien et de sa localisation.

DIA enregistrées en 2017 pour des appartements en centre-ville :

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Type	Surface H m²	Année DIA	Prix de vente	Ratio /m² SH	Etat
Appartement	52,9	2017	134 000,00 €	2 533,08 €	Bon
Appartement	28,3	2017	56 000,00 €	1 978,80 €	Assez bon
Appartement	28,5	2017	56 000,00 €	1 964,91 €	Assez bon
Appartement	28,48	2017	45 000,00 €	1 580,06 €	Passable
Appartement	85	2017	132 000,00 €	1 552,94 €	?
Appartement	58	2017	70 000,00 €	1 206,90 €	Passable
Appartement	66,97	2017	75 000,00 €	1 119,90 €	Mauvais

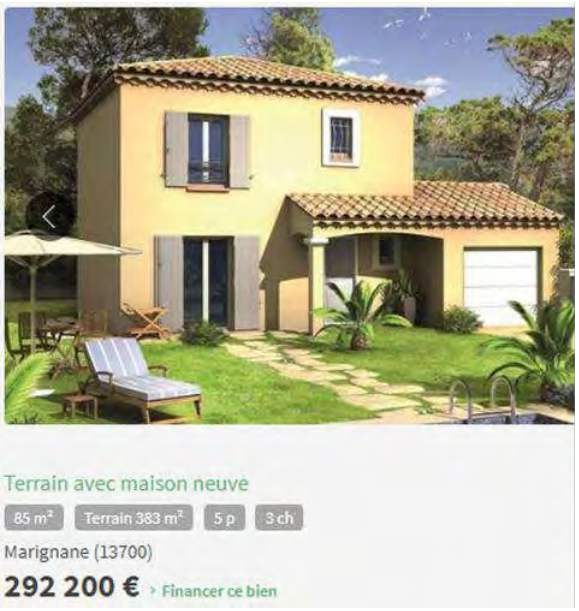
Source : Mairie de Marignane

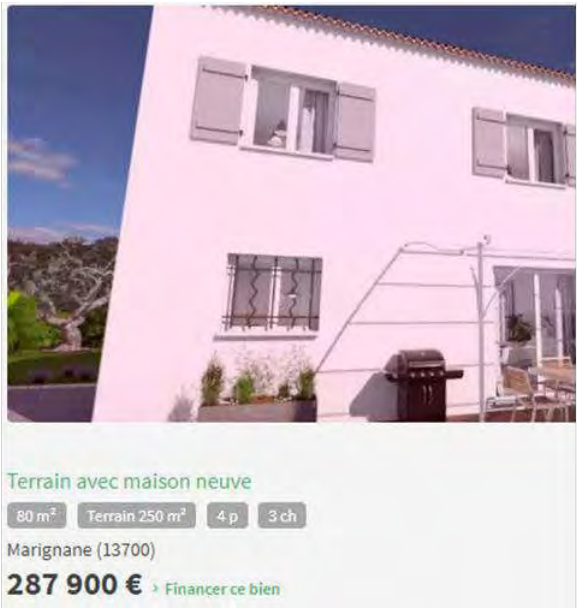
- Il est important de préciser que le parc de logements du centre ancien est essentiellement un parc locatif, et que les loyers y sont assez élevés 11.4 €/m². Ces bâtiments, malgré souvent leur piètre état, présentent une rentabilité pour les investisseurs.

II. ETUDE DU PRIX DE VENTE DES MAISONS

1. La construction neuve de maisons individuelles

Actuellement, les constructeurs de maisons individuelles proposent la vente de terrain avec modèle de maison à partir de **3 500 € / m².**





Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Source : http://www.seloger-construire.com

2. Les ventes de maisons de village dans le centre-ville sur la période 2014 - 2017

Type	Surface terrain	Surface H m²	Annexes	Année Vente	Prix de vente	Ratio /m²
Maison de vi l lage	73	54	Petit jardin Terrasse : 6 m² Garage : 24 m²	2016	214 100 €	3 965 €
Maison de vi l lage	1061	50	Grande cour Garage : 60 m²	2016	170 000 €	3 400 €
Maison de vi l lage	69	70	Garage Balcon	2014	170 000 €	2 429 €
Maison de vi l lage	74	65		2016	145 000 €	2 231 €
Maison de vi l lage	208	72	Cave : 30 m²	2016	157 100 €	2 182 €
Maison de vi l lage	95	72	Garage : 66 m²	2016	130 000 €	1 806 €
Maison de vi l lage	163	80	Petit jardin	2015	120 000 €	1 500 €
Maison de vi l lage	199	124	Jardin	2016	160 000 €	1 290 €
Maison de vi l lage	50	70		2017	84 000 €	1 200 €
Maison de vi l lage	60	96		2017	105 500 €	1 099 €

Source : Direction Générale des Finances Publiques (service de recherche des transactions immobilières)

- Les maisons de village sont des biens rares à la vente (seulement 10 ventes sur les 4 dernières années).

- Sur des maisons de village à rénover, le prix de vente varie en fonction de l'importance des travaux de rénovation :
  - En rénovation lourde (planchers, toiture…) : le prix de vente observé se situe entre 1 100 € et 1 300 € / m².
  - En rénovation légère : le prix de vente moyen se situe entre **145 000 € et 170 000€** (soit en moyenne 2 100 à 2 200 € /m²).

- Sur des biens rénovés, une seule vente a été enregistrée. Son prix, supérieur à **200 000 €,** s'explique par la présence de surfaces annexes importantes, notamment un petit jardin et un garage. Le comparatif en ratio / m² de surface n'est pas pertinent dans le cas des maisons de village rénovées qui présentent généralement des surfaces atypiques (petite surface habitable si transformation du RDC en garage…).

- **A noter que la vente de maisons de village se trouve en concurrence directe avec les pavillons des années 1960 à 1980, situés dans la périphérie proche du centre-ville**. Sur ce type de bien, entre 2014 et 2017, les ventes ont été les suivantes :
  - Maison mitoyenne T4 (maisons en bande) : **225 000 €,** soit environ 2 500 € / m²
  - Pavillon T4 avec jardin : **entre 250 000 à 270 000€**, soit en moyenne 2 700 € à 3 100 € / m².

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

3. Les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) enregistrées en 2017 sur des maisons de village dans le centre-ville

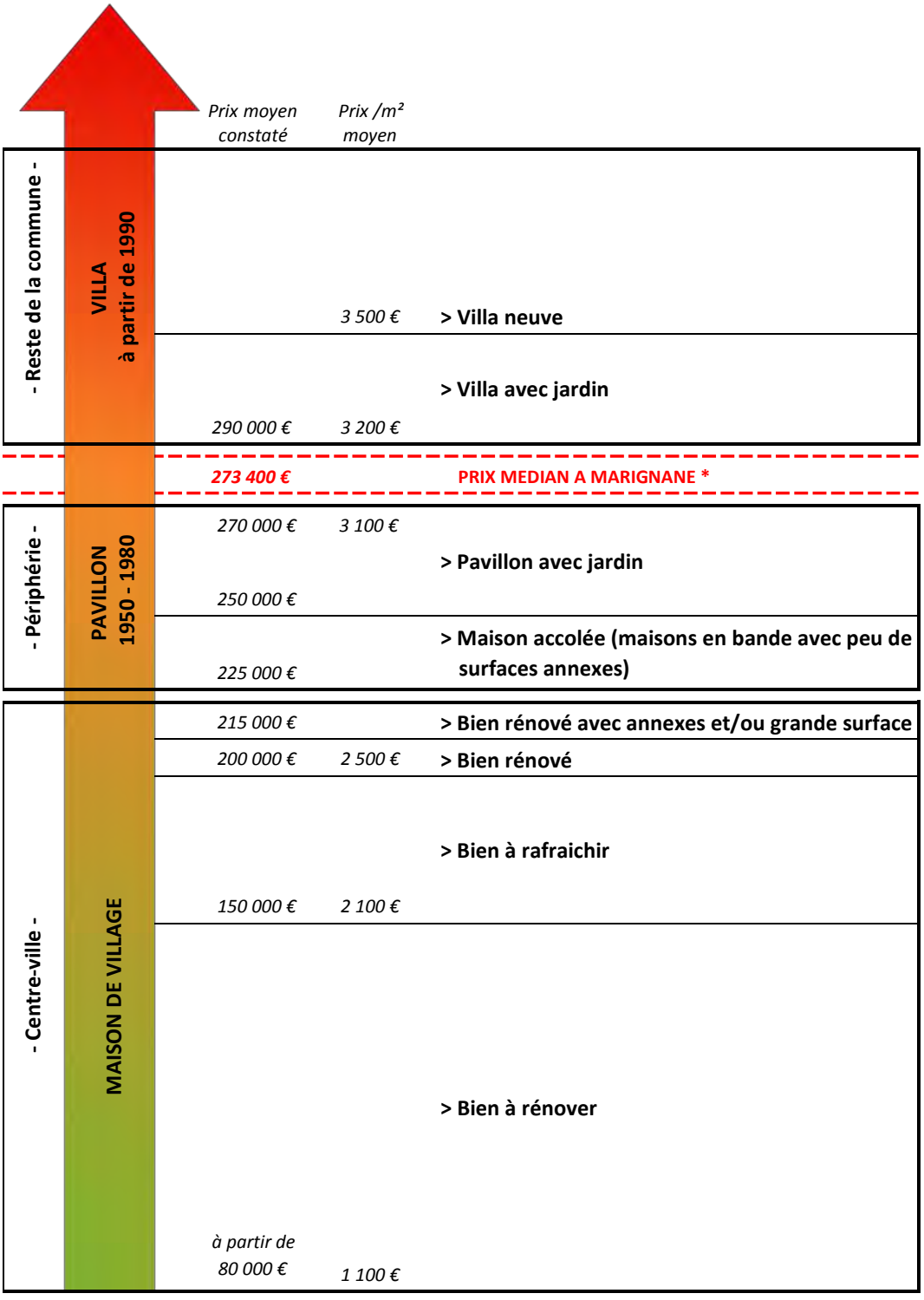
Sur les DIA enregistrées en Mairie en 2017, les prix de vente des maisons de village varient de **940 € à 2 000 € / m² en fonction de l'état du bien.**

Type	Surface H m²	Année DIA	Prix de vente	Ratio /m² SH	Etat
Maison	150	2017	295 000,00 €	1 966,67 €	?
Maison	82	2017	157 000,00 €	1 914,63 €	?
Maison	93	2017	170 000,00 €	1 827,96 €	Bon
Maison	88	2017	120 000,00 €	1 363,64 €	?
Maison de 6 appart.	234	2017	300 000,00 €	1 282,05 €	Mauvais
Maison : (2 appart. + 1 commerce)	80	2017	97 000,00 €	1 212,50 €	Passable
Maison	83	2017	99 000,00 €	1 192,77 €	Passable
Maison	120	2017	140 000,00 €	1 166,67 €	?
Maison	50	2017	47 000,00 €	940,00 €	Médiocre

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

BAROMETRE DES PRIX ACTUELS : MAISON

Type 4 de 70 à 90 m²



* Source : Baromètre immobilier des notaires de France

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

1-5 Convention partenariale préalable à une cession ou à un bail à réhabilitation de l'îlot h1 h2 avec le PACT des Bouches du Rhône (devenu SOLIHA)

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Requalification du Centre Ancien de Marignane

OPERATION DE REQUALIFICATION D'ILOT DEGRADE

Convention partenariale préalable à une cession ou à un bail à réhabilitation de l'îlot h1 h2 avec le PACT des Bouches du Rhône

CONTEXTE

La ville de Marignane s'est engagée dans un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) pour remédier aux graves problèmes que rencontre depuis 30 ans son cœur de ville. La signature de la convention partenariale PNRQAD – s'appuyant sur ce programme - a eu lieu en février 2012.

Si le centre ancien de Marignane bénéficie de nombreux atouts patrimoniaux, il connaît en effet également depuis de nombreuses années de graves problèmes de dégradation du bâti et de tensions sociales.

En effet, le centre historique de Marignane se compose, dans sa forme urbaine centrale, d'un noyau villageois, véritable témoignage de son passé médiéval dont l'architecture et la forme urbaine présentent une harmonie remarquable et doté de plusieurs édifices classés.

Malheureusement, ce cœur de ville est dans un état de dégradation avancé et en grande partie déserté. La forme urbaine et la structure du bâti sont aujourd'hui inadaptées aux modes de vie actuels.

Les bâtiments – majoritairement propriétés de la ville – souffrent, au-delà de leur état de vétusté, de problèmes d'insalubrité structurelle. Outre le gabarit des voies particulièrement étroit, la densité des îlots engendre en effet un réel problème de luminosité et de confort.

PREAMBULE

La procédure retenue pour le traitement des bâtiments du centre ancien est l'Opération de Requalification des Ilots Dégradés (ORID).

Les études menées ont permis de définir un **plan de composition urbaine** précisant le mode de traitement de ces îlots en termes de démolition et restructuration, une **programmation de logements** (logement social, accession sociale, logement privé), ainsi qu'une **estimation sommaire des travaux**.

Un **cahier des prescriptions architecturales** donne les recommandations architecturales et urbaines visant à garantir la qualité des opérations.

L'**étude pré-opérationnelle îlot dégradés** a enfin permis d'établir les bilans des Opérations de Requalification d'Ilots Dégradés (ORID) de la convention PNRQAD à partir d'une préfiguration des produits en sortie et sur une base de co-financements des partenaires, de prix du marché de l'immobilier et de la réglementation en cours.

La Commune a sollicité le PACT des Bouches du Rhône – bailleur social partenaire dans le cadre de ce projet - pour réaliser l'Opération de Requalification d'Ilot Dégradé h1h2.

Il s'agit maintenant de préciser :

- **le cadre d'intervention avec le PACT des Bouches du Rhône : cession ou bail à réhabilitation,**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

- **les engagements mutuels des 2 partenaires dans le cadre de la mise en œuvre de cette opération.**

PARCELLES CONCERNEES

Parcelles AN 294, 295, 296, 297, 298, 305, 306, 307 et AN 299, 300, 301, 302, 303, 304.
L'ensemble des parcelles appartiennent à la Ville sauf la parcelle AN 302 qui est en cours d'acquisition par l'Etablissement Public Foncier PACA.

NATURE DES TRAVAUX A REALISER sous maîtrise d'ouvrage PACT des Bouches du Rhone

Le PACT des Bouches du Rhone est chargé de réaliser les travaux du volet dit « aménageur » selon la définition des ORID figurant dans le titre II du Règlement Général de l'ANRU du PNRQAD et selon le cahier des charges des prescriptions architecturales, le plan de composition urbaine (cf annexe 1) et la programmation immobilière de la convention PNRQAD (logement conventionné social).

En fonction de l'état des bâtiments, il s'agit, de procéder aux travaux déclinés suivant la classification ci-après :

Niveau a : bâtiment structurellement sain

- *reprise des branchements existants*
- *remplacement complet de la toiture (avec isolation)*

Niveau b : bâtiment présentant des désordres structurels légers

- *dito niveau a (branchements / toiture)*
- *dépose de tous les cloisonnements et gaines techniques*
- *reprises ponctuelles des planchers (moisage de poutre, remplacement localisé)*
- *reprises en sous œuvre localisées (reprise de linteau, création d'ouverture dans mur porteur, etc...)*

Niveau c : bâtiment présentant des désordres structurels graves

- *dito niveau a (branchements / toiture)*
- *dépose de tous les cloisonnements et gaines techniques*
- *reprise complète des planchers (démolition / reconstruction)*
- *reprise de la cage d'escalier (création d'escalier conforme)*
- *confortement des façades*

Une cour intérieure (cf annexe 1) doit notamment être créée par la démolition partielle de plusieurs bâtiments.
Les bâtiments ont fait l'objet d'une fouille archéologique dont la prescription sera annexée au compromis de vente.
Les travaux d'embellissement et de réaménagement ne seront pas compris dans la mission « aménageur ». Par contre, les surévaluations et les écrêtements seront inscrits dans les travaux d'aménagement.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

La sécurisation des accès (porte anti-squat) et l'éventuel débarrassage des bâtiments pour assurer les études de maîtrise d'œuvre en amont de la vente seront pris charge par le PACT des Bouches du Rhone (budget prévu au bilan).

Concomitamment, le PACT des Bouches du Rhône doit engager les travaux de second œuvre qui font l'objet d'une opération distincte dans la convention PNRQAD et d'un bilan financier séparé et pour lequel la Ville ne participe pas financièrement.

MONTANT ESTIMATIF DES TRAVAUX ET COUT DE L'OPERATION SELON LES ETUDES INITIALES

L'estimation ci-après est issue du chiffrage et des donnés (valeur 12/2011 incluant l'actualisation pour une mise en œuvre pour 2012) des Bureaux d'Etudes « Le Creuset Méditerranée / SEBA » mandatés par la ville.
Le coût total de l'opération de requalification d'îlot dégradé a été estimé à 1 575 472 HT.

Ci-dessous le détail de ce coût, correspondant aux postes éligibles aux ORID tels que défini dans le Règlement Général de l'ANRU (RGA).

Dépenses engagées par la Ville	
Postes	**Montant**
Acquisitions depuis décembre 1999	82 173 €
Frais notariés	1 123 €
Relogement	15 000 €
Etudes pré-opérationnelles	1 225 €
Sous -TOTAL A	*99 521 €*
Dépenses engagées par l'Etablissement Public Foncier PACA	
Postes	**Montant**
Acquisitions AN 302	37 000 €
Frais acquisition	1 850 €
Sous -TOTAL A	*38 850 €*
Dépenses prévisionnelles de l'opérateur selon l'étude Le Creuset/Séba	
Postes	**Montant**
Frais de notaire	4 151 €
Etudes préalables	97 266 €
Travaux aménageurs (dont sécurisation)	1 090 820 €
Frais de Maîtrise d'œuvre	129 458 €
Prestations internes	115 406 €
Sous-TOTAL B	*1 437 101 €*
TOTAL A+B	1 575 472 €

La présente convention doit permettre au PACT des Bouches du Rhône d'étudier selon son propre projet et son fonctionnement interne le coût de l'opération qui serait à sa charge.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Pour cette opération, apparentée à un bilan aménageur, le bilan doit donc être neutre pour le PACT des Bouches du Rhône qui n'a pas vocation à y introduire des fonds propres.

RECETTES	MONTANT
Valorisation	226 046 €
Ville	417 869 €
CG	474 879 €
ANRU	398 474 €
DRAC	58 204 €
TOTAL	**1 575 472 €**

La présente convention doit permettre au PACT des Bouches du Rhône d'étudier selon son propre projet et son fonctionnement interne le montant de la valorisation qui serait à sa charge.

ENGAGEMENTS du PACT des Bouches du Rhône

Le PACT des Bouches du Rhône s'engage à :

- **Mener les études de faisabilité nécessaires à la finalisation de la vente ou du bail à réhabilitation avec la Ville sur cet îlot** (cf annexe 2), à sa charge, dans un délai de 9 mois à compter de la signature de la présente convention :
  - Etude du programme d'intervention jusqu'au stade APS
  - Estimation du montant des travaux / du montant de la valorisation
  - Finalisation du programme immobilier
  - Montage juridique et financier selon 2 options : cession / bail à réhabilitation

- **Associer la Ville aux analyses techniques et études projet et respecter le objectif initiaux définis dans la convention PNRQAD pour cet îlot** : résoudre les problèmes de luminosité, cahier des prescriptions architecturales, orientations vers une typologie de logements de petite/moyenne taille et conventionnés.

- **A respecter les points suivants lors des visites et diagnostics in situ :**
  - Le PACT des Bouches du Rhône informera la Ville préalablement à chacune de ses visites
  - Le PACT des Bouches du Rhône prendra toutes les précautions nécessaires à la garantie de la sécurité des personnes en charge de ces diagnostics (casques, chaussures de sécurité, aucune personne seule…)

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

et ne pénètrera pas dans les bâtiments ou parties de bâtiments menaçant ruine

- Le PACT des Bouches du Rhône prendra toutes les assurances nécessaires à la protection des personnes en charge des missions sur site

La ville se dégage de toute responsabilité en cas d'accident.

ENGAGEMENTS VILLE

La Ville de Marignane s'engage à :

- **Communiquer au PACT des Bouches du Rhône tous les documents et études en sa possession** utiles aux études de faisabilité notamment : étude des îlots dégradés du centre ancien -diagnostic du bâti (2010/2011) ; Marignane - centre ancien : immeubles remarquables ; relevés des existants

- **Donner accès au PACT des Bouches du Rhône aux bâtiments** selon les modalités évoquées ci-dessus

- **Si, à l'issue de l'étude de faisabilité, le montant de la subvention d'équilibre nécessaire est incompatible avec le budget de la Ville** et qu'un tour de table des autres financeurs ne permet pas d'équilibrer l'opération, **la Ville s'engage à rembourser le PACT des Bouches du Rhône** de tous les frais engagés pour la mise en œuvre de cette opération.
  L'ensemble des études, diagnostics, éléments de projet ayant été réalisés (cf annexe 2) seront transmis à la Ville.
  Le PACT des Bouches du Rhône est tenu à une obligation de moyens et non de résultats vis-à-vis de la ville, notamment sur la finalisation d'un montage juridico financier acceptable de sa part.

- **La Commune autorise le PACT des Bouches du Rhône à déposer toutes les autorisations administratives** liées à la mise en œuvre de l'opération.

Cette convention sera suivie d'un compromis de vente ou d'un bail à réhabilitation qui permettra de préciser les termes de la cession/du bail.

Fait à Marignane le 14 DEC 2015

PACT des Bouches du Rhône
Représenté par son Directeur Général

Jean-Jacques HAFFREINGUE

PACT des Bouches du Rhône
Siège Social
1, Chemin des Grives
13383 MARSEILLE Cedex 13
Tél 04 91 11 63 10 – Fax 04 91 02 92 91

VILLE DE MARIGNANE
Représentée par son Maire

Eric LE DISSES

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

ANNEXE 1
FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION H1 H2

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

ANNEXE 2
CONTENU ET DEROULE DE L'ETUDE DE FAISABILITE REALISEE PAR LE PACT DES BOUCHES DU RHONE

MODALITES DE REALISATION

Le PACT des Bouches du Rhône procède à la constitution de l'équipe d'ingénierie nécessaire au bon déroulement de la mission.

Elle sera pilotée par le PACT des Bouches du Rhône qui mettra à disposition une équipe de professionnels pluridisciplinaires issue de ses équipes opérationnelles, et particulièrement les services Maîtrise d'œuvre et Maîtrise d'ouvrage.

Il se fera assister des personnes suivantes :

- Un géomètre en phase 1
- Un bureau de contrôle en phases 1 et 2 et 4
- Un économiste en phase 2
- Un notaire en phases 3, 4, 5 et 6

CONTENU DES ETUDES PREALABLES

L'étude de faisabilité proposée se décompose en plusieurs phases.

PHASE 1 : Diagnostic et faisabilité technique

La phase 1 est essentiellement une phase technique, avec la mise en œuvre d'opérations de relevé et de diagnostics des existants, et a pour objet de faire des propositions préalables de travaux et de programme en lien avec les contraintes générales du bâti.

1/ Relevé des façades
2/ Mise aux propres des relevés
3/ Mise à jour du diagnostic bâti
4/ Consultation de l'Architecte des Bâtiments de France
5/ Contraintes générales : conditions d'accès, pompiers, raccordement réseaux...
6/ Préconisations techniques
7/ Faisabilité en plan
8/ Définition du programme : nombre et typologies de logements
9/ Réunion de présentation et de validation de la phase 1 de l'étude, choix du programme

Livrables phase 1:

- Coupes de principe et façades de l'état des lieux
- Préconisation de travaux, volets aménageur et constructeur

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

- Programme
- Premières propositions de projet en plan

PHASE 2 : Projet en plan et chiffrage

La phase 2 comprend l'estimation du coût de l'opération sur la base du projet en plan défini en phase précédente et affiné en début de phase 2. Le rendu de la phase 2 correspond à un projet de niveau Avant-Projet Sommaire.

10/ Affinage du projet en plan
11/ Chiffrage des travaux, volets aménageur et volet constructeur
12/ Estimatif des honoraires d'ingénieries, volets aménageur et volet constructeur
13/ Réunion de présentation et de validation de la phase 2 de l'étude

Livrables phase 2:

- Vues en plan de l'ilot
- Estimatif du coût travaux par lot
- Estimatif des honoraires d'ingénierie

PHASE 3 : Faisabilité financière des opérations

La phase 3 a pour objectif d'étudier la faisabilité financière et juridique des volets aménageur et constructeur de l'opération. Plusieurs scénarii de montage opérationnel et financier pourront être étudiés.

14/ Scénarii de montage opérationnel et juridique
15/ Plans de financements prévisionnels, volets aménageur et volet constructeur
16/ Réunion de présentation et de validation de la phase 3 de l'étude

Livrables phase 3:

- Scénarii de montage opérationnel
- Fiche récapitulative technico-financière

PHASE 4 : Phasage du projet

Cette phase a pour objectif d'établir un phasage opérationnel en lien avec les différentes contraintes afférentes au projet : délais liés au montage juridique, obtention des financements, autorisations d'urbanisme, spécificités techniques, articulation au projet de restructuration du centre historique dans son ensemble, etc. La spécificité du projet, inscrit dans une zone du cœur historique de Marignane actuellement vacante et fermée au public conduit, en effet, à considérer spécifiquement l'articulation du projet avec l'ensemble des opérations voisines, dont la réussite dépend.

17/ Phasage de l'opération, juridique, financière, technique
18/ Planning prévisionnel
19/ Réunion de présentation et de validation de la phase 4 de l'étude

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Livrables phase 4:

- Phasage
- Planning

PHASE 5 : Conclusions

A l'issue des quatre premières phases d'études, il s'agit ici d'en formuler les conclusions vis-à-vis de l'objet initial, à savoir la faisabilité technique, juridique et financière des volets aménageur et constructeur de l'opération de réhabilitation de l'îlot |H1-H2|. Le PACT des Bouches du Rhône sera alors en mesure de se positionner vis-à-vis de la faisabilité de l'opération et de formuler une proposition opérationnelle d'intervention à la ville.

20/ Formulation des conclusions
21/ Réunion de présentation et de validation d'un montage opérationnel

Si la faisabilité de l'opération dans des conditions financières, juridiques ou techniques n'est pas validée ou ne permet pas d'aboutir à un accord des deux parties pour une cession ou un bail à réhabilitation, l'étude se termine à l'issue de cette cinquième phase.

Livrables phase 5:

- Document de synthèse

PHASE 6 : Formalisation du partenariat

Cette phase conditionnelle de l'étude consiste, après accord des deux parties sur les modalités d'un partenariat, en la formalisation des documents contractuels correspondants.
22/ Rédaction de la convention
23/ Validation chez le notaire

Livrables phase 6:

- Convention de partenariat : compromis de vente ou bail à réhabilitation

BUDGET ESTIMATIF DE L'ETUDE DE FAISABILITE

Le coût estimatif de l'étude est estimé à 110 000 € HT. Il comprend l'ensemble des honoraires de l'équipe d'ingénierie constituée.

Le délai prévisionnel de réalisation de l'étude est fixé à 8 mois et se décompose comme suit :

	Délai de réalisation	Intervenants
Phase 1	2 mois	PACT des Bouches du Rhône Géomètre

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

		Bureau de contrôle
Phase 2	1 mois	PACT des Bouches du Rhône Bureau de contrôle Economiste
Phase 3	2 mois	PACT des Bouches du Rhône Notaire
Phase 4	1 mois	PACT des Bouches du Rhône Bureau de contrôle Notaire
Phase 5	1 semaine	PACT des Bouches du Rhône Notaire
Phase 6	2 mois	PACT des Bouches du Rhône Notaire

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

1-6 Détail du cout de cession de l'îlot e1 de la Ville à 13 Habitat

Dépenses comptabilisées dans le prix de vente	Montant
Primo acquisitions par la ville auprès de propriétaires privés après 17/07/2000	140 269
Diagnostics techniques liés à la vente	1 859 €
Sondages archéologiques sur le bâti	9 000 €
Neutralisation sécurisation	7 249 €
Frais géomètre	823 €
Montant TOTAL – coût de vente	**159 200 €**
Frais notariés 13 HABITAT	3 641 €
Montant « acquisition des terrains et immeubles » DAS	**162 841 €**

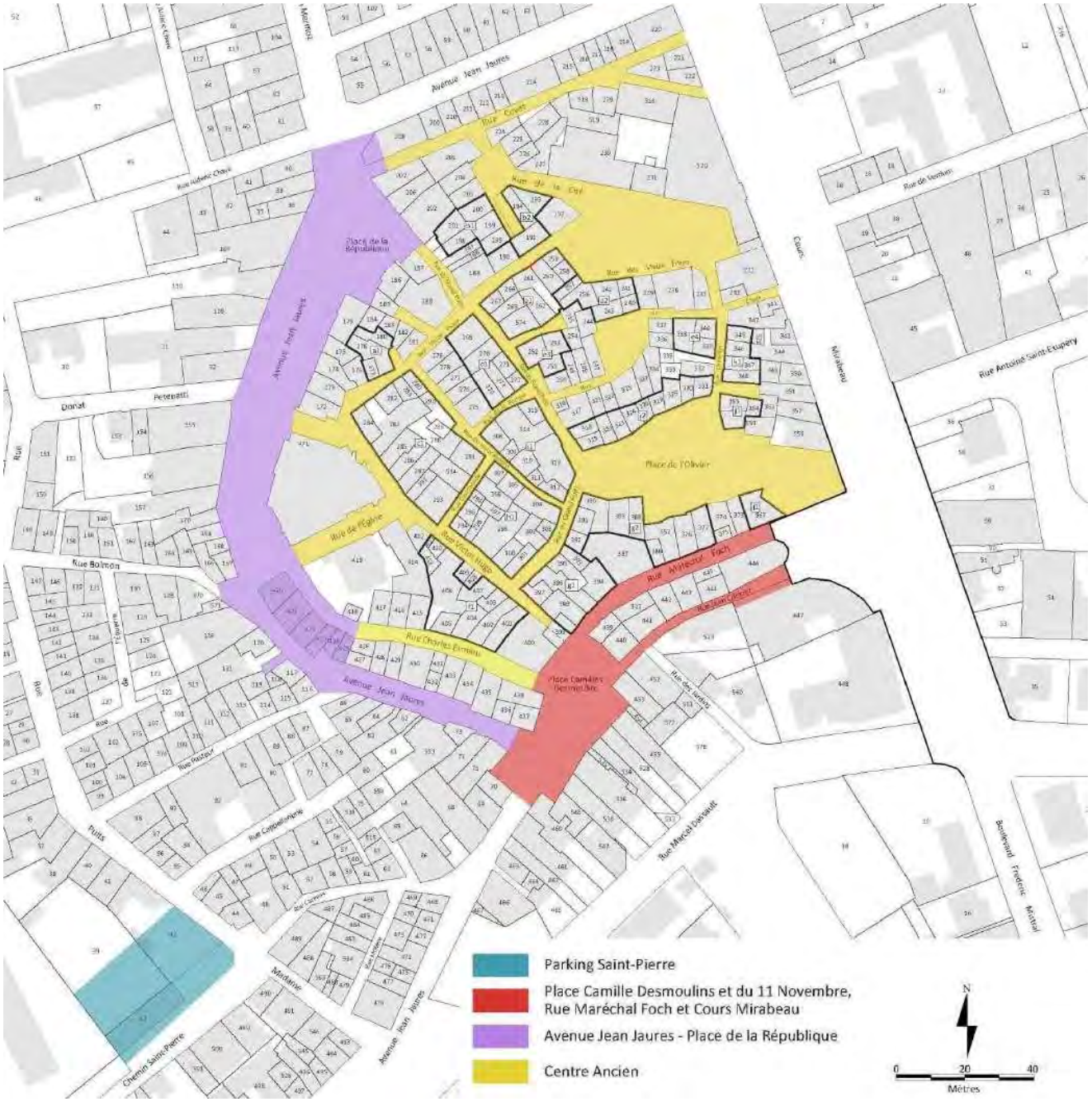
Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

ANNEXE 1

Actualisation de la note sur les aménagements de proximité

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

1-7 Périmètre des opérations d'aménagement Métropole à réaliser d'ici la fin du PNRQAD



Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

1-8 Nouvelles opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage ville

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

ANNEXE 1

Actualisation de la note sur les équipements de proximité

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

1-9 Nouveau programme école des arts

Implantation sur 2 îlots, regroupant le conservatoire de danse et de musique.
Ilot i1 : ainsi que prévu initialement dans le programme PNRQAD, mais sur une emprise plus petite, avec un parvis devant et uniquement pour l'accueil et les bureaux administratifs
Ilot c1 : salles destinées aux activités de danse et de musique.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

ANNEXE 2

A – Maquette financière ANRU

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

ANRU **Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)**

PLAN DE FINANCEMENT 2010-2016 de la convention du projet : 13700/Marignane/Centre historique

N° PROJET : 013 — ZONE INTERVENTION: 13700/Marignane/Centre historique — COMMUNE: MARIGNANE — CODE INSEE: 13054 — CODE POSTAL: 13700

					LIBELLÉ DE L'OPÉRATION	COMMENTAIRE	IMMEUBLES NBRE	IMMEUBLES TYPE (MI,R+)	LOGEMENTS NBRE	LOGEMENTS SHAB	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	COUT TTC	COUT RETENU (1)	CONTRIBUTIONS Ville	%	EPCI	%	Conseil Général	%	Conseil régional	%	Etat	%	Europe	%	Autres financements	%	Valorisation Pour les familles à bilan	%	Maître d'ouvrage Fonds Propres et Prêt(s)	%	ANRU	%	DETAIL ANRU ANRU ASSIETTE	ANRU TAUX DE SUBV.	ECHEANCIER Démarrage Année	semestre	Durée en semestre(s)
																																				(2)	
013	0000000	01	0001	001	*Opération E1*	10 PLUS en sortie	9		26	734	013/13HABITAT/78285569600020	899 895	971 117	*971 117*	277 453	28,6%		0%	265 367	27,3%		0%		0%		0%		0%	172 852	17,8%		0%	255 445	26,3%	798 265	32,00%	2015	2	8
013	0000000	01	0002	001	*OpérationG2*		13		20	1 767	013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	658 200	789 840	*658 200*	308 949	46,9%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	299 251	45,5%	658 200	45,47%	2011	2	8
013	0000000	01	0002	002	*Opération J1*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010					0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		
013	0000000	01	0002	003	*Opération A1*	1 logement accession libre	3		3	255	013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	386 500	463 499	*386 500*	119 499	30,9%		0%	9 645	2,5%		0%	2 749	0,7%		0%		0%	135 065	34,9%		0%	119 542	30,9%	251 435	47,54%	2012	2	14
013	0000000	01	0002	004	*Opération D1*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010					0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		
013	0000000	01	0002	005	*Opération B2*	2 logements accession libre	2		2	160	013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	170 482	204 578	*170 482*	24 286	14,2%		0%	28 755	16,9%		0%		0%		0%		0%	64 400	37,8%		0%	53 041	31,1%	106 082	50,00%	2015	2	8
013	0000000	01	0002	007	*Opération i1*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010			*0*																								
013	0000000	01	0002	008	*Opération G1*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010			*0*																								
013	0000001	01	0002	009	*Opération H1*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010			*0*																								
013	0000000	01	0004	009	*Opération H1*	18 logements sociaux et très sociaux	18		18	936	SOLIHA PROVENCE	2 132 833	2 299 456	*2 299 456*	386 582	16,8%		0%	538 178	23,4%		0%	108 000	4,7%		0%		0%	360 000	15,7%		0%	906 696	39,4%	1 939 456	46,75%	2018	1	4
013	0000000	01	0002	010	*Opération C1*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010			*0*																								
013	0000000	01	0003	001	*Opération Place de l'Olivier*	40 logements	24		42	1 680	AREA PACA	1 574 188	1 841 025	*1 381 869*	690 934	50,0%		0%		0,0%		0%		0,0%		0%		0,0%		0%		0%	690 935	50,0%	1 381 869	50,00%	2018	2	6
					Sous Total 1 REQUALIFICATION DES ÎLOTS DEGRADES		*69*		*111*	*5 532*		*5 822 098*	*6 569 515*	*5 867 624*	*1 807 703*	*30,8%*	*0*	*0%*	*841 945*	*14,3%*	*0*	*0%*	*110 749*	*1,9%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*732 317*	*12,5%*	*0*	*0%*	*2 324 910*	*36%*					
					02 AMENAGEMENTS DE PROXIMITE																																		
013	0000000	02	0001	001	*Démolition ilot de la Cité*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	97 331	116 408	*97 331*	37 886	38,9%	0	0%	41 016	42,1%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	18 930	19,4%	97 331	19,45%	2010	1	2
013	0000000	02	0001	002	*Place de la cité et place de l'étoile*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010			*0*																								
013	0000000	02	0001	003	*Rue Victor Hugo, rues Vieux renard et Grand Puits*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010			*0*																								
013	0000000	02	0001	004	*Rue Covet*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010			*0*																								
013	0000000	02	0001	005	*Place de la République, AV J Jaurès*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010			*0*																								
013	0000000	02	0001	006	*Rues Courtissade, de la Pompe, vieux renard et grands puits*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010			*0*																								
013	0000000	02	0001	007	*Place de l'horloge, rue Cavaillon*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010			*0*																								
013	0000000	02	0002	001	*Place Desmoulins, Jaurès à L'Eglise, rues Esmeu, Foch et Courret*						013/COMMUN URBAIN MARSEILLE PROVENCE METROPOLE/24130039100018			*0*																								
					Sous Total 2 AMENAGEMENTS DE PROXIMITE		*0*		*0*	*0*		*97 331*	*116 408*	*97 331*	*37 886*	*38,9%*	*0*	*0%*	*41 016*	*42,1%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*18 930*	*19,4%*					
					03 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE																																		
013	0000000	03	0001	001	*Relogement temporaire (3 rue Cazeaux)*				1		013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	3 125	3 750	*3 125*	1 875	60,0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	1 250	40,0%	3 125	40,00%	2012	1	2
					Sous Total 3 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE		*0*		*1*	*0*		*3 125*	*3 750*	*3 125*	*1 875*	*60,0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*1 250*	*40,0%*					
					04 RESIDENTIALISATION																																		
013	0000000	04	0001	001												0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
					Sous Total 4 RESIDENTIALISATION		*0*		*0*	*0*		*0*	*0*	*0*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*					
					05 PORTAGE DE LOTS DE COPROPRIETE																																		
013	0000000	05	0001	001												0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
					Sous Total 5 PORTAGE DE LOTS DE COPROPRIETE		*0*		*0*	*0*		*0*	*0*	*0*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*					
					06 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE																																		
013	0000000	06	0001	001	*Ecole municipale des arts*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010			*0*																								
013	0000000	06	0003	001	*Ecole des Arts II*						AREA PACA	2 673 000	3 207 600	*2 673 000*	1 938 185	72,5%		0%	121 362	4,5%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	613 453	23%	2 673 000	22,95%	2018	2	5
013	0000000	06	0002	001	*Ecole des Arts CI*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	6 885 600	8 262 720	*6 885 600*	5 103 672	74,1%		0%	350 000	5,1%	195 603	2,8%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	1 235 885	17,9%	6 885 600	17,95%	2018	2	5
					Sous Total 6 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE		*0*		*0*	*0*		*9 558 600*	*11 470 320*	*9 558 600*	*7 041 857*	*73,7%*	*0*	*0%*	*471 362*	*4,9%*	*195 603*	*2,0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*1 849 338*	*19,3%*					
					07 EQUIPEMENTS A FINALITÉ "ECONOMIQUE"																																		
013	0000000	07	0001	001												0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
					Sous Total 7 EQUIPEMENTS A FINALITÉ "ECONOMIQUE"		*0*		*0*	*0*		*0*	*0*	*0*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*					
					08 INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET																																		
013	0000000	08	0001	001	*Concertation/communication*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	150 502	180 000	*150 502*	52 676	35,0%		0%		0%		0%		0%		0%	22 575	15,0%		0%		0%	75 251	50,0%	150 502	50,00%	2011	2	13
013	0000000	08	0001	002	*Renforcement équipe dédiée sur 7 ans Directeur de projet*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	161 700	161 700	*161 700*	80 850	50,0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	80 850	50,0%	161 700	50,00%	2010	1	16
013	0000000	08	0001	003	*Renforcement équipe dédiée sur 7 ans Chef de projet*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	661 500	661 500	*661 500*	330 750	50,0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	330 750	50,0%	661 500	50,00%	2010	1	16
013	0000000	08	0001	004	*édiée sur 7 ans Adjoint au chef de projet / Coordinateur technique*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	661 500	661 500	*661 500*	330 750	50,0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	330 750	50,0%	661 500	50,00%	2010	1	16
013	0000000	08	0001	005	*AMO – OPCU*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	192 350	230 820	*192 350*	40 594	21,1%		0%	26 728	13,9%	28 853	15,0%		0%		0%		0%		0%		0%	96 175	50,0%	192 350	50,00%	2010	2	15
013	0000000	08	0001	006	*Mission urbaine et architecturale*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	34 200	41 040	*34 200*	7 242	21,2%		0%	6 438	18,8%	3 420	10,0%		0%		0%		0%		0%		0%	17 100	50,0%	34 200	50,00%	2010	2	12
013	0000000	08	0001	007	*Etudes complémentaires – missions ponctuelles d'AMO*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	77 991	93 589	*77 991*	27 296	35,0%		0%		0%	11 699	15,0%		0%		0%		0%		0%		0%	38 996	50,0%	77 991	50,00%	2012	2	10
013	0000000	08	0001	008	*Etude îlots dégradés*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	74 000	88 504	*74 000*	14 800	20,0%		0%		0%		0%	37 000	50,0%		0%		0%		0%		0%	22 200	30,0%	74 000	30,00%	2010	2	5
013	0000000	08	0001	009	*AMO OPC Interchantier*						013/COMMUNE DE MARIGNANE/21130054600010	177 000	212 400	*177 000*	70 800	40,0%	17 700	10%		0,0%		0,0%		0%		0%		0%		0%		0%	88 500	50,0%	177 000	50,00%	2018	2	10
					Sous Total 8 INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET		*0*		*0*	*0*		*2 190 743*	*2 331 053*	*2 190 743*	*955 758*	*43,6%*	*17 700*	*0,8%*	*33 166*	*1,5%*	*43 972*	*2,0%*	*37 000*	*1,7%*	*0*	*0%*	*22 575*	*1,0%*	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*1 080 572*	*49,3%*					
					TOTAL		**69**		**112**	**5 532**		**17 671 897**	**20 491 046**	**17 717 423**	**9 845 078**	**55,6%**	**17 700**	**0,1%**	**1 387 489**	**7,8%**	**239 575**	**1,4%**	**147 749**	**0,8%**	**0**	**0%**	**22 575**	**0,1%**	**732 317**	**4,1%**	**0**	**0%**	**5 275 000**	**29,8%**					

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.

(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:

le semestre au cours duquel elle démarre

la durée de l'opération exprimée en nombre de semestres sous la forme d'un entier (ex: 2 signifie que l'opération s'échelonne sur 2 semestres soit 12 mois)

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

ANNEXE 2

B – Maquette financière Globale

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

LIBELLÉ DE L'OPÉRATION	MAITRE D'OUVRAGE	COUT RETENU (avec actualisation) (1)	Ville	%	EPCI METROPOLE	%	Département	%	Conseil Régional	%	Etat	%	Europe	%	Autres financements	%	Valorisation Pour les familles à bilan	%	Maître d'ouvrage Fonds Propres et Prêt(s)	%	ANRU	%
REQUALIFICATION DES ÎLOTS DEGRADES																						
Opération e1	**13 HABITAT**	*971 117*	277 453	29%			265 367	27%									172 852	18%			255 445	26,3%
Opération e2	**Privé**	*113 295*	113 295	100%																		
Opération g2	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	*658 200*	308 949	47%													50 000	8%			299 251	45,5%
Opération a1	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	*386 500*	119 499	31%			9 645	2%			2 749	1%					135 065	35%			119 542	30,9%
Opération b2	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	*170 482*	24 286	14%			28 755	17%									64 400	38%			53 041	31,1%
Opération h1	**SOLIHA**	*2 299 456*	386 582	17%			538 178	23%			108 000	5%					360 000	16%			906 696	39,4%
Opération place de l'Olivier	**COMMUNE DE MARIGNANE déléguée A L'AREA**	*1 381 869*	690 934	50%													0				690 935	50,0%
Sous Total 1 REQUALIFICATION DES ÎLOTS DEGRADES		***5 980 919***	***1 920 999***	***32%***			***841 945***	***14%***			***110 749***	***2%***					***782 317***	***13%***			***2 324 909***	***39%***
AMENAGEMENTS DE PROXIMITE																						
RENOVATION DU CŒUR HISTORIQUE																						
Compétences Ville																						
Démolition : Ilot de la Cité	**013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole**	***97 331***	37 385	38%			41 016	42%													18 930	19%
Démolition : Ilot Place de l'Horloge	**013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole**	***66 890***	7 677	11%			47 295	71%	11 918	18%												
Rénovation espaces publics cœur historique	**013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole**	***2 281 300***	**2 135 050**	**94%**			146 250 *	6%														
Compétences MAMP																						
Rénovation espaces publics cœur historique	**METROPOLE AMP**	***2 663 100***			1 024 756	38%	767 356	29%	870 988	33%												
AEP, EU, EP, revêtement provisoire																						
Rénovation espaces publics cœur historique	**METROPOLE AMP**	***1 250 500***			1 250 500	100%																
Revêtement définitif																						
RENOVATION DU COURS MIRABEAU ET DE CEINTURE DU CENTRE HISTORIQUE																						
Compétences Ville																						
Opération Haut Cours Mirabeau	**013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole**	***1 961 111***	465 208	24%			383 523	20%	1 112 380	57%												
- Jaurès-Verdun																						
Démolition îlot Esmieu Jaurès	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***348 674***	139 470	40%			209 204	60%														
Place de la République, Av J. Jaurès	**013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole**	***1 147 900***	459 197	40%			688 703	60%														
Place C. Desmoulins et rues attenantes	**013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole**	***359 640***	359 640	100%			0 *															
Compétences MAMP																						
Opération Cours Mirabeau	**CUM PM**	***2 338 036***			604 290	26%	1 733 746	74%														
- Jaurès-Verdun																						
Place de la République, Av J. Jaurès	**METROPOLE AMP**	***1 989 400***			337 821	17%	1 591 520	80%								3%						
Place C. Desmoulins et rues attenantes	**METROPOLE AMP**	***839 160***			341 733	41%	497 427	59%														
CREATION ET AMENAGEMENT DES POCHES DE STATIONNEMENT																						
Compétences Ville																						
Parking Pilote Larbonne - P2	**013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole**	***154 879***	50 540	33%			104 339	67%														
Rénovation parking Parc Camoin P5	**013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole**	***328 128***	206 400	63%			121 728	37%														
Parking Libération- P3	**013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole**	***232 576***	116 320	50%			116 256	50%														
Parking Saint Pierre	**013/COMMUNE DE MARIGNANE déléguée Metropole**	***89 925***	89 925	100%			0 *															
Compétences MAMP																						
Parking Pilote Larbonne - P2	**CUM PM**	***190 929***			49 347	26%	141 582	74%														
Rénovation parking Parc Camoin P5	**CUM PM**	***315 086***			81 437	26%	233 649	74%														
Parking Libération- P3	**CUM PM**	***330 197***			85 343	26%	244 854	74%														
Parking Saint Pierre	**METROPOLE AMP**	***209 825***			83 930	40%	125 895	60%														
Foncier Parking Saint Pierre	**METROPOLE AMP**	***185 000***			185 000	100%																
ESPACES VERTS																						
Tranche 1- Création d'un jardin public	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***321 997***	290 799	90%			31 198	10%	43 200	15%												
Terrain de la Caisse d'Epargne																						
Tranche 2 - Jardin Dali	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***1 190 800***	476 320	40%			714 480	60%														
Square Lamartine	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***215 482***	86 193	40%			129 289	60%														
CREATION DE PERCEES	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**																					
Percées Cours Mirabeau / Pilote Larbonne	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***310 955***	115 584	37%			131 504	42%	63 867	21%												
Percée Cours Mirabeau / place de l'Horloge	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***89 018***	37 752	42%			12 705	14%	38 561	43%												
FOUILLES	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***125 418***	87 793	70%							37 625	30%										
AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS POUR LA COLLECTE DES DECHETS	**METROPOLE AMP**	***300 000***			300 000	100%																
Sous Total 2 AMENAGEMENTS DE PROXIMITE		***19 933 257***	***5 161 252***	***26%***	***4 344 157***	***22%***	***8 213 520***	***41%***	***2 140 914***	***11%***	***37 625***	***0%***	***0***	***0***	***60 059***	***0%***	***0***	***0***	***0***	***0***	***18 930***	***0%***
PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE																						
Relogement temporaire 13 rue Cazeau	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	*3 125*	1 875	60%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	1 250	40%
Sous Total 3 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE		*2 083*	*1 875*	***90%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*1 250*	***60%***
RESIDENTIALISATION																						
	013/COMMUNE DE MARIGNANE			**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**
Sous Total 4 RESIDENTIALISATION		*0*	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***
PORTAGE DE LOTS DE COPROPRIETE																						
	013/COMMUNE DE MARIGNANE			**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**
Sous Total 5 PORTAGE DE LOTS DE COPROPRIETE		*0*	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***	*0*	***0%***
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE																						
Ecole des arts 11	**COMMUNE DE MARIGNANE déléguée A L'AREA**	***2 752 645***	2 017 830	73%		0%	121 362 *	4%														22,3%
Ecole des arts c1	**COMMUNE DE MARIGNANE**	***6 965 245***	5 183 757	74%		0%	350 000 *	13%	195 603	3%												17,7%
Rénovation extension Relais emploi formation	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***849 784***	340 077	40%	75 048	9%	150 064	5%					284 595	33%								

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

LIBELLÉ DE L'OPÉRATION	MAITRE D'OUVRAGE	COUT RETENU (avec actualisation) (1)	Ville		EPCI METROPOLE		Département		Conseil Régional		Etat		Europe		Autres financements		Valorisation Pour les familles à bilan		Maître d'ouvrage Fonds Propres et Prêt(s)		ANRU	
Maison du projet urbain	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**																					
Foyer des anciens	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***92 146***	56 543	61%		0%	35 603	39%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
Gare Routière : Aménagement des locaux	**S.M.L.T.E.E.B.**	***277 410***	27 741	10%		0%	166 446	60%		0%		0%		0%		0%		0%	83 223	30%		0%
Musée Raimu	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***1 373 161***	54 83	40%			818 78	60%														
Guichet unique service public dans la galerie de l'Eden	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***815 975***	292 120	36%		0%	523 855	64%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
Implantation Police Municipale	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***701 711***	280 684	40%		0%	421 027	60%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
Acquisition pour restauration de l'école Alderic Chave	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***481 838***	192 735	40%		0%	289 103	60%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
Sous Total 6 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE		***14 309 915***	***8 946 070***	***63%***	***75 048***	***1%***	***2 876 038***	***20%***	***195 603***	***1%***	***0***	***0%***	***284 595***	***2%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***	***83 223***	***1%***	***1 849 338***	***13%***
EQUIPEMENTS A FINALITÉ "ECONOMIQUE"																						
	013/COMMUNE DE MARIGNANE			**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**		**0%**
Sous Total 7 EQUIPEMENTS A FINALITÉ "ECONOMIQUE"		***0***	***0***	***0%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET																						
CONCERTATION - COMMUNICATION	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***150 502***	52 676	35%		0%		0%		0%		0%		0%	22 575	15%		0%		0%	75 251	50%
RENFORCEMENT EQUIPE DEDIEE sur 7 ans																						
Directeur de Projet	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***161 700***	80 850	50%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	80 850	50%
Chef de Projet	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***661 500***	330 750	50%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	330 750	50%
Adjoint chef de projet / Coordinateur Technique	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***661 500***	330 750	50%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	330 750	50%
ETUDES / AMO																						
AMO - OPC urbain	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***192 350***	40 595	20%			26 728	13%	28 853	15%		0%		0%		0%		0%		0%	96 175	50%
AMO OPC Interchantier		***177 000***	70 800	40%	17 700	10%															88 500	50%
Mission urbaine et architecturale	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***34 200***	7 242	21%			6 438	14%	3 420	10%											17 100	50%
Etudes complémentaires - missions ponctuelles d'AMO	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***77 991***	27 297	35%					11 699	15%											38 996	50%
Etu e ilois d radés	**0 /COMMUNE DE ARIGNANE**	***4 0 0***	14 00	20%							37 000	50%									22 200	30%
Etude pré-opérationnelle OPAH-RU	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***47 352***	16 573	35%					7 103	15%	23 676	50%										
Etudes pré-opérationnelles OPAH RU 2	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***25 000***	6 250	25%	6 250	25%					12 500	50%										
Etude de marché commerces centre ancien	**EPARECA**	***18 450***	7 380	40%											7 380	40%			3 690	20%		
Sous Total 8 INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET		***2 281 545***	***985 962***	***43%***	***23 950***	***1%***	***33 166***	***1%***	***51 074***	***2%***	***73 176***	***3%***	***0***	***0%***	***29 955***	***1%***	***0***	***0%***	***3 690***	***0%***	***1 080 572***	***47%***
CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX																						
OPERATIONS CENTRE HISTORIQUE	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**																					
Opération e1 : 10 logts locatif social PLUS	**013/13 HABITAT**	***1 113 414***			120 000	12%	161 252	15%	61 870	6%	39 520	4%							730 772	72%		**0%**
Opération h1 : 9 logts locatif social / 9 logts locatif très social	**SOLIHA**	***1 978 315***			180 000	9%	296 747	15%	246 381	12%	688 200	35%							566 987	29%		**0%**
Opération k1 : 3 logts locatif social PLUS	**013/13 HABITAT**	***626 967***	69 462	11%	36 000	7%	77 045	15%	97 590	19%	30 600	6%							316 271	65%		**0%**
Opérations b2, a1, c1, e2, e3, e4, j1, g2 - accession sociale "diffus"	**PRIVE**																					
RECYCLAGE PATRIMOINE VILLE COURONNE	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**																					**0%**
Opération Sud Habitat logements PLAI	**SUD HABITAT**	***1 847 797***	393 000	21%		0%	150 788	8%	76 440	4%	162 900	9%							1 064 669	58%		
Opération PACT Bouches du Rhone BAR	**PACT Bouches du Rhone**	***3 683 914***	370 534	10%	270 000	7%	300 000	8%	267 958	7%	1 651 326	45%			267 958	7%			556 138	15%		0%
OPERATION EX-GENDARMERIE																						
8 logements	**013/13 HABITAT**	***1 640 820***			96 000	6%	240 000	15%			46 800	3%							1 258 020	77%		
Sous Total 9 CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX		***9 250 407***	***832 996***	***9%***	***702 000***	***8%***	***1 225 832***	***13%***	***750 239***	***8%***	***2 619 346***	***28%***	***0***	***0%***	***267 958***	***3%***	***0***	***0%***	***4 492 857***	***49%***	***0***	***0%***
INTERVENTIONS SUR HABITAT PRIVE																						
OPAH RENOVATION URBAINE - aide aux propriétaires (5 ans)	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***2 482 588***	684 536	28%		0%	114 315	3%	183 562	5%	1 497 678	39%		0%		0%		0%		0%		0%
OPAH RENOVATION URBAINE - équipe animation (5 ans)	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***940 635***	286 317	30%		0%	184 000	20%		0%	470 318	50%		0%		0%		0%		0%		0%
RHI - Opération k1	**13 Habitat**	*497 861*					56 430	10%	66 534	15%	286 915	70%										
OPAH RENOVATION URBAINE 2 - suivi animation (5 ans)	**METROPOLE AMP**	*1 000 000*			1 000 000	100%																
Sous Total 10 INTERVENTIONS SUR HABITAT PRIVE		***3 921 084***	***970 853***		***1 000 000***	***26%***	***354 745***		***250 096***		***2 254 911***		***0***	***0%***	***0***	***0%***	***87 982***	***2%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***
PATRIMOINE / TOURISME																						
Chantier d'insertion Restauration de l'Eglise Saint Nicolas et Beffroi	**013/COMMUNE DE MARIGNANE**	***762 925***	308 170	40%		0%	454 755	60%		0%				0%		0%		0%		0%		0%
Sous Total 12 PATRIMOINE / TOURISME		***762 925***	***308 170***	***40%***	***0***	***0%***	***454 755***	***60%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***	***0***	***0%***
TOTAL (sous total 1 à 12)		**56 442 135**	**19 128 177**	**34%**	**6 145 155**	**11%**	**14 000 000**	**25%**	**3 387 926**	**6%**	**5 095 807**	**9%**	**284 595**	**1%**	**357 972**	**1%**	**870 299**	**2%**	**4 579 770**	**8%**	**5 274 998**	**9%**

Opérations terminées ou en cours : [redacted]

* : La participation financière du Département ne comprend que le CDDA 2015 2019 et pas les éventuels CDDA ultérieurs

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

ANNEXE 2

C – Planning prévisionnel et séquentiel de réalisation des opérations

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

PRQAD - Ville de Marignane

Planning synthétique des opérations à réaliser jusqu'en 2024

N°	Nom de la tâche
51	**Requalification des îlots dégradés**
85	**Îlot e1**
106	**Îlot a1**
118	**Îlot b2 (AN 193/194)**
151	**Îlot h1**
199	**Place de l'Olivier**
227	**RHI**
252	**Îlot k1 [RHI]**
363	**Patrimoine/ Tourisme**
364	**Restauration de l'Eglise Saint-Nicolas**
373	**Equipements publics de proximité**
374	**Îlot c1 - Ecole des arts**
387	**Îlot i1 - Ecole des arts**
423	**Transfert de la police municipale**
506	**Aménagements de proximité**
507	**Jaurès définitif - Centre ancien provisoire**
512	**Centre ancien définitif**
517	**Secteur 1 : Parking Saint Pierre**
522	**Secteur 2 : Place Desmoulins et rues attenantes**
527	**Parc Dali tranche 2**

2017 T4 | 2018 T1 T2 T3 T4 | 2019 T1 T2 T3 T4 | 2020 T1 T2 T3 T4 | 2021 T1 T2 T3 T4 | 2022 T1 T2 T3 T4 | 2023 T1 T2 T3 T4 | 2024 T1 T2 T3 | T4 T1 T2 T3 2025

13 Habitat

Revue de la subvention

Ville de Marignane

Dernier relogement au plus tard

Vil e de Marignane

us réserve de validation des délais de consultation par la commande publique

SOLIHA

Acquisition dernière parcelle

Phase constructeur

Opérateur à identifier

Validation du contrat de concession

Phase constructeur

13 Habitat

Engagement Vi le pour un cofinancement sur e1

Date limite RHI

Ville de Marignane

Ville de Marignane

Ville de Marignane

Arbitrage du scénario

Ville de Marignane

Aménagements de proximité

Métropole Aix-Marseille Provence

Métropole Aix-Marseille Provence

Métropole Aix-Marseille Provence

Métropole Aix-Marseille Provence

Ville de Marignane

Etudes (hors MOE) | Etudes MOE | Travaux | Procédures foncières | Récapitulative

Recherche ingénierie | Consultations entreprises | Jalon | Fin convention, échéance acompte et solde

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

ANNEXE 2

D – Fiches analytiques et techniques et Fiches descriptives

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

FAT ORID H1

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR DECISION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION (DAS)

Version : 29/10/2012

Requalification des îlots dégradés

N° DAS : 013-0000000-01-0005-003 — DECISION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION MODIFICATIVE

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	**H1**
LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :	
Quartier de rattachement de l'opération :	**13700/Marignane/Centre historique**
N° Projet PNRQAD	**13**
Zone de réalisation de l'opération (N° INSEE de la commune) :	**13054**

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION			
	Organisme	**Catégorie d'organisme**	**Régime de TVA**
Information: le maitre d'ouvrage n'a pas été choisi parmi la liste disponible.	**SOLIHA PROVENCE**	**Association**	**Non assujetti à la TVA**
ADRESSES :			
	Raison Sociale	**Représentant légal**	**Responsable d'opération**
Raison sociale / Nom :	**SOLIHA PROVENCE**	à remplir	à remplir
Adresse1 :	**1 chemin des grives**	1 chemin des grives	1 chemin des grives
Adresse2 :	**l'estello**	l'estello	
Code postal :	**13383**		13383
Ville :	**Marseille cedex 13**	Marseille cedex 13	Marseille cedex 13
Téléphone :		04 91 11 63 10	04 91 11 18 31
Télécopie :		04 91 02 92 91	04 92 02 92 91
Email :		jj.haffreingue@soliha.fr	m.adjiman@soliha.fr
Département :	**Bouches du Rhône**		
N° Siret / Siren :	**78288614700035**		
Domiciliation bancaire :	CREDIT COOP PRAD0		
Code Banque :	42 559		
Code Guichet :	00031		
N° Compte :	51020015761		
Clé :	43		

UNITE DE MESURE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES	
Sélectionner SHON ou Surface de Plancher (SDPL)	Surf. de Plancher

CALENDRIER DE L'OPERATION:	
Date de démarrage de l'opération (date 1ère DAS)	
Semestre de démarrage (engagement)	
Année de démarrage	
Durée prévisible de l'opération en semestre(s)	

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION	
Nombre d'immeubles acquis	**18**
Nombre de logement total	**18**
Nombre de logements occupés	
Nombre de ménages à reloger	
Dont nombre de ménages nécessitant un relogement temporaire	
Surface du foncier bâti acquis, en m2 surface habitable, sauf surface utile pour activités	**936 m2**
Surface totale des acquisitions de foncier nu en m2	**1 151 m2**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

POSTES DEPENSES	COÛT HT	COÛT TTC	COÛT RETENU
A/ Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération			
- Etudes et prestations externes	138 503 €	166 204 €	166 204 €
Total	138 503 €	166 204 €	166 204 €
B/ Acquisition des terrains et immeubles			
- Prospection foncière ou immobiliere (prestations externes)			
- Frais d'acquisition des terrains et immeubles dont frais d'acquisitions et indemnités d'expropriation (frais notariés, frais liés procédures expropriations, ...)	186 681 €	186 681 €	186 681 €
- A titre exceptionnel, les évictions commerciales et artisanales ou échanges de fonds ne relevant pas d'une opération sur les commerces financée par ailleurs			
Total	186 681 €	186 681 €	186 681 €
C/ Relogement			
- Diagnostic social (enquêtes sociales, accompagnement social pour le temps du relogement) et frais de relogement (recherche de logement, déménagement, frais d'ouverture compteurs fluides, travaux de remise en état des logements servants au relogement,…)			
Total			
D/ Travaux			
- Frais de sécurisation passive des locaux			
- Coût des travaux de curetage, démolition partielle ou totale des immeubles (dont recouturage réseaux existant et remise en état a minima des sols libérés)	650 066 €	715 073 €	715 073 €
- Coût des travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, dont travaux d'urgence	288 449 €	317 294 €	317 294 €
- Cout des travaux de restructuration et de préparation à la réhabilitation (si montages particuliers tel que la production de logements sociaux)	394 093 €	433 502 €	433 502 €
- Coûts de travaux d'aménagement des espaces extérieurs (à l'exception de ceux pris en compte au titre des travaux d'aménagement de proximité)			
Total	1 332 608 €	1 465 869 €	1 465 869 €
E/ Honoraires de maîtrise d'œuvre			
- Honoraires maîtrise d'œuvre liées aux travaux, dans la limite de 12% de leur coût HT	159 913 €	159 913 €	159 913 €
Total	159 913 €	159 913 €	159 913 €
F/ Frais divers de portage			
- Frais divers de portage (impôts, taxes et assurances, frais de gestion des biens immobiliers dont éventuelle gestion locative, éventuelles quotes-parts travaux sur parties communes, travaux de maintenance,…)	91 149 €	91 149 €	91 149 €
Total	91 149 €	91 149 €	91 149 €
G/ Ingénierie liée à la conduite de projet			
- Rémunération Prestations internes pour le suivi opérationnel de la requalification de l'îlot dégradé (gestion administrative et financière, chef de projet urbain, chargé d'opération, chargé de coordination relogement / concertation / insertion, OPC…)	107 417 €	107 417 €	107 417 €
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Prestations externes d'assistance à maîtrise d'ouvrage (gestion administrative et financière, chef de projet urbain, chargé d'opération ; chargé de coordination relogement / concertation / insertion, OPC …)	28 307 €	33 968 €	33 968 €
Total	135 724 €	141 385 €	141 385 €
H/ Autres dépenses validées par le CA/CE/DG			
assurance DO	88 255 €	88 255 €	88 255 €
Coûts totaux	2 132 833 €	2 299 456 €	2 299 456 €

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Règles sur les valorisations foncières dans le cadre des opérations d'îlots dégradés :

La valorisation foncière correspondante à l'usage futur des terrains est prise en compte lorsque les opérations donnent lieu à la libération de terrain(s) devenu(s) cessible(s). Conformément au règlement général de l'Agence, la valorisation des terrains et des immeubles est établie en fonction de l'estimation du service chargé du Domaine (en approximation d'une valeur de marché) au regard de la nature de leur réutilisation (logements, espaces publics, terrain à aménager, commerces, etc.). Concernant la cession à des bailleurs sociaux pour réaliser des logements locatifs sociaux, la valorisation foncière peut être modulée à la baisse dans le cas où il est démontré qu'une minoration du prix foncier s'avère indispensable à la faisabilité financière de l'opération. Cette minoration n'interviendra qu'à la condition de la mobilisation optimale des crédits de droit commun et des collectivités locales (Cf. note DG ANRU). La cession pour la réalisation de voiries ou d'espaces publics est de valeur nulle (en cas de cession à titre onéreux, le montant de la transaction effective sera retenu). Dans l'hypothèse où la clôture de l'opération interviendrait avant la vente intégrale des fonciers cessibles, une nouvelle estimation du service chargé du Domaine pour les lesdits fonciers servira de base de calcul à la subvention de clôture.

POSTES DE RECETTES				
A/ VALORISATION FONCIERE				
DESTINATION	**QUANTITE**	**UNITE**	**PRIX UNITAIRE**	**MONTANT**
Logement locatif social - Construction neuve				
PLAI		m2 de SDPL *		
PLUS		m2 de SDPL *		
PLS		m2 de SDPL *		
Logement locatif social - Acquisition Amélioration (AA)				
PLAI	**539 m2**	m2 de SU	**388,40 €**	**209 153 €**
PLUS	**388 m2**	m2 de SU	**388,43 €**	**150 847 €**
PLS		m2 de SU		
Accession Construction neuve				
Construction neuve, accession libre		m2 de SDPL *		
Construction neuve, accession sociale sécurisée		m2 de SDPL *		
Accession Acquisition Amélioration				
AA, accession libre		m2 de SHAB		
AA, accession sociale sécurisée		m2 de SHAB		
Autres Construction neuve				
Construction neuve, loyers libres		m2 de SDPL *		
Construction neuve, loyers maîtrisés		m2 de SDPL *		
Autres Acquisition Amélioration (AA)				
AA Loyers libres		m2 de SHAB		
AA Loyers conventionnés intermédiaires		m2 de SHAB		
AA Loyers conventionnés sociales		m2 de SHAB		
AA Loyers conventionnés très social		m2 de SHAB		
Locaux d'activités				
Construction neuve		m2 de SDPL *		
Acquisition d'existants		m2 utiles		
Aménagement ou équipement		m2		
Voiries et espaces publics		mètre linéaire		
Réserve foncière		m2		
Cession à destinations autres que logements ou équipements publics				
Foncier nu		m2		
Foncier bâti		m2		
Autres valorisations validées par le CA/CE/DG				
Nature des valorisations (à préciser)		m2		
TOTAL VALORISE				**360 000 €**
B/ AUTRES RECETTES				
DESTINATION				**MONTANT**
- Loyer perçus				
- Autres recettes à préciser				
TOTAL VALORISE				

(*) Saisir la SDPL constructible sauf si un projet de construction précis est arrêté. Dans ce cas, saisir la SDPL construite ou à construire. SDPL = Surface de Plancher

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

BILAN FINANCEMENT I - DEPENSES				
	DEPENSES			
		dont coûts subventionnables		
	COÛTS SUBVENTIONNABLES	DONT SOUS FORFAIT	DONT HORS FORFAIT	COÛTS REELS TTC
1- Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération	166 204 €		166 204 €	166 204 €
2- Acquisition des terrains et immeubles	186 681 €		186 681 €	186 681 €
3- Relogement				
4- Travaux	1 465 869 €		1 465 869 €	1 465 869 €
5- Honoraires de maîtrise d'œuvre	159 913 €	159 913 €		159 913 €
6- Frais divers de portage	91 149 €		91 149 €	91 149 €
7- Ingénierie liée à la conduite de projet	141 385 €	141 385 €		141 385 €
8- Autres dépenses validées par le CA/CE/DG	88 255 €		88 255 €	88 255 €
Coûts totaux	2 299 456 €	301 298 €	1 998 157 €	2 299 456 €
BILAN FINANCEMENT II - RECETTES				
Valorisation foncière	360 000 €			360 000 €
Autres recettes				
Recettes totales	360 000 €			360 000 €
Déficit	1 939 456 €	301 298 €	1 998 157 €	1 939 456 €
Taux de financement du déficit à l'engagement	46,75%			46,75%
Taux de financement des coûts par l'ANRU	39,43%	39,43%	39,43%	39,43%
Montant de subvention ANRU :	906 695,48 €	118 804,57 €	787 890,91 €	

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

PLAN DE RELOGEMENT

RECAPITULATIF DES MENAGES A RELOGER		ménages à reloger	ménages relogés	Départs spontanés	Autres
	Nombre				
DESCRIPTION DES RELOGEMENTS					
PARC LOGEMENT SOCIAL					
PARC CONVENTIONNE DEPUIS MOINS DE 5 ANS					
Logement social neuf (1ère mise en location) ou récent (inférieur à 5 ans au moment du relogement)					
Logement conventionné en acquisition amélioration de moins de 5 ans					
PARC CONVENTIONNE DEPUIS PLUS DE 5 ANS					
Logement dans le parc existant avec engagement formalisé d'une proposition d'un logement neuf (*)					
Logt social réhabilité à neuf depuis moins de 5 ans					
Autre parc social y compris résidences sociales					
AUTRE PARC LOCATIF					
Parc privé conventionné APL					
Parc locatif intermédiaire					
Locatif libre					
Autres					
ACCESSION A LA PROPRIETE					
Nombre de ménages ayant accédés à la propriété					
TOTAL					
Taux de relogement réalisé ou pris en compte sur proposition formalisée dans le parc conventionné <= 5 ans					

	Total des relogements définitifs (a + b)	**Ménages relogés définitivement (a)**	**Propositions formalisées de relogement dans parc conventionné <= 5ans**
PAR LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	**TOTAL**		
Relogement dans le même quartier de la convention, dans la même commune			
Relogement en proximité immédiate du périmètre du quartier			
Relogement dans un autre quartier de la commune			
Relogement dans un autre quartier dans l'agglomération (hors commune)			
Relogement hors agglomération			
TOTAL			
EVOLUTION DU NOMBRE DE PIECES			
NOMBRE DE PIECES			
Relogement avec un nombre de pièces inférieur			
Relogement avec le même nombre de pièces			
Relogement avec un nombre de pièces supérieur			
TOTAL			
TAUX D'EFFORT (quittance - APL / ressources ***) PAR RAPPORT AU LOGEMENT PRECEDENT**			
Nombre de ménages ayant un taux d'effort inférieur ou égal			
Nombre de ménages ayant un taux d'effort supérieur			
TOTAL			
STRUCTURE DES TAUX D'EFFORT DES MENAGES RELOGES (quittance - APL / ressources)**			
Avant le relogement			
< à 10 %			
≥ à 10 % et < 15 %			
≥ à 15 % et < 20%			
≥ à 20 % et < 25%			
≥ à 25 %			
TOTAL			
Après le relogement			
< à 10 %			
≥ à 10 % et < 15 %			
≥ à 15 % et < 20%			
≥ à 20 % et < 25%			
≥ à 25 %			
TOTAL			

(*) Engagement formalisé du bailleur sur des projets identifiés et un calendrier prévisionnel acceptés par le ménage relogé (avec une indication sur le taux d'effort) temporairement dans le parc existant ou dans une opération tiroir.
(**) Afin d'avoir la même base de calcul du taux d'effort, intégrer à la quittance les charges individualisées du logement initial ou du nouveau logement (estimation des frais de chauffage en particulier)
(***) salaires mensuels plus prestations familiales

Le bénéficiaire : SOLIHA PROVENCE représenté par :
atteste la sincérité des informations ci-dessus.

Fait à : **le**

Le délégué territorial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,
atteste avoir procédé aux vérifications de sincérité des informations ci-dessus,

Fait à : **le**

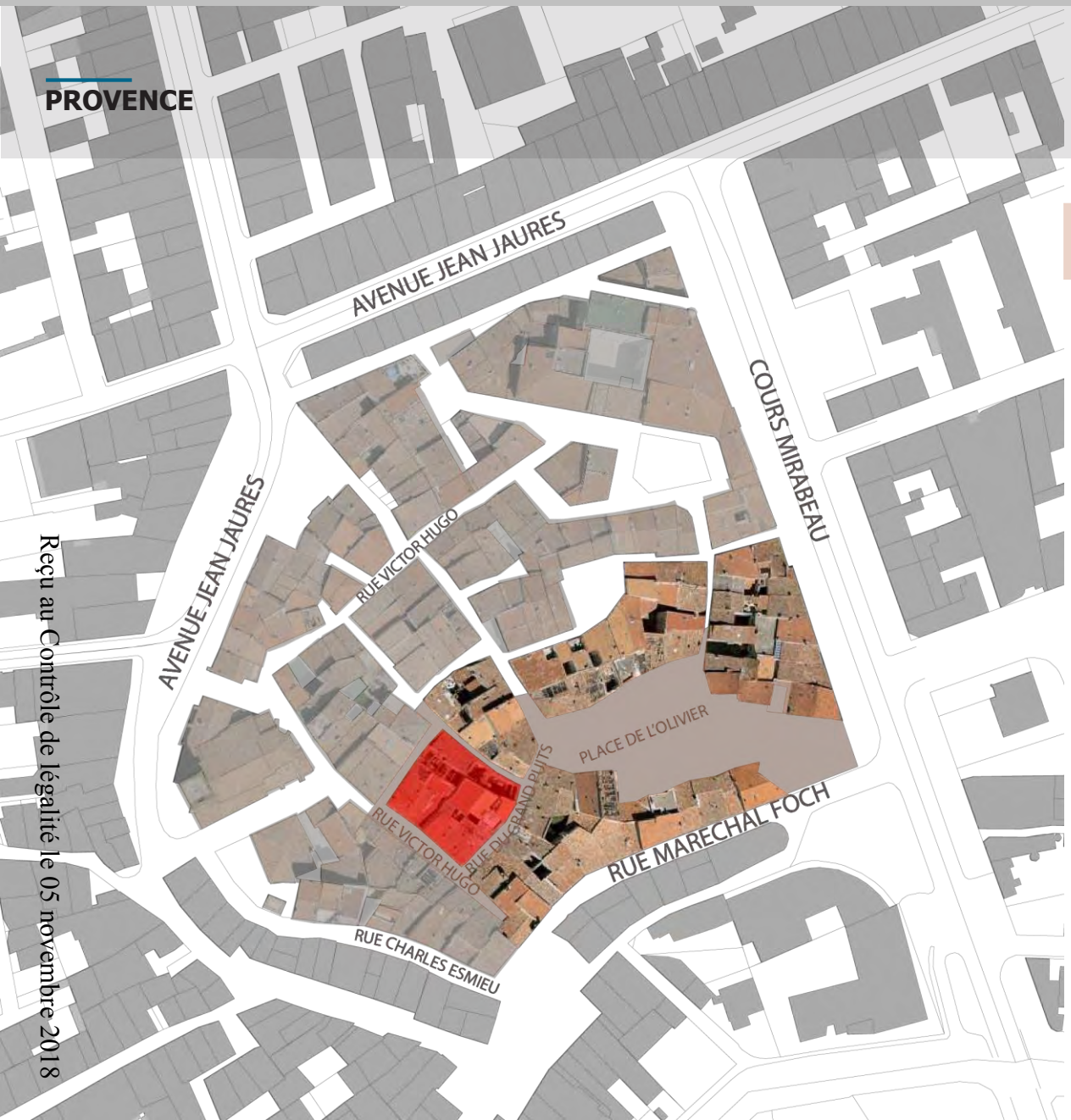
Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Ilôt H1 | pnrqad marignane

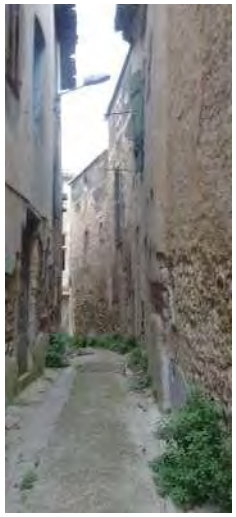
PROVENCE

préSentation mai 2018



Situation

- Au coeur du centre ancien
- Compris dans le périmètre PNRQAD
- Compris dans la zone vacante et fermée au public



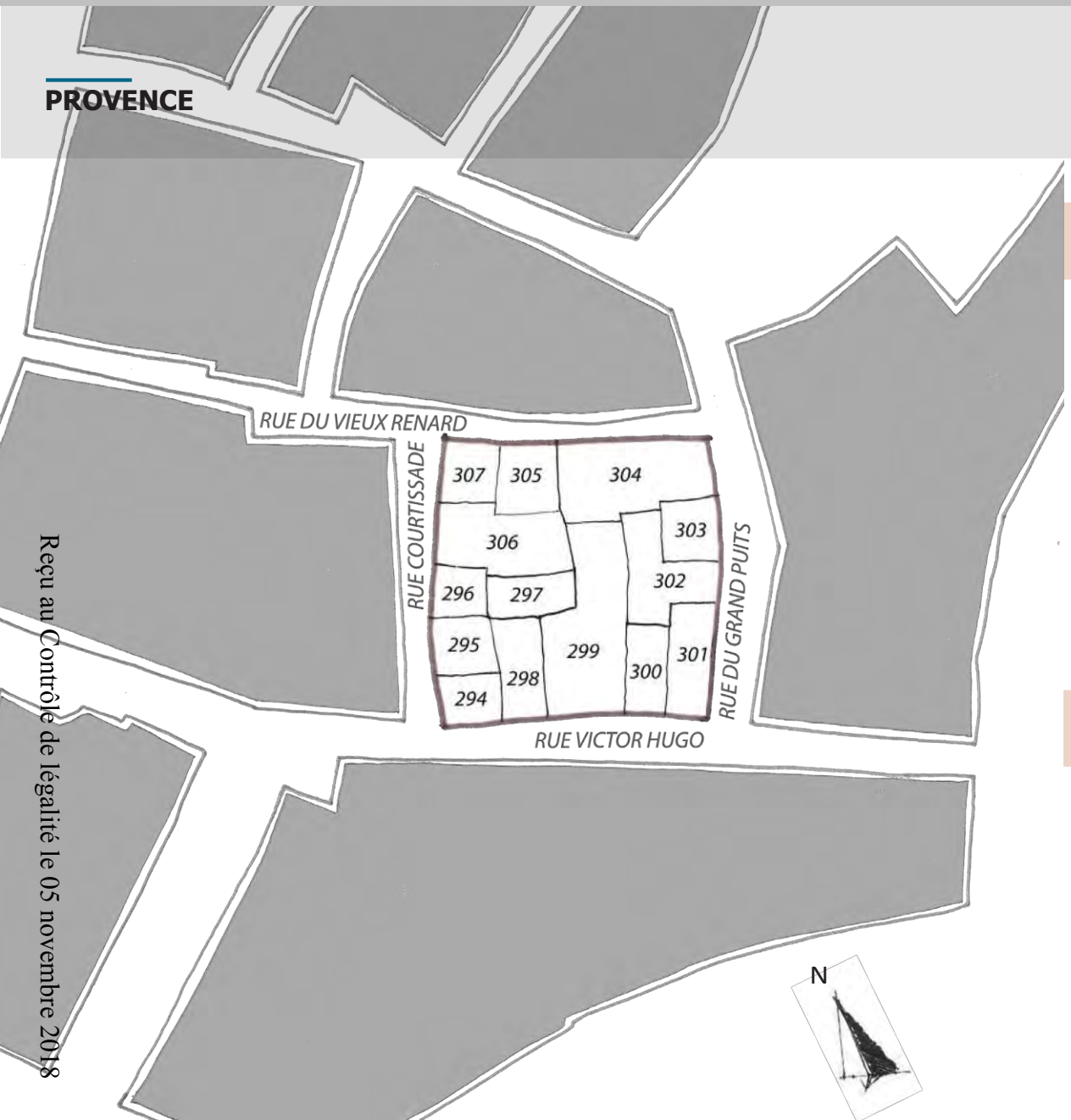
Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PROVENCE

Ilôt H1 | pnrqad marignane

préSentation mai 2018



ilot H1, etat exiStant

- 1 îlot
- 14 Parcelles | an294 à an307
- Très dégradé
- Accessibilité difficile

ilot H1, enjeux

- Réhabiliter l'îlot à destination de logements locatifs sociaux
- Participer au renouvellement du quartier

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Ilôt H1 | pnrqad marignane

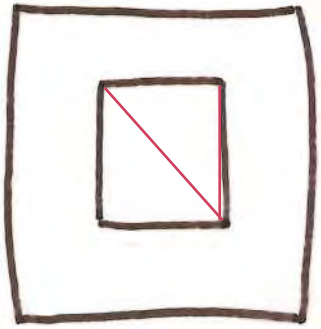
PROVENCE

préSentation mai2018

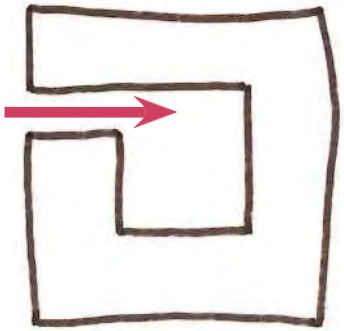
Principes de restructuration de l'îlot

îlot h1 existant

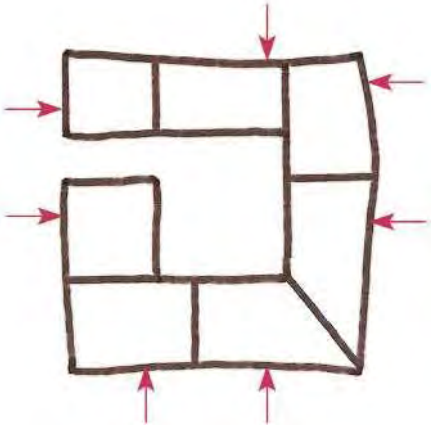
Création d'une cour



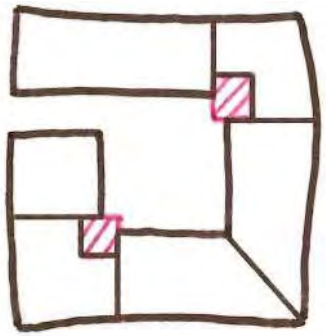
Création d'une percée



Accès individuels en Rdc



2 Escaliers extérieurs distribution des étages



Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Ilôt H1 | pnrqad marignane

PROVENCE

préSentation mai 2018

plan de rdC

- Local technique de 19 m²
- Local poubelles | 13 m²

- Logement 1 | T2 de 47 m²
- Logement 2 | T2 de 43 m²
- Logement 3 pmr | T3 de 60 m²
- Logement 4 pmr | T2 de 46 m²
- Logement 5 pmr | T2 de 46 m²
- Logement 6 | T2 de 42 m²

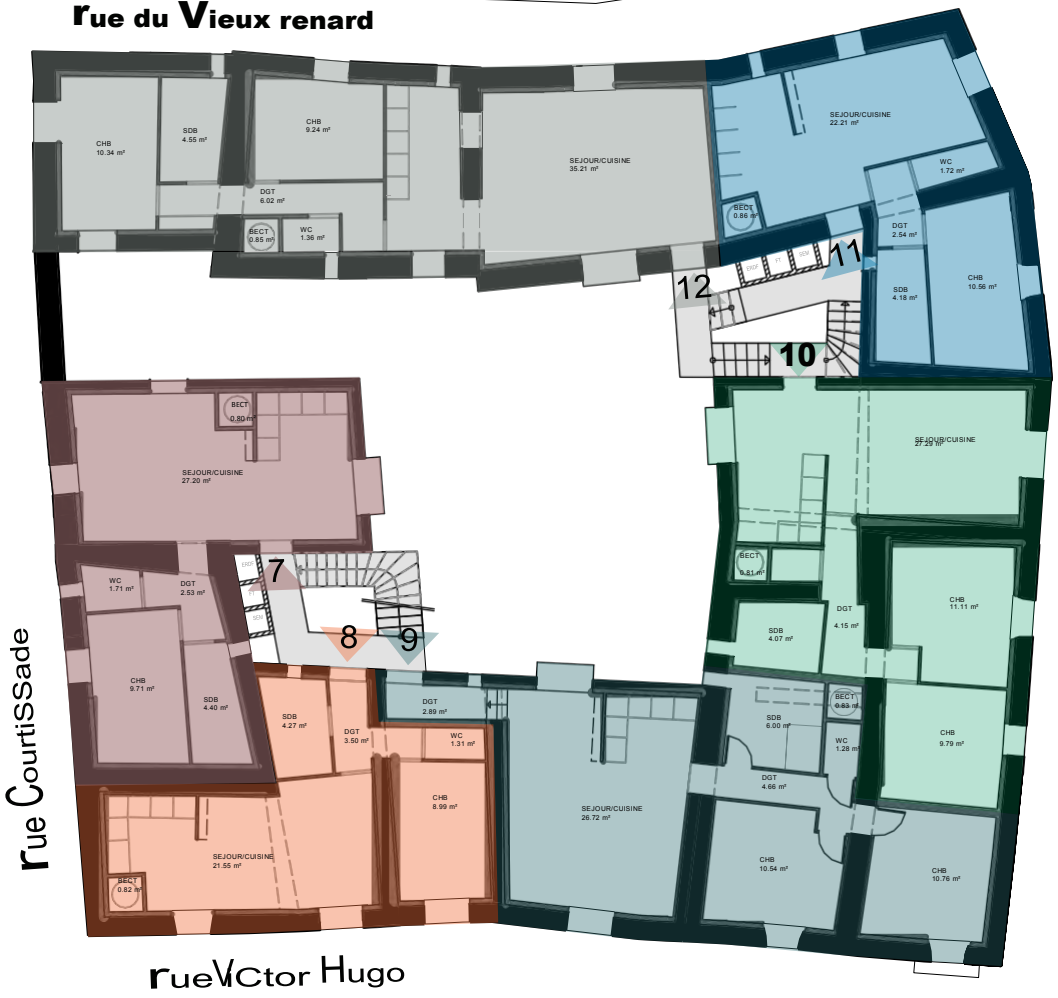
Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Ilôt H1 | pnrqad marignane

PROVENCE

préSentation mai 2018



plan de r+1

- Logement 7 | T2 de 46 m²
- Logement 8 | T2 de 40 m²
- Logement 9 | T3 de 64 m²
- Logement 10 | T3 de 58 m²
- Logement 11 | T2 de 42 m²
- Logement 12 | T3 de 67 m²

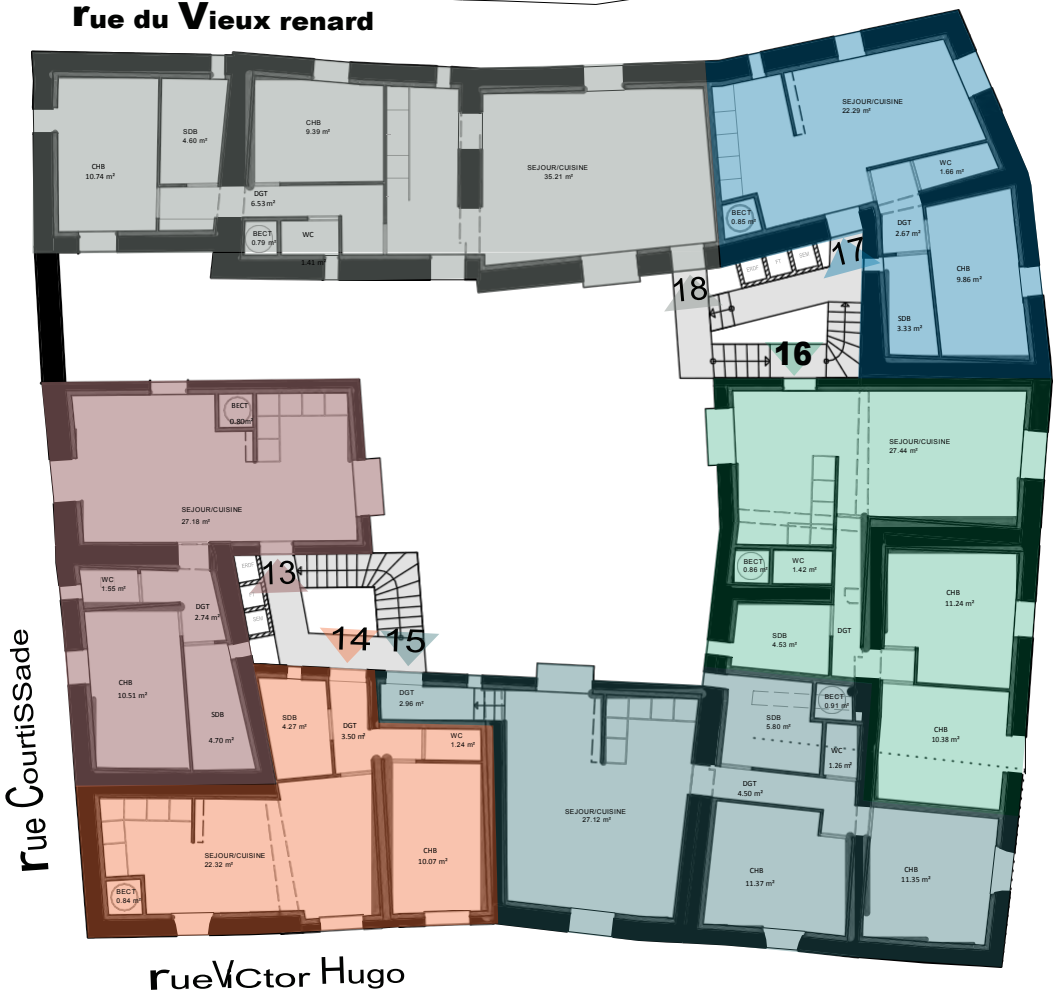
Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Ilôt H1 | pnrqad marignane

PROVENCE

préSentation mai 2018



plan de r+2

- Logement 13 | T2 de 47 m²
- Logement 14 | T2 de 42 m²
- Logement 15 | T3 de 65 m²
- Logement 16 | T3 de 60 m²
- Logement 17 | T2 de 40 m²
- Logement 18 | T3 de 69 m²

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Ilôt H1 | pnrqad marignane

PROVENCE

préSentation mai2018

Bilan

- 18 logements projetés
  - 11 t2
  - 7 t3
  - dont 3 pmr
- 993 m² de surface plancher
- 927 m² de surface utile
- 96 m² de cour

- Une Cour privatisée avec gardiennage mutualisé
- Des prestations extérieures de qualité et conformes aux Prescriptions abf
- Réglementation thermique existant élément par élément
- Isolation des logements par l'intérieur dans les 4 dimensions
- Chauffage et Production d'eau chaude sanitaire collectifs gaz

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Coûts d'opérations

Volet aménageur

acquisition foncière	186 681 € ttc
frais divers de portage	91 149 € ttc
coûts d'analyse du site	166 204 € ttc
travaux	1 465 869 € ttc
ingénierie et conduite de projet	141 385 € ttc
honoraires de moe	159 913 € ttc
divers	88 255 € ttc
TOTAL	**2 299 456 € ttc**

Volet constructeur

acquisition	360 000 € ttc
frais	18 000 € ttc
travaux	1 112 854 € ttc
ingénierie et conduite de projet	26 364 € ttc
moe interne et externe	173 166 € ttc
amo	99 582 € ttc
dommage ouvrage	40 000 € ttc
conduite d'opération | direction d'investissement	75 750 € ttc
frais de portage	71 599 € ttc
divers	1 000 € ttc
TOTAL	**1 978 315 € ttc**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PROVENCE

Ilôt H1 | pnrqad marignane

préSentation mai2018

Types de conventionnement

- 9 logements conventionnés classiques

t2
Loyer moyen | 333 €
Plafond de ressources pour un jeune ménage | 32 316 € / an soit 2 693 € / mois

- 9 Logements conventionnés très sociaux

t2
Loyer moyen | 255 €
Plafond de ressources pour un jeune ménage | 19 390 € / an soit 1 616 € / mois

t3
Loyer moyen | 315 €
Plafond de ressources pour un ménage de 4 personnes ou 1 isolée + 2 pers à charge | 21 575 € / an soit 1 798 € / mois

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Ilôt H1 | pnrqad marignane

PROVENCE

préSentation mai2018

Financements inscrits dans les maquettes financières de l'avenant 2

Volet aménageur

coût d'opération = 2 299 456 € ttc

anru	Subvention 39.43% du coût d'opération	906 696 €
valorisation foncière	388 € /m² de surface utile	360 000 €
drac	Subvention 75 % du coût des fouilles archéologiques	108 000 €
ville	Subvention 17 % du coût d'opération	386 582 €
département	Subvention 23 % du coût d'opération	538 178 €

Volet constructeur

coût d'opération = 1 978 315 € ttc

anah	Subvention + prime calculées avec les règles 2018	652 200 € + 36 000 €
région	Subvention votée dans le cadre de l'orid soit 12% du coût d'opération	246 381 €
département	Subvention votée dans le cadre de l'orid soit 15% du coût d'opération	296 747 €
epci	Subvention aux logements pris en BAR calculée avec les règles 2018	180 000 €
prêts	total emprunté	566 987 €

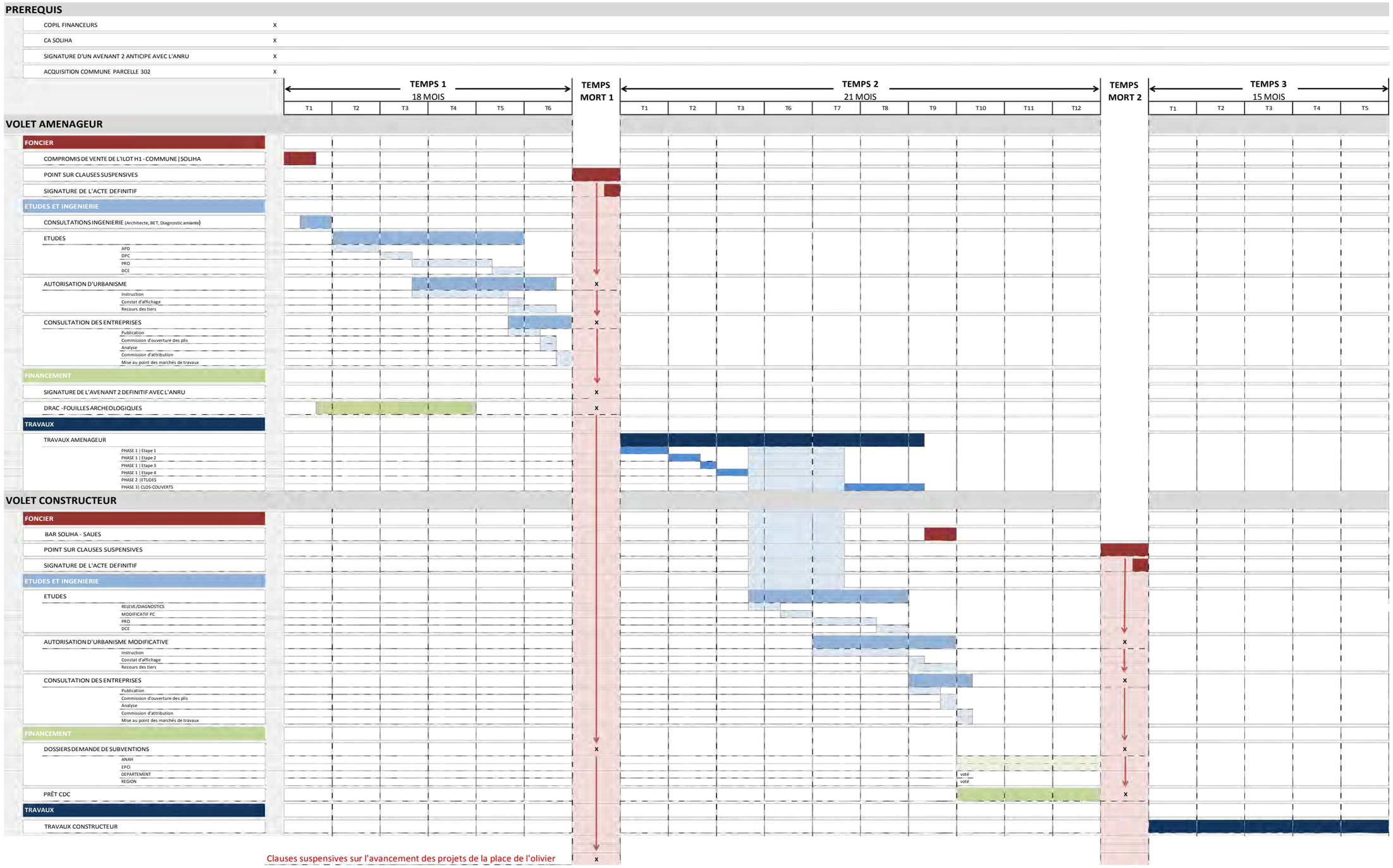
Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Ilôt H1 | pnrqad marignane

PROVENCE

H1 - CALENDRIER PREVISIONNEL



Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

FAT ORID PLACE DE L'OLIVIER

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR DECISION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION (DAS)

Version : 29/10/2012

Requalification des îlots dégradés

N° DAS : 013-0013054-01-0005-003 DECISION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION MODIFICATIVE

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	PLACE DE L'OLIVIER - CENTRE ANCIEN MARIGNANE Ilots dégradés : Nord / Est / Sud
LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :	
Quartier de rattachement de l'opération :	13700/Marignane/Centre historique
N° Projet PNRQAD	13
Zone de réalisation de l'opération (N° INSEE de la commune) :	13054

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION			
	Organisme	Catégorie d'organisme	Régime de TVA
	SELECTION MO	Autres	Assujetti à la TVA
ADRESSES :			
	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Raison sociale / Nom :	SPL AREA PACA	M GELLE-LACROIX LAURENT	Mme LUCIANI Amandine
Adresse1 :	29 Boulevard Charles Nédélec	29 Boulevard Charles Nédélec	29 Boulevard Charles Nédélec
Adresse2 :			
Code postal :	13003		13003
Ville :	MARSEILLE	MARSEILLE	MARSEILLE
Téléphone :		04 91 14 36 00	04 91 14 36 13
Télécopie :		04 91 14 36 14	04 91 14 36 14
Email :			amandine.luciani@areapaca.com
Département :	13		
N° Siret / Siren :	34020657200067		
Domiciliation bancaire :	à remplir		
Code Banque :	00000		
Code Guichet :	00000		
N° Compte :	0000M000000		
Clé :	00		

UNITE DE MESURE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES	
Sélectionner SHON ou Surface de Plancher (SDPL)	SHON

CALENDRIER DE L'OPERATION:	
Date de démarrage de l'opération (date 1ère DAS)	01/02/2019
Semestre de démarrage (engagement)	Premier semestre
Année de démarrage	2019
Durée prévisible de l'opération en semestre(s)	10 semestre(s)

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION	
Nombre d'immeubles acquis	24
Nombre de logement total	42
Nombre de logements occupés	1
Nombre de ménages à reloger	
Dont nombre de ménages nécessitant un relogement temporaire	
Surface du foncier bâti acquis, en m2 surface habitable, sauf surface utile pour activités	1 680 m2
Surface totale des acquisitions de foncier nu en m2	1 110 m2

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

POSTES DEPENSES	COÛT HT	COÛT TTC	COÛT RETENU
A/ Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération			
- Etudes et prestations externes	56 277 €	67 532 €	56 277 €
Total	56 277 €	67 532 €	56 277 €
B/ Acquisition des terrains et immeubles			
- Prospection foncière ou immobiliere (prestations externes)			
- Frais d'acquisition des terrains et immeubles dont frais d'acquisitions et indemnités d'expropriation (frais notariés, frais liés procédures expropriations, …)	240 001 €	240 001 €	240 001 €
- A titre exceptionnel, les évictions commerciales et artisanales ou échanges de fonds ne relevant pas d'une opération sur les commerces financée par ailleurs			
Total	240 001 €	240 001 €	240 001 €
C/ Relogement			
- Diagnostic social (enquêtes sociales, accompagnement social pour le temps du relogement) et frais de relogement (recherche de logement, déménagement, frais d'ouverture compteurs fluides, travaux de remise en état des logements servants au relogement, …)			
Total			
D/ Travaux			
- Frais de sécurisation passive des locaux			
- Coût des travaux de curetage, démolition partielle ou totale des immeubles (dont recouturage réseaux existant et remise en état a minima des sols libérés)	646 064 €	775 277 €	646 064 €
- Coût des travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, dont travaux d'urgence			
- Cout des travaux de restructuration et de préparation à la réhabilitation (si montages particuliers tel que la production de logements sociaux)			
- Coûts de travaux d'aménagement des espaces extérieurs (à l'exception de ceux pris en compte au titre des travaux d'aménagement de proximité)	96 347 €	115 616 €	96 347 €
Total	742 411 €	890 893 €	742 411 €
E/ Honoraires de maîtrise d'œuvre			
- Honoraires maîtrise d'œuvre liées aux travaux, dans la limite de 12% de leur coût HT	256 325 €	307 590 €	89 089 €
Total	256 325 €	307 590 €	89 089 €
F/ Frais divers de portage			
- Frais divers de portage (impôts, taxes et assurances, frais de gestion des biens immobiliers dont éventuelle gestion locative, éventuelles quotes-parts travaux sur parties communes, travaux de maintenance, …)	155 849 €	187 019 €	155 849 €
Total	155 849 €	187 019 €	155 849 €
G/ Ingénierie liée à la conduite de projet	Le montant des frais d'ingénierie et de conduite de projet est plafonné à 10% des coûts d'acquisition et des travaux H.T. Si un montant supérieur a été validé		
- Rémunération Prestations internes pour le suivi opérationnel de la requalification de l'îlot dégradé (gestion administrative et financière, chef de projet urbain, chargé d'opération, chargé de coordination relogement / concertation / insertion, OPC …)	123 325 €	147 990 €	123 325 €
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Prestations externes d'assistance à maîtrise d'ouvrage (gestion administrative et financière, chef de projet urbain, chargé d'opération ; chargé de coordination relogement / concertation / insertion, OPC …)			
Total	123 325 €	147 990 €	98 241 €
H/ Autres dépenses validées par le CA/CE/DG			
- Divers à préciser			
Coûts totaux	1 574 188 €	1 841 025 €	1 381 869 €

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Règles sur les valorisations foncières dans le cadre des opérations d'ilots dégradés :

La valorisation foncière correspondante à l'usage futur des terrains est prise en compte lorsque les opérations donnent lieu à la libération de terrain(s) devenu(s) cessible(s). Conformément au règlement général de l'Agence, la valorisation des terrains et des immeubles est établie en fonction de l'estimation du service chargé du Domaine (en approximation d'une valeur de marché) au regard de la nature de leur réutilisation (logements, espaces publics, terrain à aménager, commerces, etc.). Concernant la cession à des bailleurs sociaux pour réaliser des logements locatifs sociaux, la valorisation foncière peut être modulée à la baisse dans le cas où il est démontré qu'une minoration du prix foncier s'avère indispensable à la faisabilité financière de l'opération. Cette minoration n'interviendra qu'à la condition de la mobilisation optimale des crédits de droit commun et des collectivités locales (Cf. note DG ANRU). La cession pour la réalisation de voiries ou d'espaces publics est de valeur nulle (en cas de cession à titre onéreux, le montant de la transaction effective sera retenu). Dans l'hypothèse où la clôture de l'opération interviendrait avant la vente intégrale des fonciers cessibles, une nouvelle estimation du service chargé du Domaine pour les lesdits fonciers servira de base de calcul à la subvention de clôture.

POSTES DE RECETTES					
A/ VALORISATION FONCIERE					
DESTINATION	**QUANTITE**	**UNITE**	**PRIX UNITAIRE**	**MONTANT**
Logement locatif social - Construction neuve				
PLAI		m2 de SHON *		
PLUS		m2 de SHON *		
PLS		m2 de SHON *		
Logement locatif social - Acquisition Amélioration (AA)				
PLAI		m2 de SU		
PLUS		m2 de SU		
PLS		m2 de SU		
Accession Construction neuve				
Construction neuve, accession libre		m2 de SHON *		
Construction neuve, accession sociale sécurisée	**1 628 m2**	m2 de SHON *		
Accession Acquisition Amélioration				
AA, accession libre		m2 de SHAB		
AA, accession sociale sécurisée	**228 m2**	m2 de SHAB		
Autres Construction neuve				
Construction neuve, loyers libres		m2 de SHON *		
Construction neuve, loyers maîtrisés		m2 de SHON *		
Autres Acquisition Amélioration (AA)				
AA Loyers libres		m2 de SHAB		
AA Loyers conventionnés intermédiaires		m2 de SHAB		
AA Loyers conventionnés sociales		m2 de SHAB		
AA Loyers conventionnés très social		m2 de SHAB		
Locaux d'activités				
Construction neuve	**475 m2**	m2 de SHON *		
Acquisition d'existants	**122 m2**	m2 utiles		
Aménagement ou équipement		m2		
Voiries et espaces publics		mètre linéaire		
Réserve foncière		m2		
Cession à destinations autres que logements ou équipements publics				
Foncier nu		m2		
Foncier bâti	**174 m2**	m2		
Autres valorisations validées par le CA/CE/DG				
Nature des valorisations (à préciser)		m2		
TOTAL VALORISE				
B/ AUTRES RECETTES				
DESTINATION				**MONTANT**
- Loyer perçus				
- Autres recettes à préciser				
TOTAL VALORISE				

(*) Saisir la SHON constructible sauf si un projet de construction précis est arrêté. Dans ce cas, saisir la SHON construite ou à construire.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

BILAN FINANCEMENT I - DEPENSES				
	DEPENSES			
		dont coûts subventionnables		
	COÛTS SUBVENTIONNABLES	DONT SOUS FORFAIT	DONT HORS FORFAIT	COÛTS REELS TTC
1- Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération	56 277 €		56 277 €	67 532 €
2- Acquisition des terrains et immeubles	240 001 €		240 001 €	240 001 €
3- Relogement				
4- Travaux	742 411 €		742 411 €	890 893 €
5- Honoraires de maîtrise d'œuvre	89 089 €	89 089 €		307 590 €
6- Frais divers de portage	155 849 €		155 849 €	187 019 €
7- Ingénierie liée à la conduite de projet	98 241 €	98 241 €		147 990 €
8- Autres dépenses validées par le CA/CE/DG				
Coûts totaux	1 381 869 €	187 331 €	1 194 538 €	1 841 025 €
BILAN FINANCEMENT II - RECETTES				
Valorisation foncière				
Autres recettes				
Recettes totales				
Déficit	1 381 869 €	187 331 €	1 194 538 €	1 841 025 €
Taux de financement du déficit à l'engagement	50,00%			37,53%
Taux de financement des coûts par l'ANRU	50,00%	50,00%	50,00%	37,53%
Montant de subvention ANRU :	690 934,26 €	93 665,26 €	597 269,00 €	

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

PLAN DE RELOGEMENT

RECAPITULATIF DES MENAGES A RELOGER	ménages à reloger	ménages relogés	Départs spontanés	Autres
Nombre				

DESCRIPTION DES RELOGEMENTS		2019	2020	2021	2022	2023
PARC LOGEMENT SOCIAL						
PARC CONVENTIONNE DEPUIS MOINS DE 5 ANS						
Logement social neuf (1ère mise en location) ou récent (inférieur à 5 ans au moment du relogement)						
Logement conventionné en acquisition amélioration de moins de 5 ans						
PARC CONVENTIONNE DEPUIS PLUS DE 5 ANS						
Logement dans le parc existant avec engagement formalisé d'une proposition d'un logement neuf (*)						
Logt social réhabilité à neuf depuis moins de 5 ans						
Autre parc social y compris résidences sociales						
AUTRE PARC LOCATIF						
Parc privé conventionné APL						
Parc locatif intermédiaire						
Locatif libre						
Autres						
ACCESSION A LA PROPRIETE						
Nombre de ménages ayant accédés à la propriété						
TOTAL						
Taux de relogement réalisé ou pris en compte sur proposition formalisée dans le parc conventionné <= 5 ans						

	Total des relogements définitifs (a + b)	Ménages relogés définitivement (a)	Propositions formalisées de relogement dans parc conventionné <= 5ans
PAR LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	**TOTAL**		
Relogement dans le même quartier de la convention, dans la même commune			
Relogement en proximité immédiate du périmètre du quartier			
Relogement dans un autre quartier de la commune			
Relogement dans un autre quartier dans l'agglomération (hors commune)			
Relogement hors agglomération			
TOTAL			
EVOLUTION DU NOMBRE DE PIECES			
NOMBRE DE PIECES			
Relogement avec un nombre de pièces inférieur			
Relogement avec le même nombre de pièces			
Relogement avec un nombre de pièces supérieur			
TOTAL			
TAUX D'EFFORT (quittance - APL / ressources ***) PAR RAPPORT AU LOGEMENT PRECEDENT**			
Nombre de ménages ayant un taux d'effort inférieur ou égal			
Nombre de ménages ayant un taux d'effort supérieur			
TOTAL			
STRUCTURE DES TAUX D'EFFORT DES MENAGES RELOGES (quittance - APL / ressources)**			
Avant le relogement			
< à 10 %			
≥ à 10 % et < 15 %			
≥à 15 % et < 20%			
≥à 20 % et < 25%			
≥ à 25 %			
TOTAL			
Après le relogement			
< à 10 %			
≥ à 10 % et < 15 %			
≥à 15 % et < 20%			
≥à 20 % et < 25%			
≥ à 25%			
TOTAL			

(*) Engagement formalisé du bailleur sur des projets identifiés et un calendrier prévisionnel acceptés par le ménage relogé (avec une indication sur le taux d'effort) temporairement dans le parc existant ou dans une opération tiroir.
(**) Afin d'avoir la même base de calcul du taux d'effort, intégrer à la quittance les charges individualisées du logement initial ou du nouveau logement (estimation des frais de chauffage en particulier)
(***) salaires mensuels plus prestations familiales

Le bénéficiaire : SPL AREA PACA représenté par : **M. GELLE-LACROIX Laurent**
atteste la sincérité des informations ci-dessus.

Fait à : **le**

Le délégué territorial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,
atteste avoir procédé aux vérifications de sincérité des informations ci-dessus,

Fait à : **le**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

P.N.R.Q.A.D. de Marignane

ILOTS DEGRADES
ORID Place de l'Olivier

DOSSIER TECHNIQUE

Opération d'aménagement
« Place de l'Olivier et Secteur des Bruyères » Marignane

31 Mai 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

SOMMAIRE

Description du projet 3

Coût de l' opération 5

Planning prévisionnel de l' opération 5

Suivi financier

FAT

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

DESCRIPTION DU PROJET : Ilots dégradés Nord / Est / Ouest

Dans le cadre du P.N.R.Q.A.D. de Marignane, la Ville souhaite revitaliser et revaloriser son Centre Ancien, et rénover l'offre de logements. Ainsi, plusieurs opérations sont menées avec des bailleurs sociaux et, autour de la Place de l'Olivier, les projets seront réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à la SPL AREA.

Le périmètre d'intervention sur la place de l'Olivier

L'extrait cadastral ci-après délimite le secteur de la Place de l'Olivier, correspondant à une superficie d'environ 3150m². Cette surface inclut :

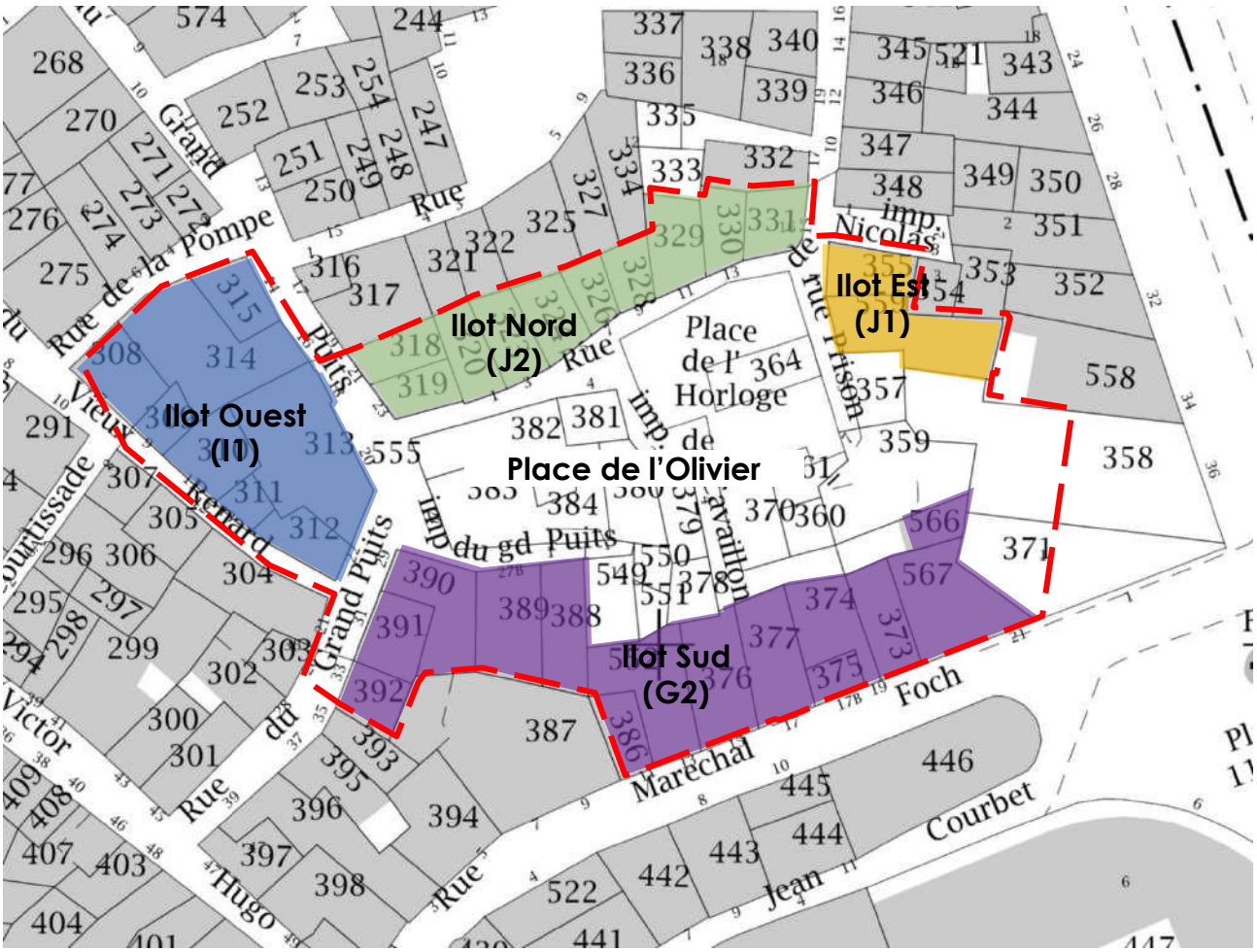
- Des parcelles anciennement bâties et ayant fait l'objet d'une démolition totale ou partielle : AN357, AN358, AN359, AN360, AN361, AN364, AN370, AN371, AN378, AN379, AN380, AN381, AN382, AN383, AN384, AN549, AN550, AN551,
- Des parcelles encore bâties et cadastrées comme suit : AN308, AN309, AN310, AN311, AN312, AN313, AN314, AN315, AN318, AN319, AN320, AN323, AN324, AN326, AN328, AN329, AN330, AN331, AN355, AN354, AN559, AN566, AN567, AN373, AN374, AN375, AN377, AN388, AN389, AN390AN376, AN552, AN386, AN391, AN392,
- Une partie du domaine public correspondant aux anciens tracés de voiries : impasse de Cavaillon, impasse du Grand Puits, rue de la Prison, rue de Cavaillon.

Afin d'en simplifier la lecture et sa projection programmatique, le secteur de la Place de l'Olivier a été subdivisé en ilots bâtis distincts, tels que définis sur le plan ci-après :

- Ilot Est (J1),
- Ilot Nord (J2),
- Ilot Sud (G2),
- Ilot Ouest (I1).

L'îlot Sud accueille encore 2 occupants sur une parcelle restant à acquérir (AN 375): 1 propriétaire occupant et 1 locataire.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

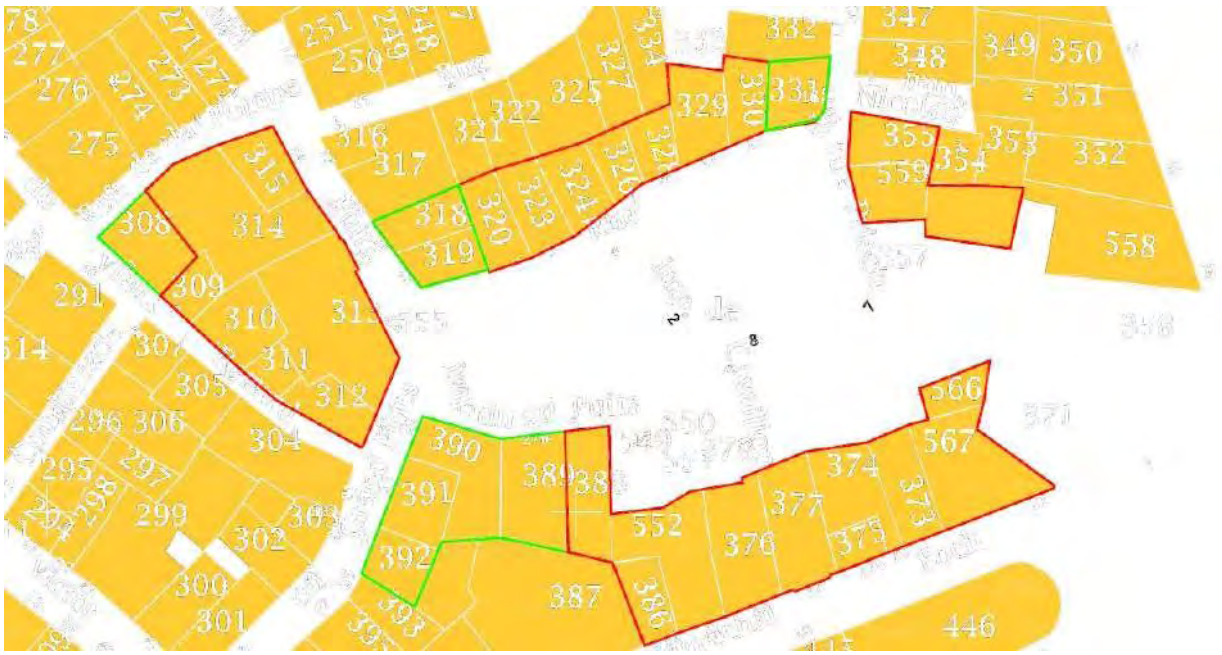


Principe d' intervention :

L' opération d' aménagement portera sur la requalification des ilots dégradés Nord (J2), Est (J1) et Sud (G2) ; L' ilot Ouest (I1) de la Place de de l' Olivier étant réservé à l' Ecole des Arts .

Les interventions porteront à la fois sur de la rénovation et de la démolition / reconstruction.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018



Plan des surfaces démolies/reconstruites (rouge) et réhabilitées (vert)

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Ilots Dégradés : Synthèse de la programmation du projet et des surfaces créées

Les interventions de l' AREA portent sur de la démolition et les terrains seront ensuite cédés à des opérateurs. In fine, la programmation s' oriente vers de l' accession à la propriété pour des ménages propriétaires occupants à revenus plafonnés (logements « ANRU » à TVA 5,5%) ou éventuellement de la location accession.
La programmation présentée permettra d' établir les cahiers des charges de cession des parcelles.

Plans des implantations

Rmq : Cette allocation spatiale s' attache avant tout à traduire les fondements programmatiques présentés ci-avant et pourra évoluer par la suite en fonction des contacts auprès d' opérateurs ou de contacts avec les futurs preneurs. Cette « image » a néanmoins servi de base à l' élaboration du bilan des surfaces commerciales, au chiffrage des travaux, ces valeurs ayant ensuite naturellement été reprises dans le bilan financier de l' opération établi par l' AREA PACA.

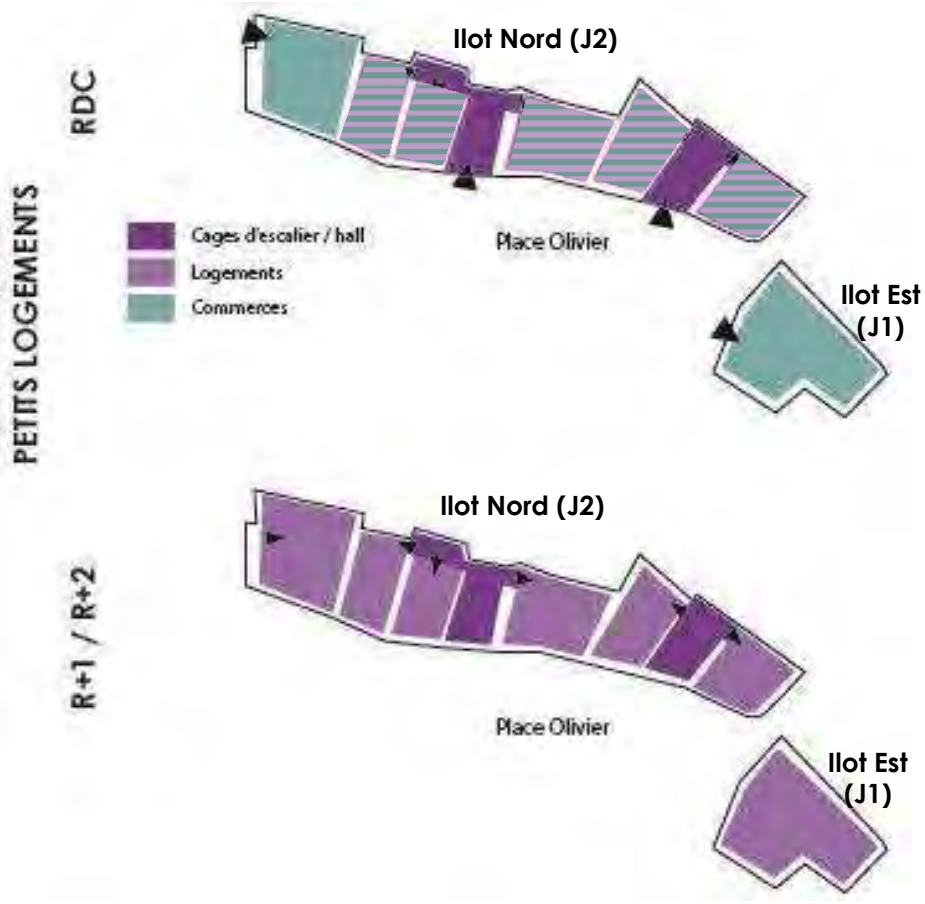
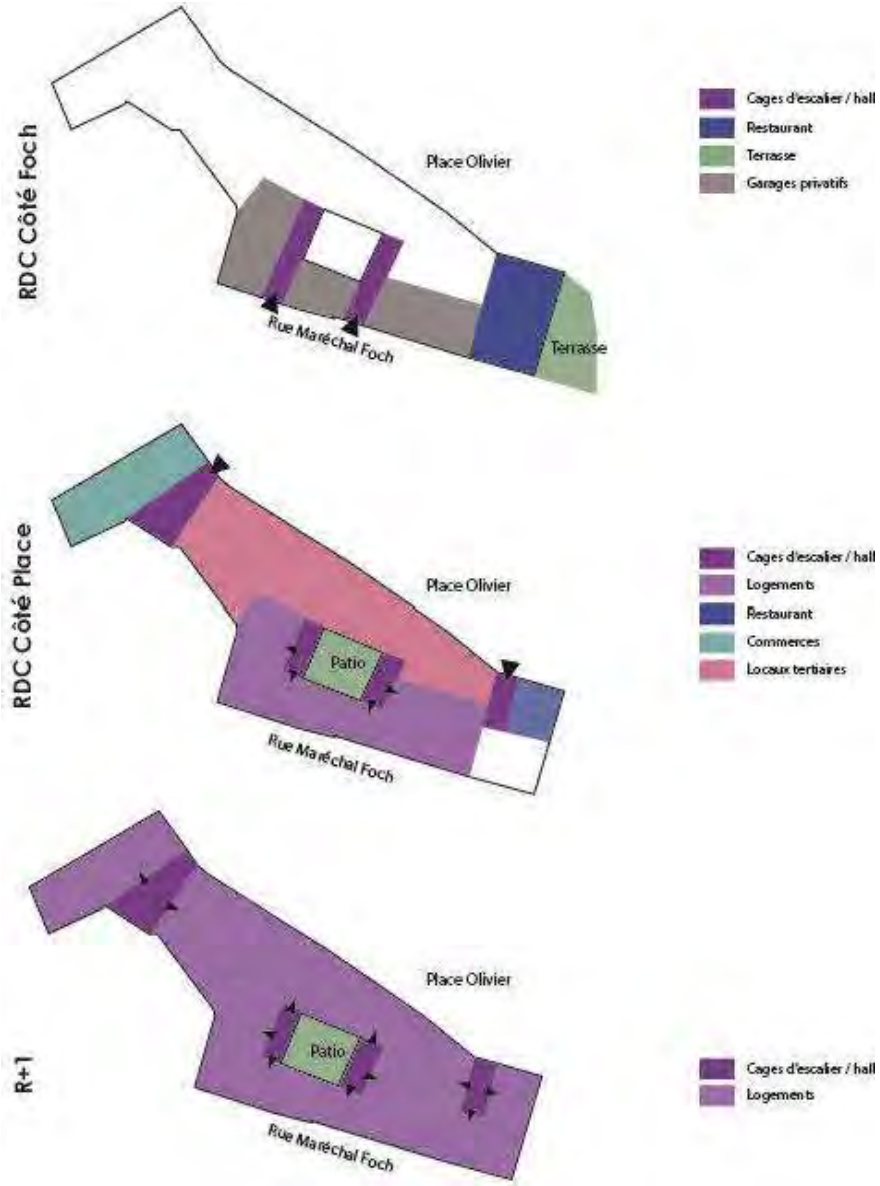


Figure 1. Allocation spatiale des ilots Nord(J2) et Est (J1)

Concernant l' ilot Sud (G2), la topographie permet d 'aménager sur la une partie de l' lot 2 demi-niveaux entre la rue Foch et la place de l' Olivier :

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

- Au niveau du RDC Côté Foch, sont notamment implantés : un restaurant traversant associé à une terrasse extérieure ouvrant largement sur le cours Mirabeau. Depuis l' avenue Foch, le restaurant disposerait de ses accès de services (livraison, personnel..).
- Au niveau du RDC Côté Place, se trouvent l' entrée publique (hall, sas, comptoir) du restaurant donnant sur la place et la desserte aux logements en étage.



Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

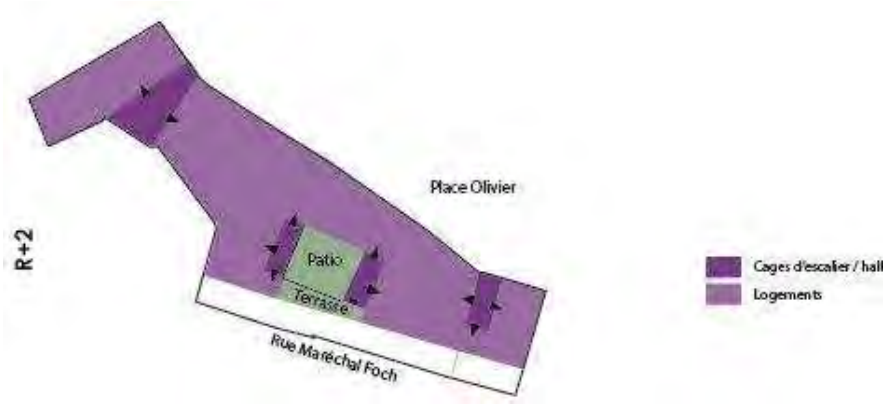


Figure 2. Allocation spatiale sur l'ilot Sud (G2)

Les surfaces commercialisables :

Les surfaces ci-dessous sont exprimées en m² SHAB, à l' exception de :

- Les surfaces de cages d' escaliers, exprimées en m² utiles, non valorisables ;
- Les surfaces des terrasses privatives, exprimées en m² SHAB mais valorisées à 50% de la SHAB

Ilot	Commerce / Restaurant		Logements			Tertiaire	Garage privé	Total m² SHAB (hors escalier)
	Commerce / Restaur.	Terrasse	Cage d'esc.	Logt privé	Terrasse priv.			
Ilot Nord (J2)	55m²	-	*(52m²)*	527m²	-	-	-	**582 m²**
Ilot Sud (G2)	167 m²	60 m²	*(234 m²)*	943m²	46m²	238 m²	158 m²	**1612 m**
Ilot Est (J1)	70 m²	50 m²	-	140 m²	-	-	-	**260 m²**
Total	**292 m²**	**110 m²**	***(286 m²)***	**1 610m²**	**46 m²**	**238 m²**	**158 m²**	**2 454 m**

Cette programmation repose sur une fourchette basse de commerces. Dans le cadre du partenariat avec l' EPARECA, la surface commerciale en rez-de-chaussée peut atteint 700 m², diminuant d' autant la surface destinée au logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

La ventilation des logements :

Le tableau ci-dessous propose, à partir des m² SHAB de logements, un nombre total et une ventilation théorique de leur type. Mise à part la SHAB, ces données restent indicatives et seuls les projets des maîtres d' œuvre permettront de donner une ventilation réelle.

Surface SHAB logements	Nb total de logements	Nature			Taille				
		Locatif social	Accession sociale PLS	Accession sociale ANRU TVA 5.5%	T1	T2	T3	T4	T5
1 732m²	43	0%	35%	65%	30m²	44m²	63m²	76m²	91m²
					5%	45%	35%	15%	0%
		Rmq : le PLU impose 30% de logement social par opération en zone UA			3 logts	19 logts	15 logts	6 logts	0

Figure 3. Tableau du bilan des surfaces commercialisables

COUT DE L' OPERATION A LA CHARGE DE l' AREA : Ilots Dégradés

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

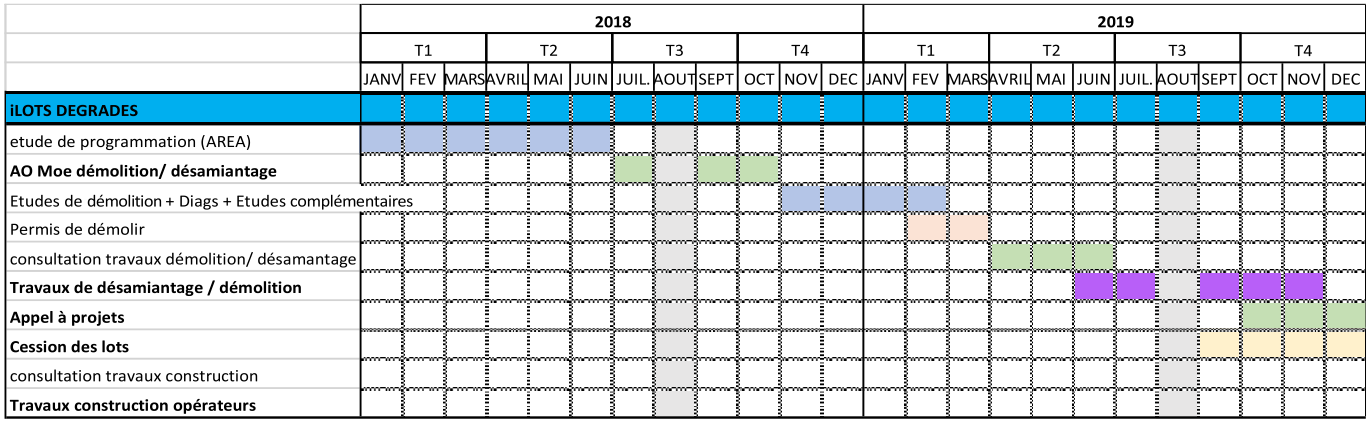
Détail ilôts dégradés	Coût total avec rem	Base AREA pour FAT HT	Base retenue par FAT HT	Base retenue par FAT TTC
1. Études opérationnelles :	56 277	56 277	56 277	67 532
2. Charge foncière	240 001	240 001	240 001	288 001
3. Désamiantage et Démolitions - Mise en état des sols :	646 064	646 064	646 064	775 277
4. Travaux d'aménagement :	96 347	96 347	96 347	115 616
5. Travaux Construction	0	0	0	
6. Honoraires sur travaux	256 325	256 325	89 089	106 907
7 . Frais Divers	21 739	21 739		
8.gestion provisoire et autres frais	36 957	36 957		
9. Impôts et taxes	30 015	30 015		
10. imprévus	67 139	67 139	155 849	187 019
11. Frais financiers	89 657			
12. Rémunération concessionnaire	125 499	123 325	98 241	117 889
TOTAL	**1 666 019**	**1 574 188**	**1 381 869**	**1 658 241**

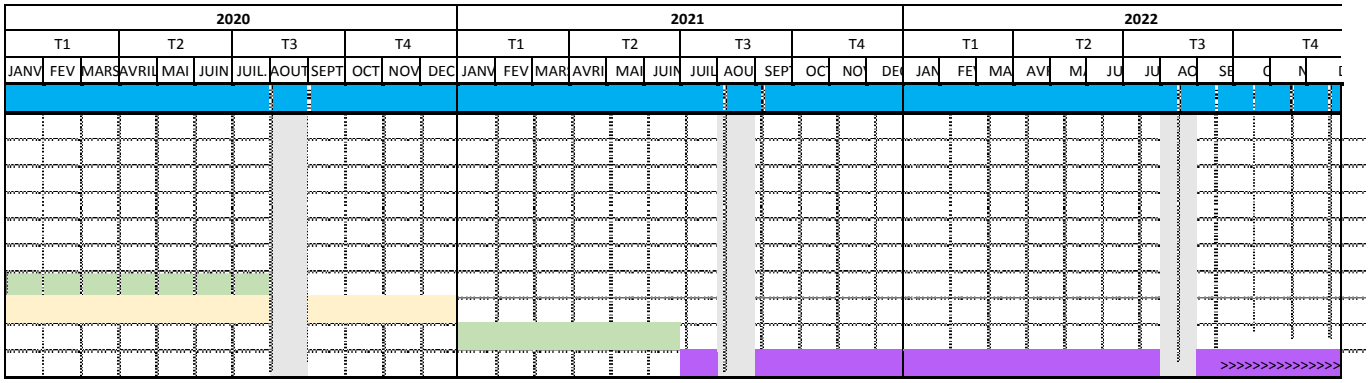
N'ayant pas à ce jour suffisamment d'information pour chiffrer le poste relogement des occupants pour le bâtiment AN 375, ce coût n'a pas été intégré au bilan.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION : Ilots Dégradés

L'avancement de l'opération se déroule selon le **planning prévisionnel** suivant :





Les études de désamiantage/ Démolition sont programmées au 4ème trimestre 2018.
Le démarrage des travaux de désamiantage/démolition est programmé au 2ème trimestre 2019.

Les cessions de lots, études et travaux des opérateurs sont programmées à compter du 4ème trimestre 2019.

Ce calendrier est fortement conditionné au délai d'acquisition de la dernière parcelle du projet (parcelle AN375).

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

FAT ECOLE DES ARTS I1

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR DECISION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION (DAS)

Version : 24/02/2011

Equipements publics de proximité

N° DAS : 013-0000000-06-0003-002 — DECISION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION INITIALE

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
LIBELLE DE L'OPERATION :	Ecole des Arts - ilot I1
LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :	
Quartier de rattachement de l'opération :	13700/Marignane/Centre historique
N° Projet PNRQAD	13
Zone de réalisation de l'opération (N° INSEE de la commune) :	13054

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Organisme	Catégorie d'organisme	Régime de TVA
	SELECTION MO	Commune	Assujetti à la TVA

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Raison sociale / Nom :	SPL AREA PACA	M. Laurent GELLE-LACROIX	Mme Amandine LUCIANI
Adresse1 :	29 Boulevard Charles Nedélec	29 Boulevard Charles Nedélec	29 Boulevard Charles Nedélec
Adresse2 :			
Code postal :	13003	13003	13003
Ville :	MARSEILLE	MARSEILLE	MARSEILLE
Téléphone :		04 91 14 36 00	04 91 14 36 13
Télécopie :		04 91 14 36 14	04 91 14 36 14
Email :			amandine.luciani@areapaca.com
Département :	13		
N° Siret / Siren :	34020657200067		
Domiciliation bancaire :	à remplir		
Code Banque :	00000		
Code Guichet :	00000		
N° Compte :	0000M000000		
Clé :	00		

TYPOLOGIE DE L'OPERATION:	
Nature d'opération	Equipement culturel
Nature de l' Equipement culturel	Autre

CALENDRIER DE L'OPERATION:	
Date de démarrage de l'opération (date 1ère DAS)	01/02/2019
Semestre de démarrage (engagement)	Premier semestre
Année de démarrage	2019
Durée prévisible de l'opération en semestre(s)	10 semestre(s)

CARACTERISTIQUES DE L'EQUIPEMENT	
SHON (en m²)	855 m2
Capacité d'accueil	200

ACQUISITIONS FONCIERES OU IMMOBILIERES	
Acquisition de foncier nu	
Acquisition immobilière	
Prix d'acquisition	

TRAVAUX

	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable	
Travaux de construction ou d'extension	2 262 000 €	2 714 400 €	2 262 000 €	*Le taux de TVA est incorrect !*
Travaux de réhabilitation ou d'amélioration				
Prix de revient retenu			2 262 000 €	

PRESTATIONS DIRECTEMENT LIEES A L'OPERATION

	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Ingénierie (AMO, prestations liées à l'opération, etc.)	115 000 €	138 000 €	115 000 €	*Le taux de TVA est incorrect !*
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	296 000 €	355 200 €	296 000 €	*Le taux de TVA est incorrect !*
Prix de revient retenu			**411 000 €**	

BILAN FINANCEMENT		
	COUTS SUBVENTIONNABLES	**COUTS TTC**
Acquisitions foncières ou immobilières		
Coûts travaux	**2 262 000 €**	**2 714 400 €**
Prestations directement liées à l'opération	**411 000 €**	**493 200 €**
Base subventionnable	**2 673 000 €**	**3 207 600 €**
taux de subvention de l'ANRU	**23%**	**19%**
Montant subvention ANRU	**613 454 €**	**613 454 €**

Le bénéficiaire : SPL AREA PACA représenté par : **M. Laurent GELLE-LACROIX**
atteste la sincérité des informations ci-dessus.

Fait à :

le

Le délégué territorial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,
atteste avoir procédé aux vérifications de sincérité des informations ci-dessus,

Fait à : **le**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

agence régionale d'équipement et d'aménagement Provence-Alpes-Côte d'Azur

P.N.R.Q.A.D. de Marignane

ECOLE DES ARTS
ILOT I1
Equipement public de proximité

DOSSIER TECHNIQUE

Opération d'aménagement
« Place de l'Olivier et Secteur des Bruyères » Marignane

VILLE DE MARIGNANE entre soleil et eau

07 Mai 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

SOMMAIRE

Description du projet 3

Coût de l' opération 5

Echéancier prévisionnel de l' opération 5

Suivi financier

FAT

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

DESCRIPTION DU PROJET : Equipement Public : Ecole des Arts Ilot i1

Dans le cadre du P.N.R.Q.A.D. de Marignane, la Ville souhaite créer un équipement public et artistique dans son centre ancien. Cet équipement a pour vocation de regrouper les activités du conservatoire de musique et du conservatoire de danse.

A travers ce projet, les objectifs de la ville sont de :

- Revitaliser le centre ancien en créant un flux de public,
- Mutualiser la gestion des 2 structures existantes.

L'étude de programmation et de faisabilité en cours de réalisation a permis de valider l'emplacement de l'Ecole des Arts sur 2 îlots du centre ancien :

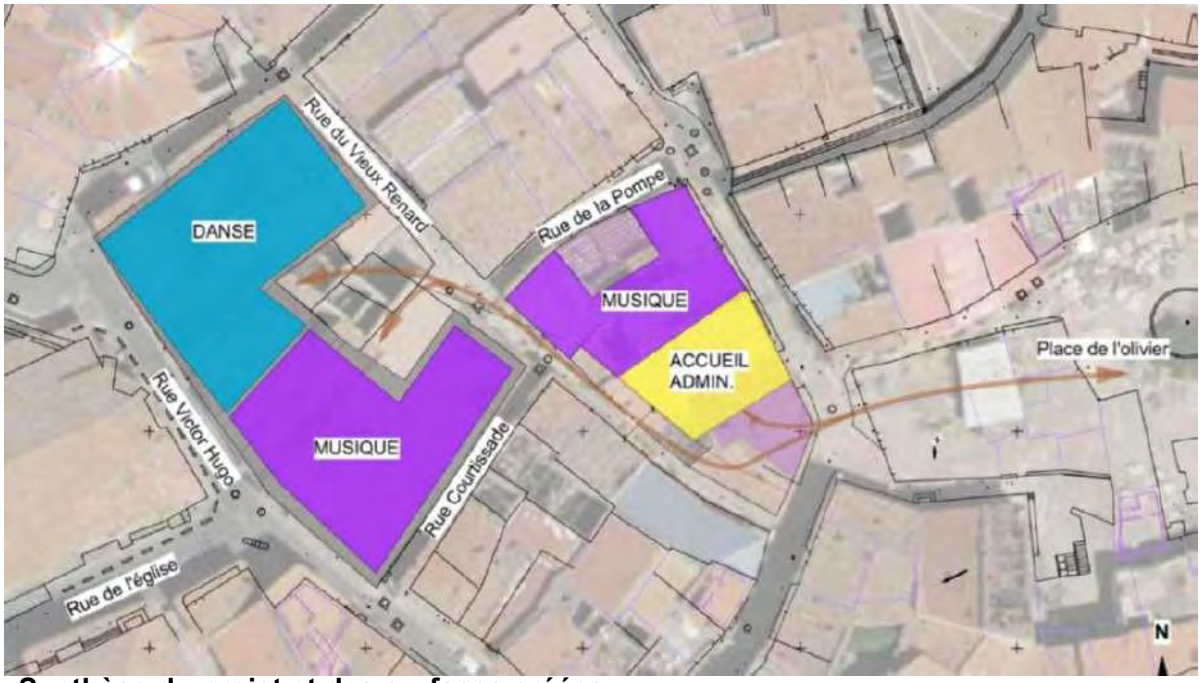
- l'**îlot i1**, intégré à la concession d'aménagement « Place de l'Olivier » sous maitrise d'ouvrage AREA.

- l'**îlot c1**, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marignane,

Principe d'implantation :

Les activités Musique et Danse sont positionnées dans l'**îlot c1**.
La reconstruction de l'**îlot i1** permet d'aménager un parvis dans le prolongement de la Place de l'Olivier et d'y implanter le pôle commun (accueil et administration) qui se positionne en charnière des principaux flux piétons entre la Place de l'olivier, les îlots i1 et c1. Quelques petites salles de musique sont prévues à l'arrière de l'îlot, en lien avec l'îlot c1.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018



Ilot I1 : Synthèse du projet et des surfaces créées

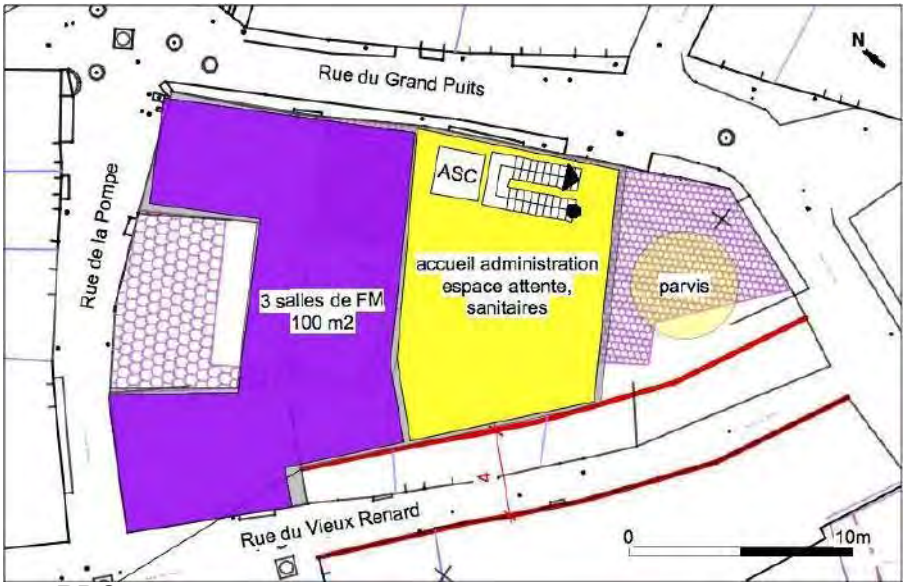
L'ilot i1 regroupe le Pôle administratif – Accueil du public, et des salles de musique.
Il se développe sur 3 niveaux pour une surface utile d'environ 671 m2 (Surface dans œuvre 855 m2)
Pour l'îlot i1, l'accès du public est prévu par le parvis créé en prolongement de la Place de l'Olivier, à l'intersection des rues du Grand Puits et du Vieux Renard.
Une cour d'environ 50 m2 sera créée côté rue de la Pompe.

Le Pôle Administratif s'étend sur 2 niveaux : RDC et R+1.
Les surfaces dédiées aux Salles de musique (Formation musicale, Art vocal, salles de musiques) sont implantées sur les 3 niveaux.

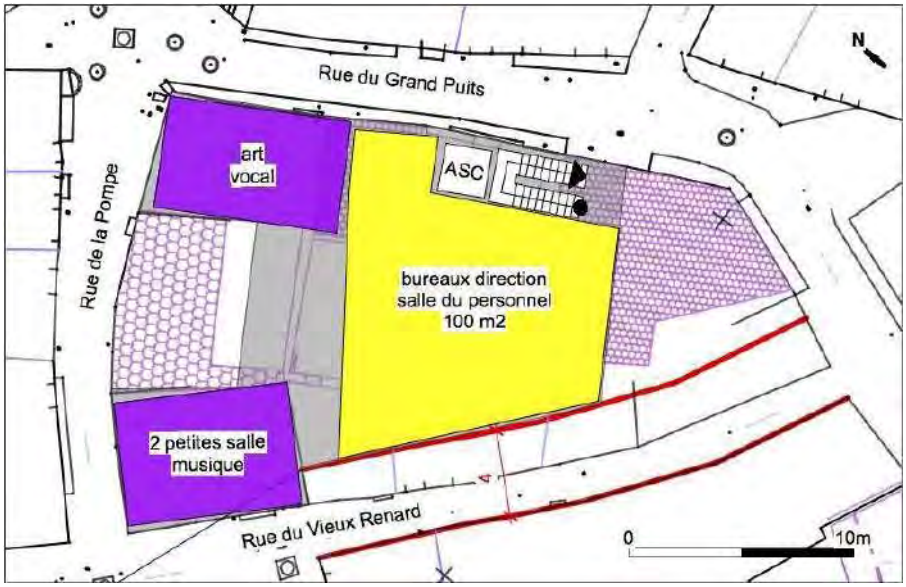
Activité	Projet
Pole Administratif Accueil du Public	RDC : Accueil/ administration/ espaces attente/ sanitaires R+ 1 : Bureaux de direction / Salles personnel
Musique	RDC : 3 salles de formation musicale R+ 1 : salle d' art Vocal 2 petites salles de musique R+2 : 7 petites salles de musique .....locaux techniques
	Environ 671 m² surface utile (855 m² de surface dans œuvre, y compris locaux techniques)

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Plans des implantations

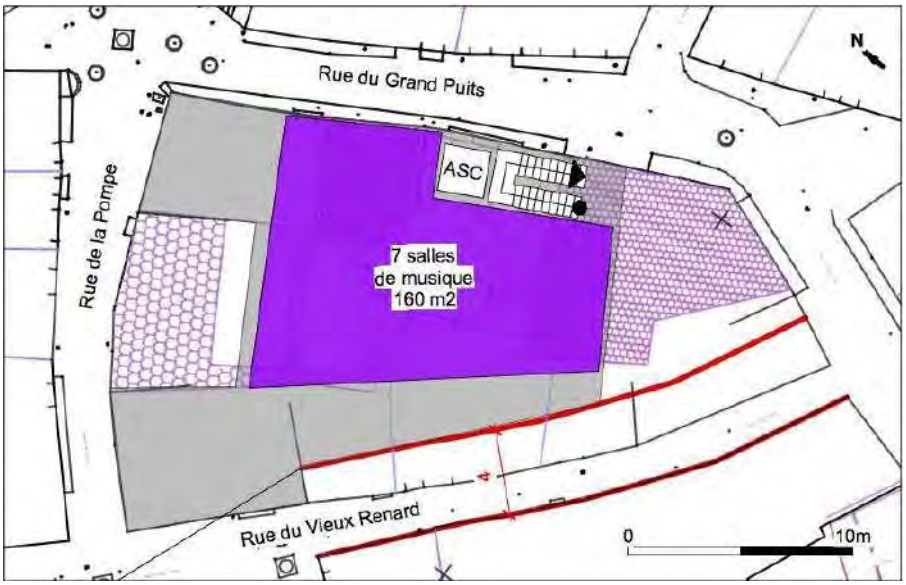


RDC

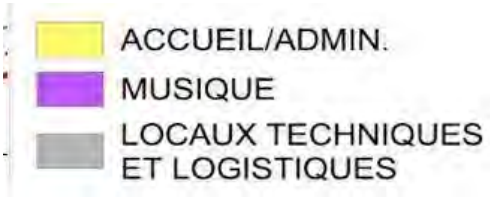


R+1

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018



R+2



COUT DE L'OPERATION : Ecole des Arts Ilot i1

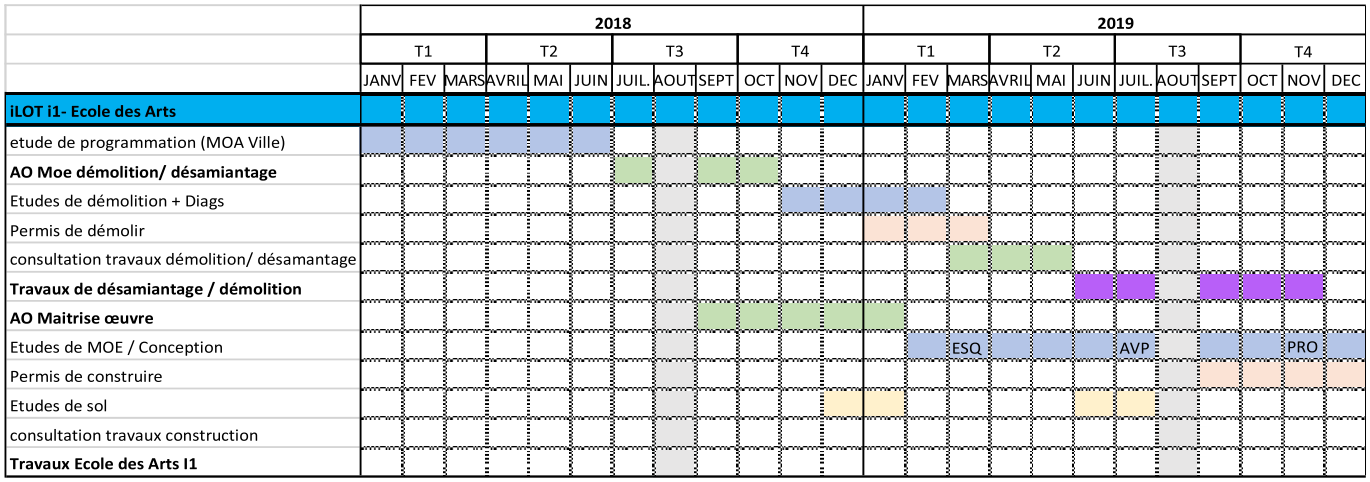
Le montant prévisionnel de l'opération se décompose comme suit :

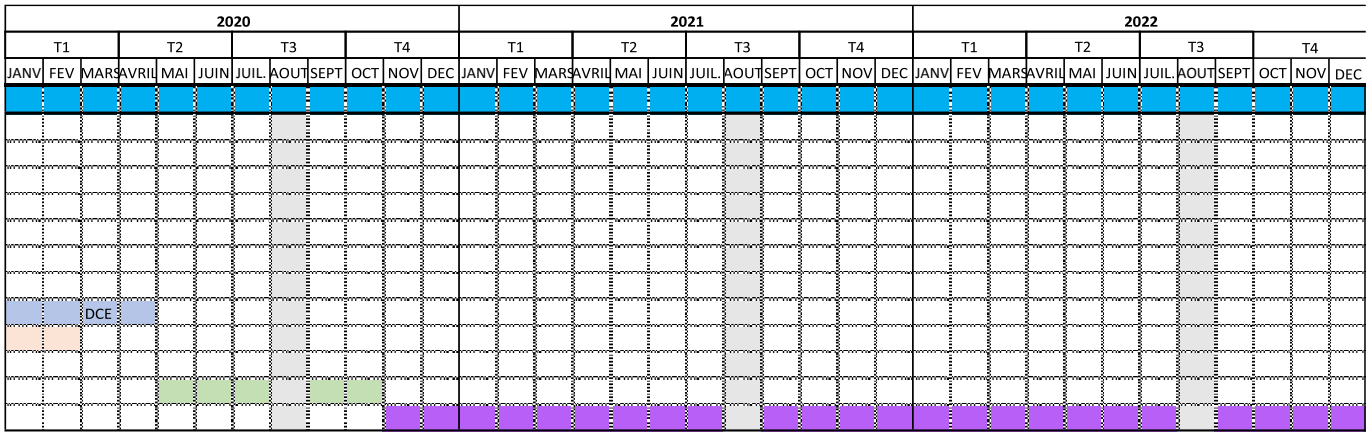
		HT	TTC	Couts retenus
Acquisition des terrains et immeubles		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Travaux				
Travaux		2 262 000,00 €	2 714 400,00 €	2 262 000,00 €
Prestations directement liées à l'opération				
Ingénierie (AMO, OPC, BC, SPS, etc..)		115 000,00 €	138 000,00 €	115 000,00 €
Honoraires de Maitrise d'Œuvre liés aux travaux (démol et construction)		296 000,00 €	355 200,00 €	296 000,00 €
	Total	411 000,00 €	493 200,00 €	411 000,00 €
COUTS TOTAUX		**2 673 000,00 €**	**3 207 600,00 €**	**2 673 000,00 €**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION : Ecole des Arts Ilot i1

L'avancement de l'opération se déroule selon le **planning prévisionnel** suivant :





Les études de désamiantage/ Démolition sont programmées au 4ème trimestre 2018.
Le démarrage des travaux de désamiantage/démolition est programmé au 2ème trimestre 2019.

Les études de Maitrise d'œuvre sont programmées au 1er trimestre 2019.
Le démarrage des travaux de construction est programmé au 4ème trimestre 2020.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

FAT ECOLE DES ARTS C1

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR DECISION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION (DAS)

Version : 24/02/2011

Equipements publics de proximité

N° DAS : 013-0000000-06-0003-002 — DECISION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION INITIALE

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
LIBELLE DE L'OPERATION :	**Ecole des Arts - ilot c1**
LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :	
Quartier de rattachement de l'opération :	**13700/Marignane/Centre historique**
N° Projet PNRQAD	**13**
Zone de réalisation de l'opération (N° INSEE de la commune) :	**13054**

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION	Organisme	Catégorie d'organisme	Régime de TVA
	SELECTION MO	**Commune**	**Récupération de la TVA par le FCTVA**

ADRESSES :	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Raison sociale / Nom :	**VILLE DE MARIGNANE**	M. Eric LE DISSES	Sandrine ZBINDEN
Adresse1 :	**Hôtel de Ville**	Hôtel de Ville	Hôtel de Ville
Adresse2 :	**CS 40022**	CS 40022	DGS / Service P.N.R.Q.A.D
Code postal :	**13729**	13729	13729
Ville :	**MARIGNANE cedex**	MARIGNANE cedex	MARIGNANE cedex
Téléphone :		04 42 31 11 11	04 42 31 11 81
Télécopie :			
Email :			szbinden@ville-marignane.fr
Département :	**13**		
N° Siret / Siren :	**21130054600010**		
Domiciliation bancaire :	BANQUE DE France		
Code Banque :	30 001		
Code Guichet :	00107		
N° Compte :	D1380000000		
Clé :	32		

TYPOLOGIE DE L'OPERATION:	
Nature d'opération	**Equipement culturel**
Nature de l' Equipement culturel	**Autre**

CALENDRIER DE L'OPERATION:	
Date de démarrage de l'opération (date 1ère DAS)	**01/02/2018**
Semestre de démarrage (engagement)	**Premier semestre**
Année de démarrage	**2018**
Durée prévisible de l'opération en semestre(s)	10 semestre(s)

CARACTERISTIQUES DE L'EQUIPEMENT	
SHON (en m²)	**1 370 m2**
Capacité d'accueil	**2 x 200**

ACQUISITIONS FONCIERES OU IMMOBILIERES	
Acquisition de foncier nu	
Acquisition immobilière	
Prix d'acquisition	

TRAVAUX	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable	
Travaux de construction ou d'extension	**6 000 000 €**	**7 200 000 €**	**6 000 000 €**	*Le taux de TVA est incorrect !*
Travaux de réhabilitation ou d'amélioration				
Prix de revient retenu			**6 000 000 €**	

PRESTATIONS DIRECTEMENT LIEES A L'OPERATION	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Ingénierie (AMO, prestations liées à l'opération, etc.)	180 000 €	216 000 €	180 000 €	*Le taux de TVA est incorrect !*
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	705 600 €	846 720 €	705 600 €	*Le taux de TVA est incorrect !*
Prix de revient retenu			**885 600 €**	

BILAN FINANCEMENT		
	COUTS SUBVENTIONNABLES	**COUTS TTC**
Acquisitions foncières ou immobilières		
Coûts travaux	**6 000 000 €**	**7 200 000 €**
Prestations directement liées à l'opération	**885 600 €**	**1 062 720 €**
Base subventionnable	**6 885 600 €**	**8 262 720 €**
taux de subvention de l'ANRU	**18%**	**15%**
Montant subvention ANRU	**1 235 885 €**	**1 235 885 €**

Le bénéficiaire : VILLE DE MARIGNANE représenté par :
atteste la sincérité des informations ci-dessus.

Fait à :

le

Le délégué territorial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,
atteste avoir procédé aux vérifications de sincérité des informations ci-dessus,

Fait à : **le**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

P.N.R.Q.A.D. de Marignane

ECOLE DES ARTS
ILOT c1
Equipement public de proximité

DOSSIER TECHNIQUE

Le 10 avril 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

SOMMAIRE

Description du projet	3
Coût de l'opération	5
Echéancier prévisionnel de l'opération	5

Suivi financier

FAT

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

DESCRIPTION DU PROJET : Ecole des Arts Ilot c1

Dans le cadre du P.N.R.Q.A.D. de Marignane, la ville souhaite créer un équipement public et artistique dans son centre ancien. Cet équipement a pour vocation de regrouper les activités du conservatoire de musique et du conservatoire de danse.
A travers ce projet, les objectifs de la ville sont de :

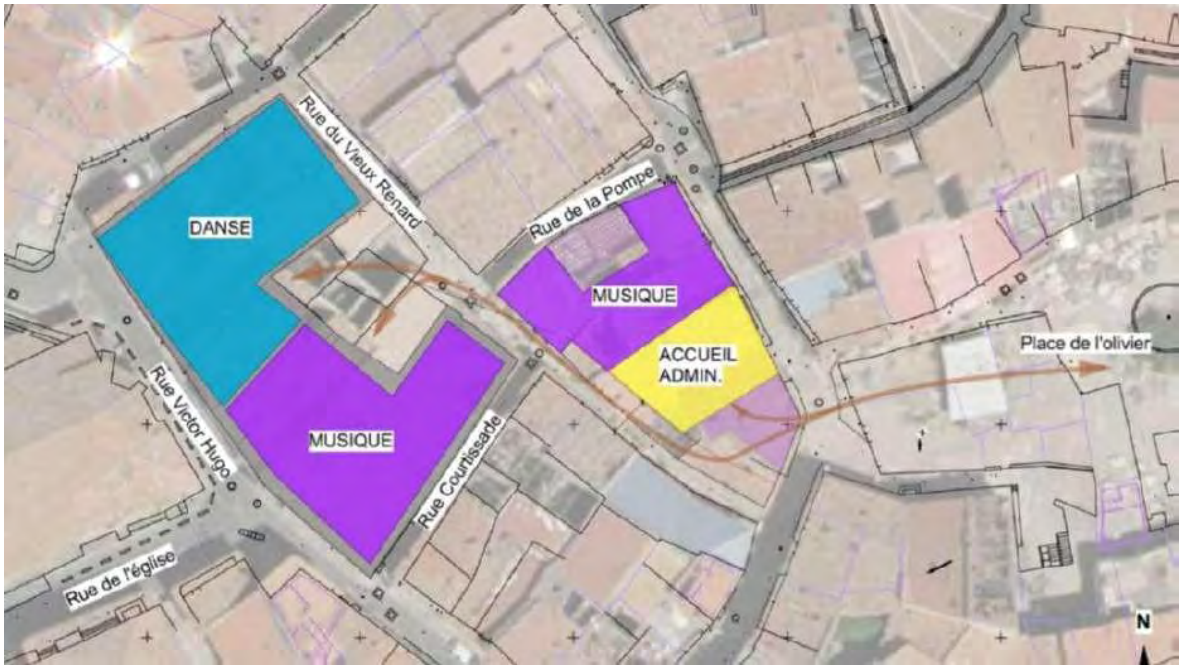
- revitaliser le centre ancien en créant un flux de public,
- mutualiser la gestion des 2 structures existantes.

L'étude de programmation et de faisabilité en cours de réalisation a permit de valider l'emplacement de l'Ecole des Arts sur 2 îlots du centre ancien :

- l'**îlot c1**, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marignane,
- l'**îlot i1**, intégré à la concession d'aménagement « Place de l'Olivier » sous maitrise d'ouvrage AREA.

Principe d'implantation :

Les activités Musique et Danse sont positionnées dans l'**îlot c1**.
La reconstruction de l'**îlot i1** permet d'aménager un parvis dans le prolongement de la Place de l'Olivier et d'y implanter le pôle commun (accueil et administration) qui se positionne en charnière des principaux flux piétons entre la Place de l'olivier, les îlots i1 et c1. Quelques petites salles de musique sont prévues à l'arrière de l'îlot, en lien avec l'îlot c1.

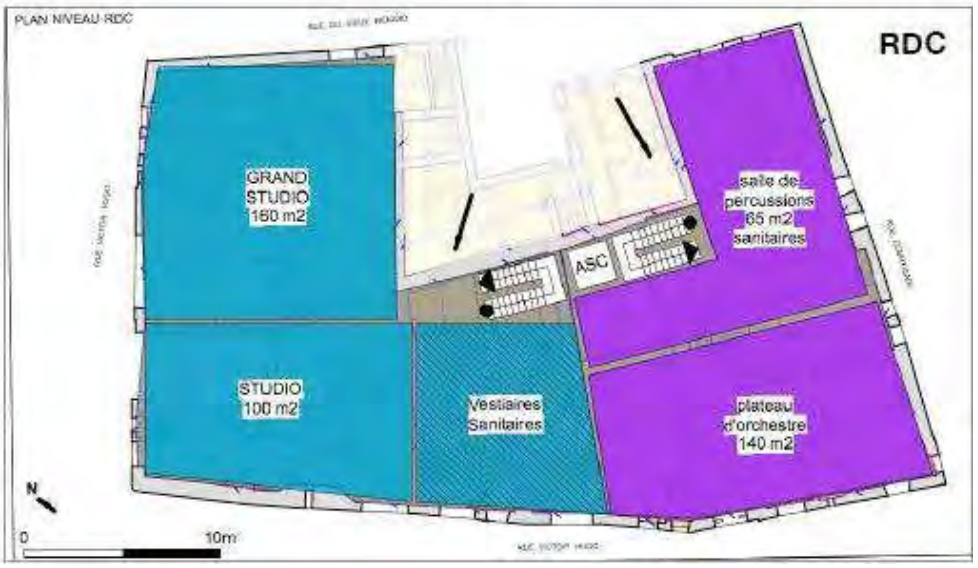


Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

Ilot c1 : Synthèse des surfaces créées

Pour l'îlot c1, l'accès du public est prévu par la cour créée par démolition rue du vieux Renard, en lien avec l'îlot i1.
Côté rue Courtissade, les grandes surfaces de musique sont implantées.
Côté rue Victor Hugo, 4 studios de danse sont créés.

Activité	Projet
Danse	4 studios (+ vestiaires) et Local costumes
Musique	3 salles de pratique instrumentale individuelle 1 salle de pratique collective 1 salle Jazz 1 salle Percussion 1 salle d'orchestre
Total	**Environ 1 034 m² surface utile** (1 370 m² de surface dans œuvre, y compris locaux techniques)



Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

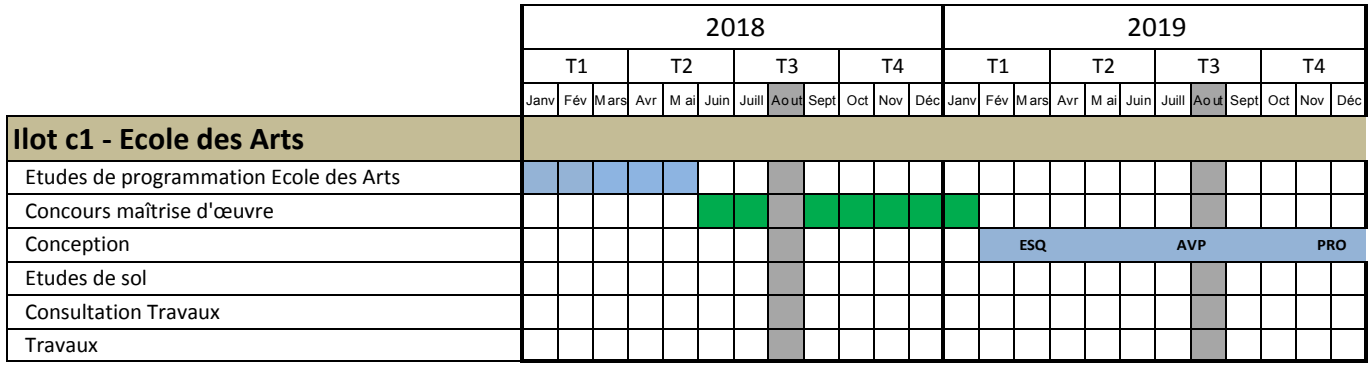
COUT DE L'OPERATION : Ecole des Arts Ilot c1

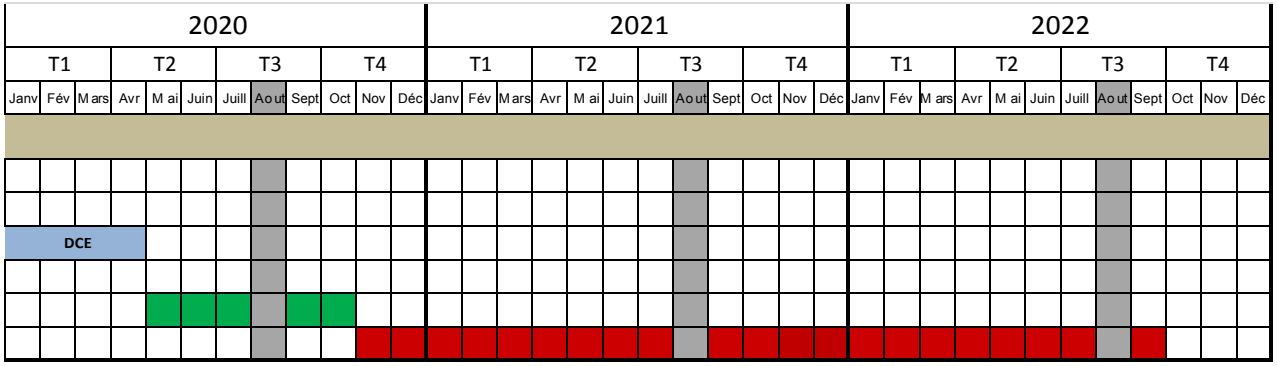
Le montant prévisionnel de l'opération se décompose comme suit :

	HT	TTC	COUTS RETENUS
Acquisition des terrains et immeubles	***0,0***	***0,0***	***0,0***
Travaux	***6 000 000,0***	***7 200 000,0***	***6 000 000,0***
Prestations directement liées à l'opération			
♦ Ingénierie (AMO, prestations liées à l'opération, …)	180 000,0	216 000,0	180 000,0
♦ Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	705 600,0	846 720,0	705 600,0
Total	***885 600,0***	***1 062 720,0***	***885 600,0***
COUTS TOTAUX	**6 885 600,0**	**8 262 720,0**	**6 885 600,0**

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION : Ecole des Arts Ilot c1

L'avancement de l'opération se déroule selon le planning suivant :





Le démarrage des travaux est programmé au 4ème trimestre 2020.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

FAT OPC INTERCHANTIER

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR DECISION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION (DAS)

Version : 24/02/2011

Ingénierie et conduite de projet

N° DAS : 013-0000000-08-0001-009 DECISION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION INITIALE

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :	
Quartier de rattachement de l'opération :	13700/Marignane/Centre historique
N° Projet PNRQAD	13
Zone de réalisation de l'opération (N° INSEE de la commune) :	à remplir

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION			
	Organisme	Catégorie d'organisme	Régime de TVA
	SELECTION MO		Assujetti à la TVA
ADRESSES :			
	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	MAIRIE DE MARIGNANE	ERIC LE DISSES	JULIETTE SENEVAT
Adresse1 :	COURS MIRABEAU	COURS MIRABEAU	COURS MIRABEAU
Adresse2 :	CS 40022	CS 40022	CS 40022
Code postal :	13729	13729	13729
Ville :	MARIGNANE CEDEX	MARIGNANE CEDEX	MARIGNANE CEDEX
Téléphone :		04 42 31 11 11	04 42 31 11 67
Télécopie :		00 00 00 00 00	00 00 00 00 00
Email :			jsenevat@ville-marignane.fr
Département :			
N° Siret / Siren :			
Domiciliation bancaire :	à remplir		
Code Banque :	0000		
Code Guichet :	000		
N° Compte :	C0000000000		
Clé :	00		

CALENDRIER DES OPERATIONS:	
Date de démarrage de l'opération (1ère DAS)	30/09/2018
Semestre de démarrage (Engagement)	2 e(m) semestre
Année de démarrage	2018
Durée prévisible de l'opération (en semestres)	10 semestre(s)

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

PRESTATIONS EXTERNES

LES EXPERTISES	HT	TTC	COÛT RETENU
LES EXPERTISES PREALABLES			
Etudes préalables de diagnostic social et urbain			
Etudes d'expertise et de diagnostic patrimonial, architectural et urbain			
Etudes préalables relatives à la définition des opérations de recyclage			
Etudes préalables de définition du projet social et urbain			
Etudes économiques (*), sociales ou urbaines à caractère général			
Etude portant sur la Gestion Urbaine de Proximité			
	- €	**- €**	**- €**
LES EXPERTISES OPERATIONNELLES			
Expertise sur la capacité d'un opérateur à porter sa part du programme			
Expertise sur la faisabilité d'une partie précise du projet urbain et social			
Expertise technique complémentaire sur le bâti ancien			
Expertise relative à un équipement commercial ou économique majeur *			
	- €	**- €**	**- €**
LES MISSIONS D'EVALUATION			
Mission(s) d'évaluation			
	- €	**- €**	**- €**

** Lorsque celles-ci ne font pas déjà l'objet d'un financement de la Caisse des Dépôts*

LA CONCERTATION ET LA COMMUNICATION			
Dépenses pour la réalisation et la diffusion de documents et supports			
Location de salles, organisation de réunions publiques, ateliers urbains, etc.			
Expertises et ingénierie nécéssaires à la conduite de la concertation			
	- €	**- €**	**- €**
LA CONDUITE OPERATIONNELLE DU PROJET			
LA CONDUITE GENERALE DU PROJET DE REQUALIFICATION			
Conduite générale et opérationnelle du projet global			
Assistance juridique			
	- €	**- €**	**- €**
L'ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE, LES MISSIONS D'OPC URBAIN			
Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour le pilotage opérationnel	**177 000,00 €**	**212 400,00 €**	**177 000,00 €**
Ordonnancement pilotage coordination urbaine (OPCU)			
	177 000,00 €	**212 400,00 €**	**177 000,00 €**
LES MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET			
Dispositif mutualisé de relogement			
Accompagnement social des ménages délogés (MOUS, …)			
	- €	**- €**	**- €**
TOTAL DES PRESTATIONS EXTERNES SUBVENTIONNABLES :	**177 000,00 €**	**212 400,00 €**	**177 000,00 €**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

CONDUITE OPERATIONNELLE DU PROJET

Coefficient de Frais généraux (FG) et charges sociales (CS)	2,10
Coefficient proposé :	2,50
Coefficient retenu	2,10

1/ LA CONDUITE GENERALE DU PROJET DE REQUALIFICATION

	SALAIRE BRUT ANNUEL		DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN								
Champ d'action	**EQUIV TEMPS PLEIN (ETP)**	**Salaire plafonné**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Chef de projet urbain		- €									
Chargé de coordination administrative et financière		- €									
		- €									
		- €									
		- €									
		- €									
		- €									
		- €									
		- €									
Autres prestations internes **validées par le CA/CE/DG** dépassant les montants plafonds préconisés:											
- Intitulé(s) du poste (ou des postes) à préciser		- €									
		TOTAL BRUT PAR ANNEE :	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		TOTAL DES CHARGES PAR ANNEE :	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	CUMUL DES ANS										
TOTAL PLAFONNÉ :	**- €**		**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**

2/ L'ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE, LES MISSIONS D'OPC URBAIN

	SALAIRE BRUT ANNUEL		DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN								
Champ d'action	**EQUIV TEMPS PLEIN (ETP)**	**Salaire plafonné**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
		- €									
		- €									
		- €									
		- €									
		- €									
		- €									
		- €									
		- €									
		- €									
Autres prestations internes **validées par le CA/CE/DG** dépassant les montants plafonds préconisés:											
- Intitulé(s) du poste (ou des postes) à préciser		- €									
		TOTAL BRUT PAR ANNEE :	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		TOTAL DES CHARGES PAR ANNEE :	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	CUMUL DES ANS										
TOTAL PLAFONNÉ :	**- €**		**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**

TOTAL DES PRESTATIONS INTERNES SUBVENTIONNABLES :	**- €**

SYNTHESE : ASSIETTE DE FINANCEMENT ET SUBVENTIONS

Montant de la subvention globale attribuée par l'agence au projet de requalification : **5 275 000,00 €**

(Pour le plafonnement de la subvention pour Conduite générale du projet de requalification à 15%)

		BASE SUBVENTIONNABLE	**TAUX**	**Subvention demandée**	**SUBVENTION RETENUE**
LES EXPERTISES	*Prestations Externes HT :*	- €			- €
LES EXPERTISES PREALABLES	*Prestations Externes HT :*	- €			- €
LES EXPERTISES OPERATIONNELLES	*Prestations Externes HT :*	- €			- €
LES MISSIONS D'EVALUATION					
	Prestations Externes HT :	- €			- €
LA CONCERTATION ET LA COMMUNICATION					
LA CONDUITE GENERALE DU PROJET DE REQUALIFICATION	*Prestations Externes HT :*	- €		- €	**88 500,00 €**
LA CONDUITE GENERALE DU PROJET DE REQUALIFICATION	*Prestations Internes :*	- €		- €	
	Prestations Externes HT :	177 000,00 €	50%	88 500,00 €	
L'ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE, LES MISSIONS D'OPC URBAIN	*Prestations internes :*	- €		- €	
	Prestations Externes HT :	- €			- €
LES MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET					

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

RECAPITULATIF				
	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX MOYEN ANRU	SUBVENTIONS	AGENTS ETP/AN
Prestations Externes :	177 000,00 €	50%	88 500,00 €	
Prestations Internes :	- €		- €	
TOTAL	177 000,00 €	50,00%	88 500,00 €	

Le bénéficiaire : MAIRIE DE MARIGNANE représenté par :
atteste la sincérité des informations ci-dessus.

Fait à :

le

Le délégué territorial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,
atteste avoir procédé aux vérifications de sincérité des informations ci-dessus,

Fait à : **le**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

P.N.R.Q.A.D. de Marignane

Ingenierie
Mission Ordonnancement Pilotage et Coordination Interchantier

Fiche opération

Le 28 mai 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

SOMMAIRE

Description de la mission	3
Coût de la mission	5
Echéancier prévisionnel de la mission	5

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

DESCRIPTION de la Mission

Phase 1 – mission I.1 - mise en place d'un référentiel TRANCHE FERME

Sur la base du travail produit par l'OPC Urbain (planning MS Project, planning cartographié) et des données fournies par les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre, l'OPC Interchantier établira un référentiel comprenant :

- Le recensement des données nécessaires opération par opération : ouvrages, période de réalisation, besoins principaux en termes d'installation de chantier, détail des grandes phases du chantier…
- Un système d'information transversale pour une bonne coordination générale,
- Les outils nécessaires à cette bonne coordination au fil de la mission.

Sont notamment attendus :

Un **cahier de phasage**, mettant en évidence sur une période idoine, essentiellement de manière cartographiée :

- le phasage de détail des travaux,
- les plans d'emprises de chantier (format A3, coté), y compris les zones de stockage et d'installation de chantier,
- les interactions,
- les circulations.

Les phases critiques d'activités seront mises en évidence, avec les mesures correctives possibles.
Seront notamment intégrés dans cette analyse, en sus des différents chantiers du programme PRQAD, les interactions avec les riverains et les commerces, le fonctionnement des services urbains (collecte des déchets, nettoyage…), le marché (bien qu'en dehors du périmètre opérationnel mais pouvant influer sur les accès) et l'organisation des festivités organisées par la Ville sur le centre ancien (Noël…).

Un **périmètre « de vigilance »**, sur lequel les autorisations d'urbanisme et de voirie feront l'objet d'une veille pour alerte éventuelle en cas d'interaction possible avec les chantiers.

Un **règlement d'organisation de chantier** (ROC), visant à consolider la faisabilité technique des chantiers, à contractualiser et encadrer dans le temps les contraintes d'accès, les limites d'emprises, l'organisation des chantiers et les interfaces de chantiers simultanés.

Ce référentiel sera également la base d'une optimisation du planning, d'une appréciation de la faisabilité du projet, et de proposition d'ajustements éventuels.
Ce travail sera réalisé en concertation avec les maîtres d'œuvre des différentes opérations.

Une présentation sera faite en comité technique de ce référentiel, le prestataire assurera la diffusion des supports de travail (papier) à l'ensemble des maîtres d'ouvrage, une fois leurs éventuelles remarques intégrées.
Un délai maximum de 6 semaines est fixé pour cette mission pour la livraison de l'ensemble des livrables. La validation de tous les supports du référentiel marquera la fin de cette phase et le démarrage de la suivante.

Phase 2 : suivi opérationnel

Les outils référentiels seront remis à jour pour chacune des réunions ci-dessous :

1- Mission II.1 - REUNIONS DE COORDINATION INTERCHANTIER –TRANCHE FERME

La fréquence de ces réunions s'adaptera à la densité des chantiers sur le secteur, avec un maximum de 1 fois par mois.
L'ensemble des maîtres d'ouvrage des opérations en cours, maîtres d'œuvre, CSPS, OPC seront invités, ainsi que les concessionnaires et les entreprises selon les besoins.
La Ville définira avec le prestataire un planning de ces réunions pour les 3 à 6 mois à venir et établira le bon de commande en conséquence. L'OPC I aura la charge de convier les interlocuteurs concernés et d'en établir les compte-rendu.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

L'OPC I pilotera la réunion avec l'objectif d'assurer les interfaces (techniques, organisationnels, temporels) entre les différents acteurs (maitres d'œuvre, concessionnaires,…) pour permettre le respect des délais globaux des travaux et la livraison des opérations.

2- Mission II.1 - PREALABLE AU DEMARRAGE NOUVEAU CHANTIER –TRANCHE FERME

Pour chaque nouveau chantier à venir, l'OPC I aura la charge, via le Maître d'ouvrage, de transmettre le plan d'emprise, les accès et les circuits de circulation envisagés pour ce chantier (si ces documents n'ont pas été transmis en amont dans le cadre de la consultation).

Une réunion sera organisée pour évoquer l'organisation chantier et éventuellement la modifier selon le mode opératoire prévu par l'entreprise.

3- Mission II.2 - VEILLE SUR LES CHANTIERS PRIVES HORS PRQAD- TRANCHE FERME

L'OPC I sera consulté pour avis sur les autorisations d'urbanisme et les autorisations de voiries sur périmètre défini au cours de la mission, pour alerter sur d'éventuelles interactions avec les chantiers du programme de requalification.

Il sera sollicité par mail et devra faire retour dans un délai de 10 jours ouvrés pour les opérations d'urbanisme / 3 jours ouvrés pour les autorisations de voirie sur son analyse des problèmes éventuels, à compter de l'envoi par mail des demandes. Si nécessaire, en cas de complexité particulière, la ville le sollicitera ensuite pour une réunion spécifique avec le maître d'ouvrage (réunion préalable au démarrage d'un nouveau chantier).

4- Mission II.3 - COMITES TECHNIQUES - TRANCHE OPTIONNELLE 1

L'OPC interchantier participera aux **Comités techniques** trimestriels, rassemblant tous les maîtres d'ouvrage. Il participera à la mise au point de l'ordre du jour informant la Ville de tous les sujets relatifs au déroulement des chantiers, nécessitant d'être évoqués entre les maîtres d'ouvrage.

Outre les documents prévus dans le référentiel de la phase 1, un phasage cartographié pour les 6 mois ou l'année à venir sera produit, sur la base d'un échange préalable avec chaque maître d'ouvrage, pour que puisse être évoqué en amont le déroulement des travaux à venir et les éventuels modifications ou ajustements à apporter.

Cette mission ne sera affermie sous un délai maximum de 1 an.

5- Mission II.4 - SUIVI OPERATIONNEL SUR SITE - TRANCHE OPTIONNELLE 2

Au démarrage effectif du chantier, l'OPC I effectuera une visite :

- pour réaliser l'état des lieux des terrains concédés
- pour s'assurer que l'entreprise respecte l'installation et l'organisation prévue

Un procès-verbal sera établi.

L'OPC I effectuera par ailleurs une visite 1 fois par mois (hors réunion inter-chantier) pour s'assurer du respect du ROC, un procès-verbal sera établi.

En fin de chantier, une visite état des lieux des terrains concédés à l'issue du chantier.

Cette mission, si elle est affermie, le sera sous un délai maximum d'1 an.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018

COUT DE LA MISSION

Le montant prévisionnel de la mission se décompose comme suit :

	Elements de mission	Prix maximal HT sur la durée totale du marché (5 ans)	Prix maximal TTC sur la durée totale du marché (5 ans)
MISSION I.1	**TRANCHE FERME**		
	Mise en place d'un référentiel (cette prestation ne concerne que la période initiale de l'accord-cadre)	16 350	19 620
MISSION II.1	**Réunion de coordination interchantier** : - Participants, date, ordre du jour - Préparation des supports - Envoi invitation - Animation réunion - Rédaction compte-rendu et diffusion	145 000 €	174 000
	Mission préalable au démarrage d'un nouveau chantier - calage de l'organisation	25 000 €	30 000
MISSION II.2	Veille sur autres chantiers : **Visa des PC/DP**	3 250 €	3 900
	Veille sur autres chantiers : **Visa des autorisations de voirie**	2 750 €	3 300
	TOTAL	**192 350 €**	230 820
MISSION II.3	**TRANCHE OPTIONNELLE 1 : COMITES TECHNIQUES**		
	Comités techniques : - Proposition ordre du jour - Préparation de supports - Participation à l'animation réunion - Rédaction compte-rendu	68 000 €	81 600 €
MISSION II.4	**TRANCHE OPTIONNELLE 2 : SUIVI OPERATIONNEL SUR SITE**		
	Visite sur site + PV - Etat des lieux démarrage chantier - Etat des lieux fin de chantier - Respect du ROC en cours de chantier	98 800 €	118 560 €
	TOTAL	**359 150 €**	**430 980 €**

Les missions en tranches optionnelles sont susceptibles d'être assurées en interne par du personnel Mairie, de ce fait elles n'ont pas été comptabilisées dans l'assiette de dépense présentée à l'ANRU.

ECHEANCIER PREVISIONNEL

L'objectif est de démarrer la mission en octobre 2018.
La durée de la première phase est de 6 semaines.
La durée de la phase 2 est de 5 ans.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 novembre 2018