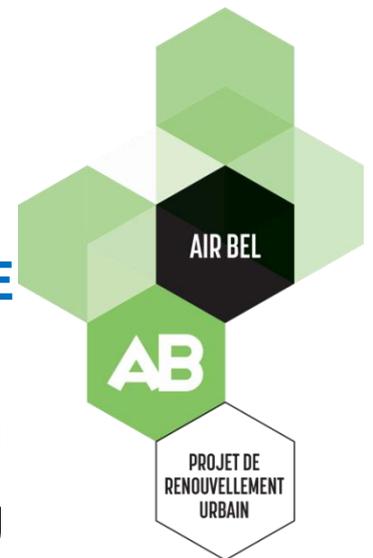


# CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

**QUARTIER AIR BEL  
MARSEILLE  
AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**COFINANCE(S) PAR L'ANRU  
DANS LE CADRE DU NPNRU**



Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa présidente, ci-après désigné « le porteur de projet<sup>1</sup> »

La commune de la Ville de Marseille, représentée par le Maire,

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention, les organismes HLM :

UNICI, représenté par son directeur général,

LOGIREM représenté par sa directrice générale,

ERILIA représenté par son directeur général,

Action Logement Groupe, représenté par le Président du Comité Régional d'Action Logement

Action Logement Services, représentée par sa Directrice du Renouvellement Urbain, dûment habilitée aux fins des présentes

Foncière Logement, représentée par sa Présidente.

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

-----

La Caisse des Dépôts, représenté par son directeur,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

---

<sup>1</sup> Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements d'Outre-Mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes ayant la compétence politique de la ville)

# SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i> .....	4
<i>LES DÉFINITIONS</i> .....	5
<i>TITRE I - LES QUARTIERS</i> .....	6
<i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i> .....	7
Article 1. Les éléments de contexte .....	7
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain .....	11
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet .....	16
Article 4. La description du projet urbain.....	20
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité .....	25
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions .....	27
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet.....	29
Article 8. L'accompagnement du changement.....	33
<i>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION</i> .....	42
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel.....	42
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées.....	53
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements.....	54
<i>TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i> .....	55
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU.....	55
Article 13. Les modifications du projet .....	56
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle.....	57
<i>TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES</i> .....	59
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU .....	59
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet.....	59
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers .....	59

**Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU**

**Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU**

## **PRÉAMBULE**

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
  - o A – présentation du projet ;
  - o B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
  - o C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
  - o D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration Aix-Marseille-Provence – Marseille n°322 cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- **par le comité d'engagement du 19 décembre 2019**

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.

## LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.
- L'« **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

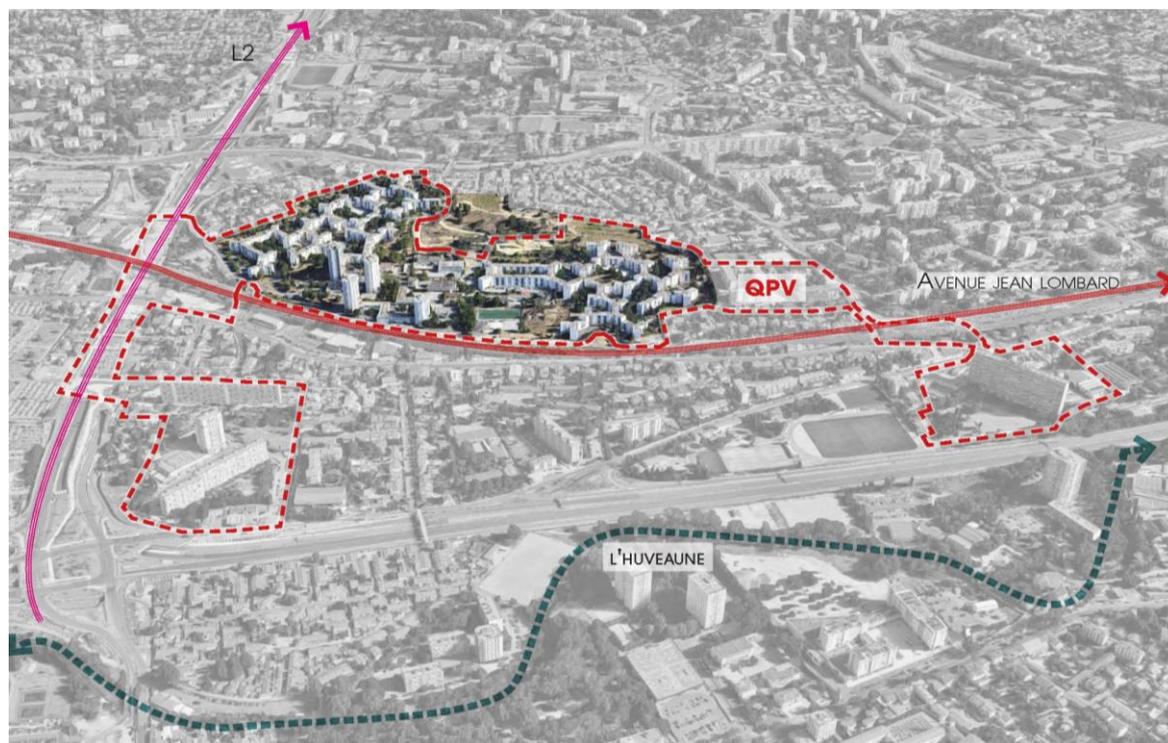
## TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier d'Air Bel identifié parmi les quartiers d'intérêt national dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain : **Air Bel, QP013038 Marseille 11<sup>ème</sup>**.

La présente convention s'appuie sur une convention cadre métropolitaine signée le 13 février 2020, concernant les 21 quartiers ciblés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Y sont en effet éligibles onze quartiers d'intérêt national (neuf quartiers à Marseille, un quartier à Miramas, un quartier à Port de Bouc et un quartier à Vitrolles) et neuf quartiers d'intérêt régional (cinq quartiers à Marseille, un quartier à Aix-en-Provence, un quartier à Port de Bouc, un quartier à Martigues et un quartier à Salon-de-Provence).

Pour l'ensemble de ces quartiers, des conventions pluriannuelles, dites opérationnelles, sont élaborées dans des périmètres spatiaux, temporels et opérationnels adaptés aux contextes, enjeux et priorités propres à chaque site et système d'acteurs.

Plan de situation du QPV du périmètre du projet PRU d'Air Bel



Le périmètre du QPV - Urban Act

## TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### Article 1. Les éléments de contexte

#### La Métropole et son contexte

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence regroupe 92 communes pour 1,8 million d'habitants, soit 93 % de la population du département et 37% de la population de la Région Sud Provence Alpes Côte-d'Azur, sur un territoire de 3 148 km<sup>2</sup>. Cela fait d'elle la deuxième métropole française, derrière le Grand Paris et devant le Grand Lyon.

L'espace urbain occupe 15 % du territoire, 9 communes sur 10 sont qualifiées d'urbaines. La Métropole s'organise autour de deux pôles majeurs : Marseille et Aix en Provence qui représentent 46% de la population. Un réseau structurant de villes secondaires complète ce maillage constituant de fait un territoire « multipolaire ». La population devrait dépasser les 2 millions d'habitants en 2040 d'après des projections démographiques du Projet Métropolitain. L'augmentation de la population et l'accroissement de l'étalement urbain soumet le territoire métropolitain à une forte pression foncière et à un marché du logement tendu.

#### Le territoire du Grand Sud Huveaune

Pour la commune marseillaise la déclinaison territoriale du contrat de ville porte sur quatre grands secteurs répondant à des caractéristiques socio-urbaines cohérentes :

- Grand Centre-Ville Grand Port Maritime de Marseille,
- **Sud Vallée de l'Huveaune, dans le lequel le QPV d'Air Bel s'inscrit**
- Cadran Nord-Est
- Hôpital Nord - Saint Antoine - Mourepiane.

27 164 habitants vivent dans les 13 quartiers prioritaires du territoire du Grand Sud Huveaune. Les quartiers prioritaires du territoire du Grand Sud Huveaune présentent des caractéristiques singulières par rapport aux autres territoires marseillais de la politique de la ville. Parmi les moins peuplés de Marseille, ils sont répartis de manière diffuse sur un très grand territoire allant de la porte des Calanques dans le 9ème arrondissement à La Penne-sur-Huveaune dans le 11ème et jusqu'aux Caillols dans le 12ème.

Les quartiers prioritaires de ce territoire constituent des poches de précarité accolées à un tissu urbain et social porteur de développement. Ils se caractérisent par :

- **Des difficultés urbaines et sociales peu** lisibles car éclatées et lissées sur une multitude de micro-sites sur lesquels l'intervention publique et la mobilisation du droit commun sont plus difficiles.
- **Des déplacements fortement impactés** par une géographie accidentée et des infrastructures génératrices de coupures urbaines.
- **Un parc de logement inadapté aux besoins de la population.**

Pour autant, au-delà des quartiers prioritaires, les 9ème, 10ème, 11ème et 12ème arrondissements constituent **un espace économique majeur de la ville** couplée à des équipements d'importance métropolitaine : le bassin industriel historique de la Vallée de l'Huveaune, des espaces commerciaux d'importance métropolitaine (La Valentine) et un système étendu autour de la recherche et du développement et de la santé (Hôpitaux Sud). A ceux-ci s'ajoutent des équipements de rang métropolitain (Stade Vélodrome, Palais des Sports, Parc Chanot) ainsi qu'un pôle d'enseignement supérieur et de recherche majeur de l'agglomération marseillaise (Campus de Luminy), qui font de cette partie du territoire l'un des moteurs de la ville.

**Le territoire est également doté d'un potentiel naturel très important** (Parc National des Calanques, fleuve côtier de l'Huveaune, espaces boisés, parc des Bruyères) mais qui rayonne peu sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Enfin, ce territoire bénéficie de projets structurants, qui pourront être de véritables leviers pour son développement.

- La livraison (2019) de la voie de contournement (rocade L2 Est) a permis d'alléger le trafic autoroutier et a contribué à une meilleure desserte inter quartier.
- Le Boulevard Urbain Sud, structurant pour l'ensemble de cette partie de la ville, doit également favoriser l'ouverture des quartiers de la géographie prioritaire sur les secteurs d'emploi, grâce à une connexion facilitée.
- Le projet LNPCA (enquêtes publiques 2021) permettrait notamment sur le territoire du Grand Sud Huveaune une amélioration de l'offre de service ferroviaire, en augmentant la fréquence des TER.
- Enfin, plusieurs projets majeurs d'infrastructures inscrits au Plan de Déplacements Urbains (PDU) doivent favoriser l'accessibilité générale du territoire : tramway Sud, extension du Métro jusqu'à Saint-Loup, requalification d'axes structurants en boulevards urbains multimodaux, création d'échangeurs sur le corridor de la vallée de l'Huveaune.

Ces projets structurants pourront bénéficier aux habitants des quartiers prioritaires, si une attention particulière est portée sur la connexion de ces quartiers aux réseaux de transports (offre de rabattement sur les pôles d'échanges, création de cheminements sécurisés et franchissement des coupures.

### Le quartier prioritaire d'Air Bel Mazenode Bel Ombre

Parmi les 13 QPV du territoire Grand Sud Huveaune, un seul quartier a été identifié au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain : **le quartier d'Air Bel**.

Situé dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, ce périmètre de 21ha regroupe la cité d'Air Bel, copropriété de trois bailleurs sociaux comprenant 1199 logements ainsi que deux copropriétés privées de plus de 100 lots chacune situées au sud du périmètre, Bel Ombre et Mazenode,

Les opérations du PRU sont prioritairement concentrées dans le périmètre de la cité d'Air Bel. Les deux copropriétés sont toutefois intégrées au plan d'action stratégique de la Métropole en faveur des copropriétés privées.

### Le contexte et le fonctionnement social du quartier

Air Bel est situé à l'Est de Marseille, dans un secteur résidentiel en fort développement, mais reste précaire et isolé de la dynamique du territoire.

Le 12<sup>ème</sup> arrondissement, frontalier d'Air Bel, se démarque par sa forte attractivité résidentielle et comptabilise moins de 20% de logements sociaux (12,9%). Avec un taux de 29% de logements sociaux le 11<sup>ème</sup> arrondissement est plus mixte, avec 1/5 de cette offre LLS sur le seul quartier d'Air Bel.

La cité Air Bel construite en 1971 est essentiellement résidentielle et regroupe plus de 4 000 habitants. Parmi les trois bailleurs sociaux, UNICIL également syndic de la copropriété, représente plus de 50% des logements. Erilia et Logirem ont chacun 25% du patrimoine.

La fragilité économique des ménages est considérable : trois ménages sur quatre au sein d'Air Bel sont sans emploi et 50% des ménages se situent en dessous du seuil de pauvreté. Sur le plan démographique, on constate une certaine diversité des ménages rencontrés au sein du quartier d'Air Bel, avec à la fois des petits et des grands ménages.

Autre fait notoire, une part considérable des locataires est âgée (31% ont plus de 60 ans), ratio plus élevé que dans d'autres quartiers prioritaires métropolitains. Toutefois, la population globale du quartier reste globalement jeune du fait de la part importante des enfants (43% des résidents sont des mineurs).

Enfin, il est important de souligner que les habitants d'Air Bel sont en majorité anciennement installés : 63% des locataires sont présents depuis plus de 10 ans, et 27% depuis plus de 20 ans (peu de rotation et de

mutation sont constatés). C'est en partie lié au fort attachement qu'éprouvent de nombreux habitants envers le quartier et son cadre de vie.

Malgré cet environnement, Air Bel reste un quartier isolé qui subit de graves problématiques d'insécurité liées en majorité au trafic de stupéfiants. L'image très stigmatisée du quartier d'Air Bel complexifie la commercialisation locative des logements ; les attributions des logements y sont faites principalement à des ménages captifs. Par ailleurs, la phase protocole a été marquée par une crise sanitaire (légionellose) qui a atteint la relation de confiance entre les bailleurs et les locataires.

### **Le positionnement de l'offre de logements**

L'offre de logements d'Air Bel est de bonne qualité initiale mais de plus en plus inadaptée à la demande, rendant difficile son positionnement sur le marché.

L'atout considérable du parc d'Air Bel est de proposer des logements de grandes typologies (plus de 60% de l'offre sont des T4 et plus) et de grandes superficies (74m<sup>2</sup> en moyenne -T4 :78m<sup>2</sup>, T5 :94m<sup>2</sup>, T6 :115 m<sup>2</sup>) avec une configuration qualitative : d'assez grands logements traversant et bénéficiant d'un extérieur (patio ou balcon). A l'inverse, il est constaté un déficit de petits logements (6% de T2) alors même que ceux-ci concentrent la majorité de la demande locative sociale. Le rééquilibrage de l'offre permettrait de réduire les phénomènes de sous occupation constatés dans le quartier.

A Air Bel, les loyers pratiqués se révèlent abordables (4,8 € du m<sup>2</sup> en moyenne, soit 360 euros pour 74m<sup>2</sup>) permettant de loger des ménages sous les plafonds PLAI et PLUS.

En revanche, le parc assez ancien (1968-1970) et l'absence de politique patrimoniale priorisée sur ce parc n'a pas permis de moderniser les logements afin qu'ils correspondent aux attentes et usages actuels.

### **Le fonctionnement urbain du quartier**

Air Bel dispose d'atouts favorables à son repositionnement dans la ville, à la condition de pouvoir reconfigurer et clarifier certains espaces.

En effet, le quartier se situe à proximité immédiate du réseau de transports en commun (tramway T1 au nord et bus au sud) et du réseau routier (A50 et L2) ; ainsi le centre-ville de Marseille est accessible en moins de 20 minutes par le tramway. Le quartier bénéficie d'autres éléments de confort résidentiels évidents : des équipements publics en cœur de quartier et des vastes espaces naturels et paysagers, offrant des vues exceptionnelles sur l'horizon marseillais et les Calanques.

Sur le plan de l'urbanisme et de l'architecture, la cité forme une unité typologique, avec une différenciation d'échelle des places octogonales ou rectangulaires, espaces d'intégration du logement à la cité, permettant une multiplicité de rapports à l'extérieur. Ce cadre agréable, favorise le rapport à une identité et à une intimité résidentielle. Les habitants sont, à raison, attachés à leur environnement (certains d'entre eux présentent parfois Air Bel comme un village) et impliqués dans la co-conception de leur lieu de vie.

Malgré la proximité des transports en commun et des grandes infrastructures routières, l'intérieur du quartier souffre d'un réel enclavement : les voiries publiques ne le pénètrent pas (copropriété privée), les cheminements piétons sont très contraints, la topographie du site implique de forts dénivelés, et la voie ferrée SNCF Marseille-Toulon borde le quartier au sud formant une rupture infranchissable. De même, la forme urbaine unique d'Air Bel et son maillage tortueux complexifient énormément la lisibilité et l'orientation en son sein ; le quartier étant de fait communément appelé « le labyrinthe ».

## Synthèse des atouts et des faiblesses d’Air Bel

La configuration du site, la forme urbaine, la typologie des appartements et la gestion du peuplement : tout concourt à inscrire Air Bel dans une spirale de spécialisation sociale. L’objectif de ce PRU vise prioritairement le désenclavement social et spatial de cette poche de précarité.

<b>Diagnostic</b>	<b>Qualités</b>	<b>Faiblesses</b>
Contexte et fonctionnement social du quartier	Un environnement résidentiel attractif et en développement	Air Bel est une poche de précarité dans cet environnement, et souffre d’un déficit d’image qui génèrent un phénomène d’évitement chez les demandeurs de logement social, accueillant des populations toujours plus précaires.
Positionnement de l’offre	Un confort résidentiel dans les logements avec des loyers peu élevés	Un parc vieillissant qui devient inadapté à la demande.
Diagnostic urbain	Une très bonne accessibilité. Des équipements en cœur de quartier et de grands espaces verts. Un bâti à taille humaine de bonne configuration initiale.	Un site isolé et des espaces communs illisibles, non accessibles et délaissés. Un fonctionnement en copropriété pas suffisamment pédagogique.

**L’enjeu fondamental pour Air Bel sera donc de sortir de cette spirale de spécialisation du quartier tout en maintenant et en révélant ses qualités actuelles pour en faire un quartier attractif demain.**

## Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

### Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

Air-Bel fait l'objet depuis fin 2014 d'une étude urbaine qui a permis d'engager une concertation avec les habitants et de dégager les fondamentaux d'un projet urbain partagé.

Les premières orientations stratégiques ont ainsi pu être validées en réunion publique le 12 février 2017.

- Agir sur l'Habitat
- Ouvrir le quartier
- Améliorer l'attractivité du quartier

#### La vocation et le rôle du quartier d'Air Bel à 15 ans -

Dans le contexte de la dynamique de développement urbain de la Vallée de l'Huveaune (territoire mixte entre habitat et petites, moyennes et grandes entreprises et grands centres commerciaux), la **vocation d'Air Bel est bien de maintenir sa position résidentielle.**

En effet, Air Bel est particulièrement bien relié aux zones d'emploi, d'équipements, de services et d'espaces naturels. Air Bel peut et doit jouer un rôle d'intégrateur économique et social, permettant des parcours résidentiels ascendants au sein de la Métropole et répondant aux besoins induits par le développement économique de celle-ci. Par ailleurs, les taux de LLS dans le 11<sup>ème</sup> et le 12<sup>ème</sup> arrondissement (respectivement, 29% et 12,9%) font d'Air Bel un quartier d'habitat social avec un rôle important à jouer à l'échelle du territoire.

Compte tenu de cet environnement, la vocation d'Air Bel est donc de :

- **Conforter l'offre existante LLS afin qu'elle joue son rôle dans le marché et son environnement plus large, en accompagnant la diversification typologique du patrimoine - et en développant une politique de peuplement adaptée.**
- **Requalifier les équipements publics et créer une armature urbaine publique donnant une lisibilité claire au quartier et permettant de révéler ses atouts résidentiels.**
- **Apporter une offre nouvelle variée (dans sa forme et sa typologie) offrant un parcours résidentiel ascendant dans un environnement résidentiel porteur.**

#### Les orientations du projet

##### • Agir sur l'Habitat

La qualité et la diversification de l'offre de logements sur Air Bel sera un outil d'intégration dans son environnement immédiat, favorisant une mobilité résidentielle choisie vers Air Bel, pour permettre à terme un équilibre entre logements locatifs sociaux et logements privés, dans un quartier plus ouvert et une approche de périmètre moins circonscrite. Aussi, le projet comporte une intervention lourde sur le parc existant en diversifiant ses formes et ses statuts.

La requalification de l'offre existante doit nécessairement s'accompagner d'une stratégie d'attribution des logements sociaux favorisant les parcours résidentiels des habitants d'Air Bel et des arrondissements à proximité, et un rééquilibrage du peuplement.

##### • Ouvrir le quartier

Il s'agit de désenclaver le quartier en favorisant son intégration urbaine.

Cet enjeu d'intégration à l'environnement sera abordé non seulement d'un point de vue urbain mais aussi dans le fonctionnement social, en favorisant la mixité des usages sur les équipements et espaces publics requalifiés, mais également en incitant au déplacement vers les équipements de l'environnement proche,

fréquentés par d'autres populations : équipements sportifs de la vallée, équipements programmés sur la ZAC des Caillols (médiathèque).

- **Améliorer l'attractivité du quartier**

Il s'agit de favoriser la diversification fonctionnelle du quartier par le renforcement de l'offre de services, de commerces et d'équipements de proximité et l'implantation d'équipements de rayonnement plus important.

Le possible rayonnement du futur parc municipal (véritable espace de nature de plus de 3 hectares) à l'échelle des 11e et 12e arrondissements renforcera l'ouverture d'Air Bel en favorisant la venue de personnes extérieures au quartier.

## Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

A l'échelle d'Air Bel, les objectifs urbains poursuivis par le NPNRU et déclinés dans le programme opérationnel ci-après s'inscrivent dans une vision de long terme.

Le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier Air Bel poursuit comme objectif transversal le désenclavement socio-spatial du quartier, afin que celui-ci puisse remplir sa fonction résidentielle et accueillir une plus grande diversité de ménages. Il s'agit d'envisager un basculement progressif de l'image de quartier, pour permettre un renouveau d'attractivité pour Air Bel.

*Air Bel, vers un quartier attractif :*

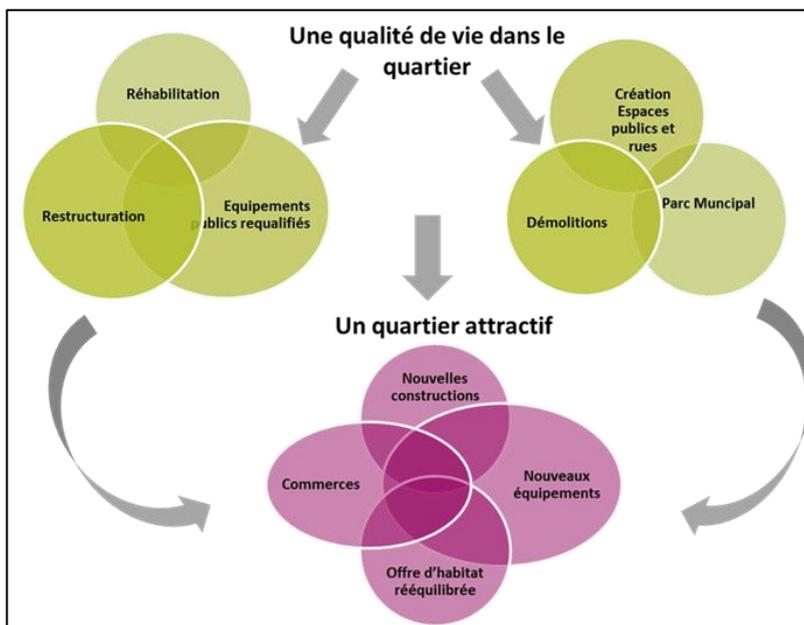


Schéma des objectifs urbains poursuivis - MAMP

A cet effet, les objectifs urbains prioritaires déclinés dans le programme opérationnel sont au nombre de six, en lien avec les objectifs incontournables du NPNRU fixés par l'ANRU :

1. **La qualité et la diversification résidentielle ;**
2. **L'adaptation de la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées ;**
3. **La mixité fonctionnelle et la consolidation du potentiel de développement économique ;**
4. **Le renforcement de l'ouverture du quartier et de la mobilité des habitants ;**
5. **L'efficacité énergétique et la transition écologique des quartiers ;**
6. **La réalisation d'aménagements de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.**

### Objectif prioritaire n°1 : Qualité et diversification résidentielle

Cet objectif est appréhendé dans un sens large par le projet ; il s'agit à la fois de diversifier les typologies et les statuts d'occupation des logements actuels (logement locatif social, locatif privé, accession sociale ou propriété) et d'introduire une plus grande diversité de ménages au sein de ces catégories (notamment dans le logement social aujourd'hui très spécialisé).

Le projet urbain vise ainsi :

- **La remise à niveau du parc grâce à la réhabilitation** de l'ensemble des logements non concernés par des démolitions ou des restructurations (851 logements) ; ces logements originellement de bonne qualité ne correspondant plus aux standards de confort actuels et nécessitant une intervention coordonnée et ambitieuse.
- **La réhabilitation et la restructuration de 69 logements** : hormis les 4 tours, Air Bel se caractérise par une suroffre en grands logements (T4 principalement mais T5 également) inadaptée à la demande actuelle (forte part de T2 et T3 demandés).

Les restructurations programmées poursuivent un double objectif :

- Remplacer Air Bel dans le marché de l'habitat marseillais ;
- Offrir des logements avec une grande qualité de service dont une partie pourrait voir ses loyers modulés en vue d'accueillir une population plus solvable, porteuse de mixité

- **La construction d'une offre nouvelle** : principalement au nord du quartier. Le projet prévoit une part d'accession sociale, de locatif privé et d'accession à la propriété.

Les nouveaux programmes, ainsi que les démolitions et les restructurations, auront pour effet de diversifier également les formes urbaines dans un quartier aujourd'hui trop uniforme et homogène.

*L'évolution des typologies des logements à Air Bel après les opérations de démolitions et de restructuration:*

Typologies existantes (1199 logements)			démolitions			restructurations		
	Volume	%		Volume	%		Volume	%
<b>T1</b>	48	<b>4%</b>	T1	0	0%	<b>T1</b>	0	<b>0%</b>
<b>T2</b>	84	<b>7%</b>	T2	58	6%	<b>T2</b>	191	<b>19%</b>
<b>T3</b>	336	<b>28%</b>	T3	289	31%	<b>T3</b>	285	<b>29%</b>
<b>T4</b>	504	<b>42%</b>	T4	404	44%	<b>T4</b>	339	<b>34%</b>
<b>T5</b>	216	<b>18%</b>	T5	161	18%	<b>T5</b>	161	<b>16%</b>
<b>T6</b>	12	<b>1%</b>	T6	8	1%	<b>T6</b>	8	<b>1%</b>
<b>TOTAL</b>	1199	100%	<b>TOTAL</b>	920	100%	<b>TOTAL</b>	984	100%

*Evolution de la typologie des logements d'Air Bel - MAMP*

13

### **Objectif prioritaire n°2 : Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées**

En dehors des quatre tours qui entourent la place du Marché, la grande majorité des immeubles ne dépassent pas cinq étages. La sensation de densité et l'aspect labyrinthique subis proviennent donc davantage d'une morphologie urbaine en alvéoles où le bâti est continu et offre peu de percées et de perspectives (un sentiment qui est augmenté par la forte déclivité du site), et où les cheminements sont contraints et insuffisants.

La lisibilité et la bonne appréhension du quartier passe donc par la démolition de plusieurs logements sociaux. Le patrimoine ne présentant pas de graves dysfonctionnements techniques ou de gestion, les déconstructions sont donc bien guidées par les besoins du projet urbain : elles sont prévues à l'endroit des nouvelles voies qui désenclaveront le quartier (démolition des porches) et les cœurs d'îlot, et autour du parc municipal pour permettre son aménagement.

L'installation d'une trame urbaine publique structurante à travers la création d'espaces publics et de rues de désenclavement offrira donc de nouvelles continuités et assurera l'ouverture au territoire (voies Nord Sud et Est Ouest). Ces nouveaux aménagements offriront également une meilleure visibilité aux équipements et commerces du quartier.

En effet, une grande partie du foncier, y compris les voiries, est aujourd'hui propriété des bailleurs (syndicat des copropriétaires), il s'agit de ramener une gestion publique dans le quartier en cohérence avec la future trame viaire, et en parallèle de réaffirmer le caractère résidentiel des espaces privés.

### **Objectif prioritaire n°3 : Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique**

Air-Bel est un quartier résidentiel qui a vocation à le rester. Au-delà de générer une attractivité à même de porter le développement du quartier et de favoriser son intégration au sein du tissu urbain environnant, les équipements et services de proximité doivent permettre d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants et de jouer leur rôle de vecteur de cohésion sociale.

Dans le quartier, la mixité fonctionnelle s'appuie sur l'offre d'équipements publics. Il s'agit de requalifier cette offre et de la valoriser en la replaçant au cœur d'espaces publics embellis et sécurisés.

Les écoles maternelles et élémentaires, situées au cœur de la cité Air Bel, sont dans un bon état général mais souffrent d'un problème de dysfonctionnement majeur lié à la séparation physique des écoles. En effet, la maternelle est répartie sur deux sites voisins distincts (maternelle « haute » au Nord et maternelle « basse » plus au Sud). En outre, huit classes de l'école élémentaire sont hébergées dans la maternelle haute. L'objectif du projet urbain est par conséquent de regrouper les écoles et d'améliorer les espaces publics à leurs abords en les ré adressant et en les sécurisant, pour que ce secteur d'Air Bel joue son rôle de centralité et de convivialité à l'échelle du quartier. La requalification des équipements publics permettra le fonctionnement cohérent et qualitatif des écoles et de nouveaux espaces adaptés au centre social, ce dernier étant relocalisé dans l'école maternelle actuelle.

L'offre économique d'Air Bel repose principalement sur ses commerces, aujourd'hui quasiment disparus du quartier. Le projet vise à conforter et développer cette offre afin de créer une vraie centralité dans le quartier et d'offrir une offre de proximité diversifiée aux habitants sans pour autant concurrencer l'offre déjà existante à proximité du quartier.

### **Objectif prioritaire n°4 : Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants**

Comme décrit précédemment, le quartier est déjà bien desservi par le tramway connecté à la porte Nord, et l'enjeu principal est d'ouvrir Air Bel sur son environnement proche.

L'ouverture du quartier est déjà en partie traitée par les démolitions et l'aménagement de nouveaux espaces publics et voiries, présentés ci-avant (« adapter la densité du quartier ») et les déplacements des habitants seront facilités par l'aménagement d'une rue séquencée et hiérarchisée.

Le désenclavement du quartier passe également par le réaménagement des entrées de quartiers symbolisées par les quatre portes d'Air Bel : la porte Nord, la porte de la Castellane (sud-ouest), porte d'Air Bel (porte centrale sud) et porte de la Pomme (sud-ouest). Une nouvelle entrée à l'Est du quartier sera créée et permettra de se connecter à un second arrêt de tramway (William Booth), opération nécessitant au préalable la maîtrise foncière de la parcelle visée pour le percement de cet accès. De nouvelles places publiques seront créées et aménagées le long de ce nouveau maillage urbain.

#### **Objectif prioritaire n°5 : Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers**

Dans la suite de l'Etude Impact Santé réalisée pour Air Bel, un cahier des charges des prescriptions environnementales favorables à la santé sera mis en œuvre. Une mission d'assistance à la conduite de projet aura pour objectif de s'assurer de la bonne mise en œuvre des prescriptions dans les cahiers des charges des opérations conduites par les maîtres d'ouvrage.

L'ensemble des interventions sur le patrimoine conduira au renouvellement complet du parc de logements dans un objectif de développement durable, environnemental, économique et social. Les réhabilitations et les restructurations de logements sociaux permettront d'atteindre le label Haute Performance Energétique Rénovation 2009 et un haut niveau de performance énergétique du bâti en visant un confort thermique d'hiver et d'été. Ces interventions permettront également de mieux maîtriser et d'abaisser les charges de copropriété et par conséquent le quittancement des ménages.

L'aménagement du parc municipal sera vecteur de lutte contre les îlots de chaleurs et la programmation permettra une mise en œuvre responsable dans la gestion des eaux et l'érosion des sols. L'aménagement du parc municipal s'attachera fortement à la mise en valeur de la biodiversité existante. Ce cahier des charges stricte permettra à la Ville de Marseille d'obtenir le label « Ecojardin ».

Enfin, les aménagements des espaces publics devront répondre aux prescriptions de l'Etude Impact Santé et chercheront particulièrement à limiter l'imperméabilisation des sols. Dans les équipements, les opérations de réhabilitation et de construction viseront un confort climatique permettant de lutter à terme contre les îlots de chaleur (ex : végétalisation d'une cours d'école).

**A terme, le porteur de projet pourra inscrire le projet NPNRU d'Air Bel dans la démarche Eco Quartier.**

#### **Objectif prioritaire n°6 : Réaliser des aménagements de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures**

En lien avec le désenclavement interne du quartier, la propriété foncière et la gestion des espaces seront repensées pour plus de cohérence, permettant un usage et un entretien facilités. La GUSP sera l'outil adapté pour la gestion des futurs espaces publics et privés:

- L'objectif premier est de recréer du foncier public, dans sa propriété et dans sa gestion, pour accueillir les futures rues, places et parcs, ainsi que les équipements ;
- Le foncier restant privé sera remembré entre les bailleurs. A terme, les opérations de résidentialisation devront permettre une meilleure lisibilité de l'espace et de ses usages en cœur d'îlot résidentiel.

Les effets attendus sont multiples sur le plan du fonctionnement urbain et social avec une lisibilité améliorée pour les habitants et passants, les espaces mieux gérés et mieux entretenus, mais aussi une maîtrise des charges de copropriété à la charge des propriétaires occupants et des bailleurs.

Une attention particulière sera demandée dans la programmation des opérations pour la mise en œuvre d'aménagement assurant des conditions de sûreté et d'entretien durable. Les études de maîtrise d'œuvre et d'exécution des opérations devront veiller à prendre en compte la problématique du trafic de stupéfiants dès leurs démarrages.

Ainsi, dans le futur parc municipal, un système de double régulation de l'éclairage : par heure de la nuit ainsi que par détection de mouvement, permettrait de ménager les différents enjeux, en matière de biodiversité, d'économie de fonctionnement et de sécurité des personnes. Au sein des équipements scolaires,

il sera réfléchi des aménagements et des outils divers permettant d'éviter des intrusions au sein des établissements (une construction des bâtiments à l'alignement et surélevé par rapport à l'espace public, mesures de vidéo protection, système de double clôture avec un filtre végétal dans la cour, etc.).

## Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans Objet.

## Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

### Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignée ci-après.

Dans l'optique de réduire considérablement les écarts entre le quartier d'Air Bel et le reste de la Ville (et métropole) des facteurs clés de succès ont été identifiés :

1. **La requalification de l'offre scolaire et éducative, pour tous les âges de la petite enfance et de l'enfance ;**
2. **L'ouverture et l'intégration urbaine du quartier ;**
3. **L'accompagnement renforcé du projet avec les habitants ;**
4. **Les actions de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité GUSP en lien avec le projet urbain.**

La mise en œuvre de ces interventions déterminera la réussite de la transformation du quartier.

#### La requalification de l'offre scolaire et éducative, pour tous les âges de la petite enfance et de l'enfance

L'évolution de l'offre scolaire telle décrite précédemment, s'inscrit parmi les objectifs urbains prioritaires. La direction Education de la Ville de Marseille travaille en partenariat avec l'AGAM pour une refonte de la carte scolaire (perspectives à 5, 10, 30 ans). L'objectif à terme pour Air Bel est de pouvoir contribuer à la mixité des publics et conduire ainsi à l'amélioration de l'attractivité du quartier.

La requalification des écoles d'Air Bel est rendue nécessaire par la configuration spatiale actuelle des écoles qui est complexe et nuit à leur bon fonctionnement (classes situées dans différents bâtiments, pas de parvis ou dépose minute, cheminements dangereux, problème d'adressage et d'identification des bâtiments). La requalification des écoles en cœur de quartier permettra un accueil dimensionné pour l'ensemble des enfants : prise en compte de 28 classes en 2020 (huit classes de maternelle et vingt classes d'élémentaire, avec dédoublement CP).

Parallèlement à la requalification des écoles, de nouveaux équipements à l'échelle du quartier sont prévus par le projet urbain :

- Un gymnase ;
- Des jardins pédagogiques en lien avec les jardins partagés.

Au-delà de ces interventions physiques, le projet global éducatif d'Air Bel s'appuie sur plusieurs actions d'accompagnement :

- **Le Dispositif des Ecoles accompagnées d'Air Bel porté par l'Education Nationale.**  
La refondation de l'éducation prioritaire vise à adapter la carte des réseaux (REP et REP+) à la réalité sociale et scolaire des territoires.

Dans l'esprit de la refondation de l'éducation prioritaire, l'autorité académique a établi un label « éducation accompagnée » qui bénéficiera aux écoles et établissements qui n'ont pas été labellisés éducation prioritaire à la rentrée 2015 mais dont les indicateurs sociaux témoignent de la nécessité de disposer de moyens supplémentaires au droit commun.

Ce label académique « éducation accompagnée » intègre, sur une période de quatre ans, l'allocation progressive des moyens prévue dans la refondation de l'éducation prioritaire. Il permet aux écoles et établissements concernés de bénéficier de tout ou partie des dispositions prévues dans l'éducation prioritaire. Ces moyens permettent de disposer de plusieurs leviers d'ajustement, au nombre desquels : le taux d'encadrement (nombre d'élèves par classe), la scolarisation des moins de trois ans ou encore le dispositif plus de maîtres que de classes. A cet égard, ce label permet d'apporter une réponse aux établissements sortant de l'éducation prioritaire qui, de cette manière, bénéficient d'un accompagnement et d'un soutien, sans passer sans transition de l'éducation prioritaire au droit commun. Ces établissements font l'objet d'un suivi vigilant de la part de l'autorité académique.

- **Le soutien à la Petite enfance.**

Deux micro-crèches sociales (10 berceaux chacune) sont présentes au sein d'Air Bel, et l'installation d'un troisième équipement pouvant accueillir dix berceaux est prévue, ERILIA est le maître d'ouvrage de cette opération.

- **Le suivi des collèges et des lycées à proximité immédiate**

Les collèges et les lycées sont situés à l'extérieur du quartier. Air Bel comprend deux secteurs scolaires Est et Ouest. Le collège Louis Armand (section sportive football dont la classe de formation de l'Olympique de Marseille) et le collège Germaine Tillon sont situés à proximité dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement.

Le lycée général Marcel Pagnol et le lycée Nelson Mandela situés respectivement dans le 12<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> arrondissement bénéficient en moyenne de plus de 85% de taux de réussite au bac.

## L'ouverture et l'intégration urbaine du quartier

Les conditions de réussite améliorant l'ouverture au sud du quartier sont en partie liées au projet LNPCA (Ligne Nouvelle PACA). Les objectifs urbains pour le NPNRU d'Air Bel et les infrastructures nouvelles LNPCA devront nécessairement converger.

L'entrée et la sortie du tunnel (projet de gare souterraine Marseille St Charles) arriverait au niveau de la rue Hrant Dink à proximité d'Air Bel et viendrait modifier l'infrastructure existante du plateau de la L2 et du passage sous la voie SNCF. Dans l'hypothèse de ce projet, la liaison douce entre le plateau aménagé de la rocade L2 et Air Bel devra être maintenue.

S'agissant de la porte Air Bel, l'élargissement du pont rail, condition majeure de l'ouverture au sud du quartier, a été validé avec la SNCF (travaux en voie d'achèvement T3 2020).

La porte de la Pomme, à l'est du quartier reste le dernier pont rail non élargi, son aménagement reste un enjeu important. Des discussions sont en cours entre la SNCF, qui porte la concertation du projet LNPCA et la Métropole. L'élargissement de ce pont rail est sous maîtrise d'ouvrage SNCF et nécessite une interruption programmée des trains.

## La Démarche d'accompagnement des habitants

Le travail de concertation avec les habitants est engagé depuis 2014 et piloté par l'association Robins des Villes, missionnée par Marseille Rénovation Urbaine. Plusieurs temps de réflexion ont été organisés avec les habitants (ateliers en salle, parcours en plein air, groupes de travail) afin d'appuyer leur participation au projet et de construire un dialogue constructif entre usagers, associations et acteurs sur le devenir du quartier. Cette succession d'ateliers et d'échanges a donné lieu à un Cahier des propositions habitantes remis le 1<sup>er</sup> février 2018 aux partenaires.

Le déplacement de la Maison Mobile du Projet au sein d'Air Bel a également facilité l'appropriation du projet par les habitants, au cours de présentations du plan guide et d'esquisses. Au total, plus de 400 habitants ont été associés grâce au déplacement de la Maison Mobile du Projet. Ce travail de mobilisation va se poursuivre avant et pendant la mise en œuvre opérationnelle du projet.

La création d'un lieu de ressource et d'information, telle qu'une Maison du Projet, dès le démarrage de la convention, sera à cet égard essentiel pour garantir un accompagnement régulier des habitants tout au long du projet, et poursuivre l'affirmation d'un nouveau lien de confiance avec les bailleurs sociaux.

## La démarche d'accompagnement des bailleurs

Les trois bailleurs disposent d'un service dédié au renouvellement urbain permettant le pilotage et le suivi des projets NPNRU par des chefs de projets. Les trois bailleurs d'Air Bel travaillent en inter bailleurs pour définir, coordonner et unifier les interventions en lien avec les partenaires et le porteur du projet.

Concernant le relogement, une MOUS inter bailleurs contribuera à réaliser les enquêtes et les entretiens individuels auprès des ménages à reloger.

Concernant les travaux de requalification, des équipes de Maîtrise d'Œuvre Sociale seront missionnées pour identifier les besoins d'accompagnement des habitants et animer des ateliers de concertation avant et durant les travaux.

## Les actions de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité GUSP en lien avec le projet urbain

Dans le projet de renouvellement urbain d'Air Bel, **la future conception et gestion des espaces** devient un enjeu prioritaire pour Air Bel. L'ambition à terme du projet urbain est de permettre un meilleur équilibre des espaces fonciers en limitant les espaces communs de la copropriété et en développant des espaces publics et des espaces privés résidentialisés à l'échelle de l'îlot résidentiel pour chaque bailleur.

**La GUSP est l'organe de pilotage adapté** dans la prévision et la gestion des espaces à concevoir dans Air Bel. Un planning de travail a été élaboré entre la Mission renouvellement urbain de la Métropole, la Politique de la Ville, les Bailleurs et les services Métropolitains, pour aboutir à l'élaboration d'actions, d'outils et d'indicateurs de suivi, permettant **l'anticipation des futurs aménagements**. Cette mission sera co-pilotée par le porteur du projet (Métropole Mission renouvellement urbain) et le service Politique de la Ville de la Métropole.

L'équipe Politique de la Ville en partenariat avec les bailleurs et le syndic ont validé la création d'un poste de chargé de mission « cadre de vie » (poste adulte relais) qui permet de coordonner les actions inter-bailleurs, le lien avec les services de proximité des collectivités, et qui assure un rôle d'interface avec les habitants. Ces moyens mis en œuvre contribueront à un meilleur vivre ensemble et une clarification « du qui fait quoi ».

La recomposition foncière du quartier particulièrement complexe impliquera :

- De nombreux transferts fonciers visant à rendre cohérents les espaces publics et les espaces privés ;
- La résidentialisation du parc de logements, selon des principes qui seront concertés avec les habitants, en lien avec la démarche de GUSP, et par îlot afin de définir une identité propre à chacun et cohérente avec les usages pratiqués et souhaités.

Afin que les futurs espaces soient au mieux identifiées par les habitants et bénéficient des services de gestion adaptés, ces espaces doivent :

- Être appréhendés et parcourus avec les habitants
- Echangés avec les futurs services gestionnaires pour y questionner et y adapter les choix de mobilier, les méthodes d'entretien, etc.

## Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

Le projet de renouvellement urbain d'Air Bel recherche en particulier l'excellence sur les plans environnemental et social. Cela s'incarne au travers de trois engagements :

1. **Une action d'envergure sur l'ensemble du patrimoine de logement social via un programme de réhabilitation, de restructuration et de résidentialisation ambitieux ;**
2. **La création d'un parc municipal innovant et expérimental tant sur le plan du respect et de la valorisation de l'environnement, qu'en matière d'impact sur la santé des habitants et leur qualité de vie.**
3. **La valorisation de la mémoire d'Air Bel, dans un objectif de cohésion sociale.**

### Une action d'envergure sur l'ensemble du patrimoine : les réhabilitations et restructurations de logements sociaux

Le programme de mise à niveau du patrimoine prévoit la requalification très ambitieuse de l'ensemble des logements sociaux d'Air Bel non démolis, équivalent à 920 logements réhabilités (dont 69 logements restructurés).

Les logements et les équipements communs réhabilités obtiendront un haut niveau de performance énergétique et le label BBC rénovation 2009. Ces réhabilitations seront complexes au regard de l'architecture non linéaire d'Air Bel, bâtiments en tripode, détails et motifs architecturaux, balcons et loggias non au droit des façades, forme hexagonale de la cité.

Cette excellence environnementale s'accompagne d'une ambition élevée en matière de programme architectural avec la restructuration de 69 logements (133 nouveaux T2). Celle-ci permettra d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels :

- En créant des logements davantage adaptés à la demande, nécessaire pour permettre l'arrivée d'une population nouvelle
- Et dans une moindre mesure pour favoriser des parcours résidentiels internes en réponse aux évolutions démographique et sociétales dans le QPV.

Air Bel cumule les grandes typologies (61% de T4 et T5, pourvus qui plus est de surfaces généreuses) mais ne possède que peu de T2 (7%) qui représentent pourtant 30% de la demande à Marseille en 2018. Après restructuration, la part des T2 passerait à 20. A l'inverse les T4 qui représentent plus de 42% du parc actuel, passeraient à 34%.

Les logements restructurés seront également réhabilités et obtiendront eux aussi le label BBC rénovation 2009 et seront munis d'ascenseurs (en fonction des possibilités techniques). Enfin, ils font partie du programme de diversification de l'offre en logements à Air Bel car ils permettront soit d'offrir des parcours résidentiels aux ménages d'Air Bel (par mutation), soit d'accueillir de nouveaux ménages un peu plus aisés et porteurs de mixité.

Un groupe de travail a été mis en œuvre par la Métropole afin d'avancer sur la question de la modulation des loyers des logements à restructurer. Celle-ci pourraient être mise en œuvre dans le cadre de la Nouvelle Politique des Loyers instaurée par la loi Egalité et Citoyenneté et mise à jour par la loi Elan (loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique). Ce groupe de travail se réunit quatre fois par an et rassemble les bailleurs sociaux, l'Aro Hlm, la Direction départementale des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

## Une démarche environnementale pour le futur parc municipal

L'aménagement du parc municipal s'attachera fortement à la mise en valeur de la biodiversité existante. Ce cahier des charges stricte permettra à la Ville de Marseille d'obtenir le label « Ecojardin ».

Le projet de parc municipal préserve les espaces naturels et donc limite l'accroissement des zones urbaines. Il s'insère dans le projet urbain comme un élément fort de la ville dense, durable et désirable en proposant un espace naturel de proximité. Il intègre les enjeux environnementaux dès leur conception : anticipation et adaptation aux changements climatiques (limiter les effets d'îlots de chaleur), gestion optimisée du cycle de l'eau, préservation et amélioration de la qualité de l'air, préservation des sols et de la biodiversité...

En matière de santé, les aménagements du parc permettront la pratique d'une activité physique par l'aménagement des sentiers pédestres, lesquels constitueront de nouveaux axes de mobilité douce traversant et desservant le quartier. Les aménagements réalisés seront par ailleurs vecteurs de cohésion sociale par la création de lieux de rencontres et l'implantation d'équipements ludiques à destination des enfants.

## La valorisation de la mémoire exceptionnelle d'Air Bel

Aujourd'hui détruite, la Villa Air Bel à Marseille est mondialement connue pour avoir accueilli en 1941 les Surréalistes européens fuyant la police du Reich allemand. Sous la protection de Varian Fry (journaliste américain, intellectuel et militant anti-nazi) y séjournèrent entre autres, André Breton, Max Ernst, Victor Brauner, Marcel Duchamp, Wilfredo Lam, René Char, Hans Bellmer, Benjamin Perret, Arthur Adamov. Toutefois, s'il s'agit d'un lieu au passé mémoriel réputé nationalement et internationalement (le réseau Varian Fry), il est oublié localement alors même que le bâti existant garde encore des traces urbaines à l'emplacement de la villa, et de la dépendance de la Villa (actuel centre social).

Le projet vise à s'appuyer sur l'histoire singulière du quartier d'Air Bel pour impulser une dynamique qui « raccroche » le territoire et ses habitants au reste de la ville (et du monde). Il s'agit de retrouver cette mémoire et de recréer un lieu culturel mis à la disposition des Marseillais et des personnes de tout horizon, comme un outil permanent pour connaître l'histoire de Marseille, et qui permettrait aux habitants d'Air Bel d'apporter un nouveau regard sur leur cité. De nombreuses thématiques transversales autour de l'interculturalité et du vivre ensemble pourraient également être développées entre l'histoire d'Air Bel et l'histoire des habitants.

A moyen terme, l'objectif est la création d'un tiers lieu culturel et mémoriel combinant 3 volets : culturel, social, économique. L'association « Les Muses Urbaines » et l'association « Villa Air Bel » sont porteuses de ce projet de Tiers Lieu et bénéficient de soutiens et partenariats actifs (La Friche de la Belle de Mai, la FRAC, Le conservatoire de musique de la Ville de Marseille, la Fondation du Camps des Milles, etc.).

## Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

### Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le projet d'Air Bel se découpe en deux phases, la première validée en CNE de l'ANRU le 19 décembre 2019 et objet de la présente convention et dont les opérations validées sont listées ci-après. La seconde à examiner ultérieurement par les partenaires nationaux et qui pourra être intégrée par avenant à la convention.

#### Contenu de la phase 1 validé

Le projet urbain développé sur le quartier d'Air Bel vise en premier lieu l'amélioration de la qualité et la diversification du patrimoine. Le programme opérationnel comprend donc un nombre important d'interventions sur le parc de logements existants, comme de création d'une offre nouvelle.

- **L'ensemble du patrimoine bâti fera l'objet d'une intervention :**

- **206 logements démolis**, principalement pour des raisons urbaines de désenclavement et de lisibilité des espaces publics
- **851 logements réhabilités**, ce qui représente la totalité du parc existant conservé. Les opérations permettront d'atteindre un haut niveau de performance énergétique et le label BBC rénovation 2009.
- **69 logements réhabilités et restructurés** (133 nouveaux T2) avec si possible, la création d'une cage d'ascenseur, afin de développer une offre davantage adaptée à la demande (cf. Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain).

A terme, l'ensemble de ces opérations permettra, outre l'amélioration du confort et des performances des logements, une déspecialisation de l'offre.

- Outre le parc issu des opérations de restructuration, la construction à terme de **de nouveaux logements diversifiés** (fourchette de 120- 150 logements estimés) en accession (sociale et libre) et en locatif libre permettra d'étendre les possibilités de parcours résidentiels au sein du quartier, voire d'attirer de nouveaux ménages séduits par cette nouvelle offre.
- 20 logements PLUS reconstitués sur site par dérogation.

Compte-tenu de la morphologie urbaine du quartier et son enclavement, un grand nombre d'opérations du programme vise également l'ouverture et l'intégration urbaine d'Air-Bel. Pour cela, les 206 démolitions vont permettre de recréer des ouvertures au sein du quartier, à même d'aménager des espaces publics et de libérer de nouvelles perspectives.

- **Des actions menées en faveur de l'ouverture du quartier au territoire :**

- **La modification des entrées de quartier** afin de les rendre plus visibles et plus accueillantes et le réaménagement de toutes les portes du quartier en de véritables places publiques ;
- **La création d'une rue Est-Ouest reliant** Air Bel à un second arrêt de tramway, facilitant ainsi la mobilité des habitants et la connexion du quartier avec son environnement ;
- **La création d'un parc municipal**, le parc futur poumon vert emblématique d'Air Bel (cf. Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain) ;

- **Des opérations à l'échelle du quartier, en faveur d'un maillage renforcé et continu facilitant le repérage et les déplacements :**

- **La création d'une trame viaire publique lisible et aérée** desservant les équipements publics et le cœur du quartier, dont le parc municipal,
- L'aménagement de cheminements piétons propres et sécurisés (avec séparation des flux piétons et voitures) ;
- La création de trois nouvelles places publiques, permettant l'aération du quartier mais aussi l'aménagement d'espaces de convivialité ;
- La création de stationnement public en cœur de quartier.

Enfin, le développement de la mixité fonctionnelle au sein du quartier reposera sur la mobilisation de plusieurs leviers :

- **Les équipements publics et équipements de proximité :**

- La restructuration des équipements scolaires (cf. Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain), regroupés autour d'un parvis : démolition, réhabilitation et extension de classes, création d'un gymnase au sein du nouveau groupe scolaire.
- Le déplacement du centre social, la Maison pour Tous, dans l'école maternelle existante réhabilitée ; pouvant accueillir certaines associations situées en RDC des bâtiments démolis de la place actuelle du marché
- La création d'une 3<sup>ème</sup> micro-crèche associative, en complément de l'offre existante, en rez-de-chaussée du bâtiment 24 ;

*Air Bel horizon 2030 :*



*Plan guide – vue aérienne – Urban Act*

## Article 4.2 La description de la composition urbaine

### Valoriser le paysage

Pourvu d'un fort potentiel paysager, le principe du plan guide retenu pour le renouvellement urbain d'Air Bel est de remettre au cœur du projet la dimension paysagère et végétale du site afin de créer un parc municipal à rayonnement inter-quartiers. Pour ce faire, le parti pris est de s'appuyer sur la diversité des essences végétales, le dénivelé marquant et les percées visuelles inattendues afin de créer des parcours paysagers aux ambiances variées. Le projet des jardins partagés, sis sur le flanc sud de la colline centrale, sera un premier pas vers la réappropriation du parc par les habitants, une manière de l'habiter et de préfigurer les futurs usages, jeux et activités qui s'y implanteront.

### Restructurer les équipements

Un second axe fort de redynamisation du quartier concerne la restructuration des équipements scolaires. L'objectif est de simplifier le fonctionnement complexe des deux écoles, primaire et élémentaire, se situant aujourd'hui à cheval entre trois sites différents. Le principe étant de redistribuer les écoles sur des sites distincts afin de retrouver un fonctionnement cohérent propre à chaque entité. C'est également l'occasion de jalonner ces entités fortes d'équipements en complément, en resituant la cantine auprès de la maternelle mais aussi en créant un équipement sportif (gymnase) intégré au fonctionnement de l'école élémentaire.

La future Maison Pour Tous, équipement majeur du quartier sera quant à lui resitué sur l'ancien site de la maternelle, pour un fonctionnement autonome tout en étant articulé au city stade et au terrain de sport.

La nouvelle place du marché à titre d'exemple, est une place aux usages multiples qui s'adressera aux équipements existants ou relocalisés ou encore à ceux, nouveaux, qui viendront compléter l'offre existante.

### Remailler le quartier

La réflexion sur la redynamisation du cœur du quartier passe non seulement par la restructuration de ces équipements mais aussi par l'aménagement des espaces publics, interfaces entre les différentes entités qui redonnent lisibilité, structure et cohérence à l'ensemble du cœur du quartier.

Afin de mieux desservir ce nouveau cœur de quartier à l'échelle locale, mais aussi de le ré-ouvrir à son environnement immédiat, le projet crée deux nouvelles voies qui viennent innover le quartier du Nord au Sud et, d'Est en Ouest. Celles-ci permettront de hiérarchiser le tissu viaire en recentrant les flux de desserte sur ces voies principales tout en redonnant aux voies internes leurs véritables statuts de voies de dessertes résidentielles. Quatre « portes » d'accès aux quartiers seront donc élargies et réaménagées afin de fluidifier l'accès au quartier et de remettre en avant la place du piéton. Seront ainsi réaménagées la porte Nord, la porte de la pommeraie, la porte d'Airbel et la porte de la Castellane.

### Requalifier et diversifier l'habitat

Au regard à la fois de ces interventions urbaines et paysagères mais aussi de la qualité du patrimoine architectural, des types de ménages occupant les logements et de la stratégie de peuplement, le projet propose différentes interventions sur le bâti existant. De la réhabilitation ou la restructuration de certains corps de bâti, à la déconstruction et la création d'une offre neuve (principalement des logements intermédiaires, mais aussi logements collectifs et quelques maisons individuelles), le projet tend ainsi à redonner au quartier une véritable qualité d'habiter et, d'assumer sa vocation de quartier résidentiel ancré dans un tissu paysager et urbain requalifiés.

## La composition urbaine à poursuivre

Les orientations programmatiques suivantes sont soutenues dans la phase 2 du projet urbain :

1. La poursuite des opérations de démolition (env. 71 logements en réflexion liés aux opérations de résidentialisation).
2. Les opérations de résidentialisation, nécessitant la validation des futurs espaces fonciers par l'ensemble des propriétaires et gestionnaires, dont la restructuration de l'offre de stationnement.

3. L'installation de modules temporaires (permettant l'installation d'associations dont les locaux sont impactés par la phase 1 du PRU).
4. La création de programme économique permettant l'installation de la pharmacie d'Air Bel (transfert du fonds commercial) et l'installation d'activités associatives.
5. La création d'un tiers lieu avec une programmation culturelle variée et ouverte à tous.
6. La réhabilitation de la Bastide d'Air Bel, lieu patrimonial remarquable pouvant accueillir à terme une offre d'activités pour le quartier.
7. L'aménagement de nouveaux espaces verts publics.
8. L'amélioration du maillage piéton et cyclable en entrée de quartier
9. L'ouverture du pont rail de la porte de la Pomme (en lien avec la SNCF)
10. L'aménagement de l'Avenue Jean Lombard et sa connexion avec Air Bel (en lien avec le projet LNPCA).
11. L'installation d'un marché public permettant une offre maraichère en animation de la nouvelle place centrale du quartier.
12. L'étude et l'adaptation des circuits de bus au sud du quartier pour permettre l'ajout d'un arrêt de bus au sien du quartier.

#### **Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux**

La reconstitution de l'offre sociale démolie dans le cadre du projet de renouvellement urbain d'Air Bel s'inscrit, d'une part, dans les stratégies métropolitaines liées à l'habitat, d'autre part, elle répondra aux modalités de mise en œuvre définies également à l'échelle métropolitaine.

Au vu des caractéristiques des marchés du logement et des équilibres de l'offre et de la demande en matière de logements sociaux à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la Ville de Marseille, le projet de renouvellement urbain d'Air Bel prévoit une reconstitution de l'offre sociale démolie au 1 pour 1.

Cette stratégie et la programmation des opérations qui en découlent relèvent de la convention cadre métropolitaine, la Métropole étant compétente en matière de politiques de l'habitat. La convention cadre métropolitaine mutualisera l'ensemble des opérations de reconstitution de l'offre liées aux multiples projets de renouvellement urbain déployés sur le territoire d'Aix-Marseille-Provence.

#### **A l'échelle d'Air Bel, certains grands principes stratégiques sont cependant d'ores et déjà actés :**

Une opération de 20 logements locatifs sociaux sur site (PLUS), située Place du marché au cœur du quartier, est d'ores et déjà programmée sous maîtrise d'ouvrage UNICIL dans le cadre de la présente convention. Elle accueillera en rez-de-chaussée des cellules commerciales, destinées à animer le nouvel espace public créé. La pharmacie actuellement située en rez-de-chaussée du bâtiment 73 voué à la démolition, pourrait y être relocalisée. Sur le plan typologique, cette opération sera constituée de 16 T2 et de 4 T3 et contribuera ainsi à la diversification du parc de logements d'Air Bel.

Une partie de ces logements sera mobilisée pour le relogement des ménages occupant des logements destinés à être démolis ou restructurés. Ils pourront notamment répondre aux besoins de décohabitation et à la résorption de situations de sur-occupation ou de sous occupation identifiées dans le quartier. Ces logements neufs aux normes d'accessibilité permettront en outre de pouvoir loger les ménages d'Air Bel en perte d'autonomie ou en situation d'handicap.

## **Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité**

### **Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle**

Le programme de diversification proposé dans le cadre du projet de renouvellement urbain d'Air Bel vise à favoriser les équilibres de peuplement dans le quartier et entre les territoires.

Avant de décrire plus précisément la stratégie de diversification résidentielle, il est important de rappeler deux préalables :

- Il pourra être observé à Air Bel un premier gain d'attractivité suite aux réhabilitations et aux restructurations de logements sociaux, qui permettront d'accueillir progressivement des ménages aux profils diversifiés. Ces effets pourront en outre être amplifiés par la stratégie de peuplement métropolitaine et des bailleurs sociaux.
- Le changement de l'image du quartier, permis par les premières démolitions, le réaménagement des espaces publics (parc, voies nord/sud et est/ouest) et l'arrivée de nouveaux équipements et commerces est un préalable nécessaire au lancement des opérations de diversification.

Au-delà de ces conditions préalables, la stratégie de diversification résidentielle du projet de renouvellement urbain d'Air Bel repose sur deux principes complémentaires :

- La diversification des formes urbaines, par l'introduction de typologies aujourd'hui absentes au sein du quartier : logement individuel ou typologies intermédiaires ;
- La diversification des statuts d'occupation dans un quartier composé uniquement d'habitat social : accession libre, accession sociale, locatif libre.

Les études menées pendant la phase de préfiguration ont montré que le marché des secteurs Est de Marseille (10, 11 et 12<sup>ème</sup> arrondissements) connaît un fort développement depuis 2015, avec près de 1000 ventes de logements neufs par an, soit 30% du marché marseillais, alors que le secteur accueille 20% de la population de la ville. La « proximité du 12<sup>ème</sup> arrondissement » est un véritable atout, le site du PRU s'inscrit dans un environnement marché extrêmement porteur.

Aussi, le potentiel de diversification est avéré aux franges du quartier, entre les poches d'habitat pavillonnaire (La Pommeraie) et le parc qui sera réaménagé et offrira un environnement très qualitatif, et les leviers de réussite sont présents :

- Mitoyenneté avec le 12<sup>ème</sup> ;
- Tramway, L2, accès autoroute ;
- Eligibilité TVA réduite ;
- Toutes les commodités dans un rayon très proche (commerces et grands supermarchés)

Les opérations de diversification ne pourront être lancées qu'après les premières démolitions (2021-2024) lesquelles auront un impact fort sur l'image du quartier et à l'issue des aménagements d'espaces publics (2025/2026).

Stratégiquement, au sein d'Air Bel, la diversification débutera par la Porte Nord, en entrée de quartier et à côté du tramway. Les autres programmes pourront être lancés progressivement en fonction de la réussite de cette première opération.

Au vu des dynamiques de marché et de l'image d'Air Bel, y compris compte tenu de l'évolution positive attendue de celle-ci, la diversification doit pouvoir cibler en partie les ménages du quartier ou de sa périphérie proche. A noter en cela, qu'Air Bel est à la périphérie du 12ème arrondissement dont le marché est particulièrement dynamique ; un enjeu sera de parvenir à capter une partie des ménages souhaitant s'y installer. Plus précisément, les cibles potentielles suivantes ont été identifiées<sup>3</sup> :

- les ménages déco habitants et primo-accédant (avec un revenu minimum de l'ordre de 2x1 500€/mois) ;
- les familles avec enfants et familles monoparentales dont les revenus sont suffisants pour un projet d'accession (environ 3 000€ mensuels en mobilisant des dispositifs d'aide à l'accession).

Pour garantir l'attractivité de l'offre créée, il sera nécessaire de garantir des prix de sortie attractifs, en mobilisant par exemple certains dispositifs existants (Nouveau Chèque Premier Logement, Prêts à taux zéro, TVA réduite, frais de notaire offerts), pour arriver à des mensualités estimées entre 700 et 850€/mois, inférieures à un loyer dans le libre.

En collectif, les prix de sortie à viser sont aux alentours des 2800/3200€/m<sup>2</sup> PKI en TVA 5.5% L'individuel peut être une option intéressante, permettant de cumuler attractivité prix et produit et de répondre à une demande familiale totalement insatisfaite. Sur ce type de produit, le prix au m<sup>2</sup> peut être un peu plus élevé, en raison de l'absence de concurrence.

Sur le plan urbain et architectural, l'ensemble de ces nouvelles constructions seront adressées sur la rue est-ouest et le grand paysage. Construites à flanc de coteaux afin de ne pas dépasser les hauteurs du tissu pavillonnaire, elles ménageront une lisière de courtoisie avec ce tissu. Afin de correspondre à la dynamique de marché, ces constructions seront majoritairement semi-collective, avec desserte particulière.

## **Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité**

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

**Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :**

- **4 071 m<sup>2</sup> de droits à construire** (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés sauf décision contraire de Foncière Logement.
- **Et à 184 droits de réservation de logements locatifs sociaux** pour 30 ans, correspondant à 20% du nombre de logements locatifs sociaux dont la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle concernant les opérations de requalification.

Ces droits se répartissent en :

- **170 droits de réservation** correspondant à 20 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV en milieu occupé et dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement,
- **14 droits de réservation** correspondant à 20 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement et nécessitant la libération du logement.

---

<sup>3</sup> Etude A1 Stratégie Habitat Air Bel - Protocole de préfiguration NPNRU

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et les réservataires et organismes HLM concernés.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

**Ces contreparties et leurs modalités sont présentés en annexes B1 et B2 de la présente convention.**

Les droits de réservation de logements sociaux construits au titre de la reconstitution de l'offre sont traités à l'article 5.2 et l'annexe B2 de la convention cadre métropolitaine.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

## **Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions**

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document, en cours de réalisation à l'échelle métropolitaine, sera annexé à la convention cadre métropolitaine par avenant.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention cadre pluriannuelle s'engagent à :

➤ **En matière de relogement :**

- Élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
- Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
- Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.

➤ **En matière d'attributions,** à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution (en cours de rédaction) afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

## La mise en œuvre de ces principes et objectifs est accompagnée par des outils adaptés et un pilotage métropolitain :

- **Un dispositif de mutualisation et de solidarité entre les bailleurs sociaux du territoire** et les réservataires à l'échelle métropolitaine est mis en place au travers de la charte inter-bailleurs et de la plateforme relogement. Ces dispositifs ont été développés lors de la mise en œuvre des premiers programmes PNRU à l'échelle de la commune de Marseille et sont amenés à se poursuivre pour permettre la mise en œuvre des NPNRU.
- **Un comité technique de suivi du relogement** : animé par le Conseil de Territoire Marseille (CT1), ce comité sera chargé du suivi du plan de relogement en respectant les orientations de la CIL et de la CIA métropolitaine en termes d'équilibre des territoires.

### Relogement des ménages avec minorations de loyers

L'octroi de financement par l'Agence est conditionné par l'engagement des maîtres d'ouvrage à assurer aux ménages, dont le relogement est rendu nécessaire par une opération contractualisée avec l'ANRU dans le cadre du NPNRU, des relogements de qualité.

Afin de faciliter les parcours résidentiels pour ces ménages dans des logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés de moins de cinq ans, l'Agence peut accorder une minoration de loyer à l'organisme HLM accueillant les ménages concernés.

Des objectifs ont été définis avec la Métropole dans le cadre de la Convention Cadre pour l'ensemble de NPNRU :

- 40% de relogement définitif dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans
- Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum de plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement du ménage concerné.

En vue de faciliter le parcours résidentiel ascendant des ménages, il est proposé de mobiliser l'indemnité pour minoration de loyer, indispensable pour mener à bien l'objectif de 40% de relogement dans le parc locatif social neuf.

**Soit pour Air Bel, des forfaits relogement avec minoration de loyer estimés pour 93 ménages.**

### Le relogement d'Air Bel, encadré par une charte dédiée

**Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS Relogement) sera conduite par les trois bailleurs d'Air Bel. Cette MOUS inter bailleur garantira une information et un suivi uniforme du relogement auprès des ménages à reloger.**

Le relogement engendré par la démolition est encadré, pour le projet de renouvellement urbain d'Air Bel par une charte pour le relogement dédiée et élaborée par les partenaires locaux.

Celle-ci vise à :

- Mettre en place une solidarité inter-bailleurs : la charte pour le relogement repose sur la mobilisation de l'ensemble des bailleurs présents et une mise en commun des offres et des partenariats entre « bailleur-démolisseur » et « bailleur-accueillant ». C'est un moyen de proposer des offres de relogement diversifiées en termes de localisation (hors du quartier, des QPV par exemple) et de « produits » (typologie, ancien / neuf, types).
- Favoriser des parcours résidentiels positifs pour les ménages à reloger
- Favoriser les mutations internes au sein du quartier
- Offrir des conditions de relogement adaptées aux situations de chaque ménage (adéquation taille du ménage et typologie, etc.) en répondant à leur besoin et en maîtrisant le reste à charge.

- Accompagner les publics fragiles ou fragilisés par le relogement en mobilisant les services et les dispositifs adaptés à chaque situation : selon les besoins, aux acteurs susceptibles de fournir un avis et un accompagnement social, psychologique et économique spécifique.
- Garantir aux ménages un niveau élevé d'informations autour du processus de relogement en apportant un suivi et des temps d'informations, de concertation avant, pendant et après le relogement : dans le prolongement de la démarche de co-construction du projet avec les habitants, le niveau d'association des habitants restera important sur tout ce qui touche au relogement.

**D'autres objectifs seront développés dans la charte relogement inter-bailleurs grâce au recueil des données des enquêtes MOUS à venir. La charte relogement d'Air Bel sera annexée par avenant à la présente convention.**

L'élaboration, l'animation et le suivi de la charte relogement sera conduit par un prestataire spécialisé missionné par le porteur de projet. Les partenaires associés pour l'élaboration de cette charte seront les bailleurs, les représentants des locataires, Action Logement et les services de l'état compétents sur le sujet.

## **Article 7. La gouvernance et la conduite de projet**

### **Article 7.1 La gouvernance**

Au niveau de la contractualisation avec l'ANRU et les partenaires, deux niveaux ont été adoptés suite au chantier « facilitation du NPNRU » :

- Une convention cadre métropolitaine encadre les projets de renouvellement urbain métropolitains, agglomère l'ensemble des opérations et porte à part entière des opérations ou ingénieries communes aux PRU métropolitains tels que les postes de conduite de projet, les forfaits de minoration de loyers pour le relogement dans le neuf ou le conventionné de moins de 5 ans, la reconstitution de l'offre ;
- Des conventions opérationnelles pour chaque projet de renouvellement urbain.

### **A l'échelle du projet NPNRU d'Air Bel**

La Métropole assure le pilotage du projet de renouvellement urbain, la gouvernance du projet se décline par les instances suivantes.

- **Un Comité de Pilotage** (1 par an) présidé par le Vice-Président du conseil de territoire de Marseille en charge du renouvellement urbain, qui associe l'ensemble des partenaires du projet (maîtres d'ouvrages, financeurs du projet). Le travail de remobilisation des habitants, notamment du conseil citoyen d'Air Bel, permet d'intégrer un ou des représentants au sein de ce Comité de Pilotage.

Le Comité de Pilotage est responsable du suivi de l'avancement du projet, de la validation des étapes de sa mise en œuvre, de la coordination générale du programme, de son articulation stratégique et opérationnelle avec les politiques et outils structurants qu'elle porte (économie, mobilité, habitat, énergie, environnement) et constitue l'interlocuteur privilégié pour l'ensemble des partenaires. La Métropole conduit, en association étroite avec les élus de la Ville de Marseille, la définition, le portage et la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain, conformément aux orientations et arbitrages retenus.

- **Un Comité Technique** (1 à 2 par an) animé par la direction de la DGA DUST de la Métropole Aix Marseille- Provence. Le Comité Technique associe l'ensemble des techniciens des partenaires concernés par les projets et des parties prenantes (ANRU, Etat, Ville, AMP Métropole, AR HLM, Action Logement, Bailleurs sociaux et Moa, Banque des territoires).

- **Une Equipe Projet Quartier** (au moins 1 par trimestre), instance rapprochée sur laquelle s'appuie au quotidien le Chef de projet MRU et l'équipe de la politique de la Ville, qui permet d'assurer l'échange d'information, la vision d'ensemble partagée, et de relayer des alertes.

L'équipe projet est constitué au minimum du Chef de projet Politique de la Ville, du Délégué du Préfet, du Chargé de mission DDTM, du représentant du porteur de projet (chargés de Mission Ville et Métropole), des chefs de projets renouvellement urbain des bailleurs, des autres maîtres d'ouvrages engagés dans le projet et d'Action Logement. Elle constitue le socle actif de la mise en œuvre opérationnelle ; son contour est déterminé par le contexte de chaque PRU et son stade de développement.

Elle peut aussi être complétée du maître d'œuvre du projet urbain, de l'OPC urbain, du correspondant technique de la Mairie de secteur.

- **Des réunions thématiques ou opérationnelles**, mises en place de façon temporaire et ponctuelles, au fil des besoins, peuvent rassembler les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de sous-projets ou d'opérations élémentaires. Elles peuvent être plus nombreuses dans les phases de montée en régime des projets.

- **Un groupe de suivi participatif** (2 à 3 par an) nouvel outil qui s'est largement développé dans les PRU en cours, et qui s'inscrit au cœur des nouveaux PRU pour développer l'implication des habitants et des acteurs locaux. Le groupe est animé sur site par le chef de projet du PRU et se constitue en outre du conseil citoyen, des acteurs associatifs locaux, des commerçants, de la direction des équipements scolaires, de la direction du centre social, des éducateurs sur site, et/ou de tout autre acteur engagé localement sur le territoire.

## Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la Métropole conduit le pilotage opérationnel du projet en s'appuyant sur le **service de la mission renouvellement urbain** au sein de la DGA DUST (Direction Urbaine et Stratégie Territoriale).

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage, le bon déroulement et l'enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, le service de la mission renouvellement urbain de la Métropole prend en charge :

- La préparation et la mise en œuvre de l'ensemble des instances décrites à l'article précédent ;
- L'ordonnancement des opérations ;
- Le pilotage administratif et financier du projet ;
- L'animation partenariale ;
- L'élaboration, le suivi de la mise en œuvre et l'évaluation des documents cadres du projets (chartes, cahier de prescriptions, etc.) ;
- L'articulation avec les autres politiques publiques (politique de la ville, logement, aménagement, éducation, économie, gestion urbaine, etc.) ;
- L'animation territoriale (Maison du projet, démarche participative, conseil citoyen, marraines et parrains du projet, etc.) ;
- La communication ;
- La mobilisation des partenaires locaux (centres sociaux, associations, etc.) ;
- La mobilisation et suivi de la réhabilitation de la copropriété ;
- Le suivi des travaux, etc.

**Au regard de ces missions, et conformément à la convention cadre, l'équipe sera composée à terme de 2 ETP (chef de projet et un chargé de mission) à temps plein pour le PRIN d'Air Bel.**

## La concession d'aménagement

Dans le cadre des opérations à conduire pour le compte de la Métropole au sein du périmètre du PRU, il pourrait être désigné un aménageur pour mener à bien les opérations d'acquisition, de portage et d'aménagement du programme du NPNRU. Le concessionnaire, désigné par le porteur de projet, assurera la mise en œuvre des opérations dans le respect du plan guide, du cahier des prescriptions urbaines, architecturales et environnementales réalisés par la Maitrise d'œuvre urbaine du Projet.

## Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place de la maison du projet

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi à mettre en œuvre une démarche de co-construction avec les habitants concrétisée dans le cadre des comités de pilotage des Contrats de Ville et de l'association des habitants (Conseils Citoyens, CIQ, associations...).

### La Stratégie de communication et d'information

La stratégie de concertation/co-construction est dépendante d'un plan de communication efficient, permettant de diffuser l'information de manière pertinente, régulière, suffisante et à la bonne échelle. Pour cela plusieurs outils sont en cours d'étude et d'élaboration :

- Réalisation d'une charte graphique à l'échelle de la Métropole (logo, Base-line et ses déclinaisons...) pour produire les outils et supports présentant le projet urbain (brochure, exposition, plan 3D dématérialisé...).
- Elaboration d'un « journal du projet urbain » et d'un site internet dédié
- Outils de communication adaptés à la phase chantier (flash info travaux) en direction des habitants, sont en cours d'élaboration (affiches pour les réunions d'information, panneaux de signalétiques « itinéraires bis », « chantier en cours » liés aux travaux).

**L'élaboration du projet d'Air Bel a donné lieu à un processus collaboratif** associant les parties prenantes dans une logique de co-construction dès 2013. L'objectif est de poursuivre ce processus en phase opérationnelle du projet. En ce sens, il est prévu d'établir une charte de co-construction présentant la stratégie, les objectifs (information / sensibilisation / formation / co-construction / co-mise en œuvre dans le cadre de chantiers participatifs...) pour chaque famille d'opération, et des outils possiblement mis en œuvre pour chacune. Afin de garantir le bon fonctionnement de la concertation au cours de la phase travaux (MOA et MOE), une clause de participation sera intégrée dans les marchés publics. Ainsi, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, s'engagent à développer cette démarche de co-construction tout au long du projet :

- Associer aux démarches de gestion urbaine de proximité pour préserver une dynamique d'implication aux travaux, anticiper la conception des aménagements et leur gestion future, limiter les nuisances pendant les chantiers.
- Associer à la programmation (notamment des équipements et des aménagements), à la conception du projet (via des ateliers urbains) et au choix du scénario retenu.
- Associer au suivi des chantiers via l'organisation de visites de chantiers (chantiers ouverts), etc.

### La Maison du projet

Un travail de concertation autour du local du projet a eu lieu avec les habitants du quartier afin de définir leurs envies et leurs besoins en matière d'usages et fonctionnement, forme et localisation. La mise en place de la maison du projet a été largement demandée par les habitants. Lieu de ressource, d'échange et d'information, elle est un espace central tout au long du projet qu'il est important d'animer et de faire vivre (programmation, permanences, accueil...) pour lui donner toute sa dimension. La maison du projet assurera ainsi des rôles multiples :

- Un lieu ressource, relais d'information durant le projet ;
- Un lieu d'accueil d'ateliers pédagogiques (classe scolaire, réunion de concertation, etc.) ;
- Un lieu de mémoire, en lien avec l'histoire singulière d'Air Bel ;
- Un lieu de convivialité.

#### Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

Pour la mise en œuvre du projet, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

**La Métropole Aix Marseille Provence** assure le portage du projet NPNRU au sein de la mission renouvellement urbain de la DGA DUST. En tant que porteur des projets NPNRU, la mission renouvellement urbain assure le pilotage et la maîtrise d'ouvrage des études et des moyens d'ingénierie associées au projet.

La Métropole est maître d'ouvrage des opérations relatives aux espaces publics. Elle pourra confier la mise en œuvre de ses opérations en concession ou en délégation de maîtrise d'ouvrage.

**La Ville de Marseille** est maître d'ouvrage des opérations d'équipements publics validées dans le cadre du NPNRU d'Air Bel, dont la restructuration des équipements scolaires et l'aménagement du parc municipal.

##### Les bailleurs sociaux :

- UNCIL, LOGIREM et ERILIA, entreprises sociales pour l'Habitat sont les maîtres d'ouvrages des opérations de démolitions, de réhabilitation, de restructuration et de résidentialisation de logements sociaux.
- UNICIL est le syndic représentant du syndicat des copropriétaires et MOA des opérations relatives au syndicat des copropriétaires (travaux de réseaux, d'aménagement et de requalification des espaces communs, de réhabilitation ou création de locaux appartenant au syndicat).
- UNCIL, LOGIREM et ERILIA, et autres bailleurs (à définir) sont engagés dans la reconstitution de l'offre de LLS (dans le cadre et les conditions définies par la convention cadre métropolitaine)

**Action Logement** sera en charge des opérations de logements privés (diversification de l'offre) sur les fonciers identifiés en annexe B1 au titre des contreparties foncières.

**La Foncière Logement**, est l'opérateur désigné par Action Logement.

**Les autres opérateurs privés** : le projet a vocation la mobilisation de plusieurs opérateurs privés pour la réalisation de certains programmes notamment sur le plateau nord du quartier. Ces opérateurs non définis pour le moment seront maître d'ouvrage des futurs projets le cas échéant.

#### Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

La métropole se dote pour assurer cette évaluation de deux niveaux d'outils :

- Un niveau correspondant au contenu des tableaux de suivi des objectifs urbains de chaque convention opérationnelle, dont elle assurera la compilation et la consolidation.
- Un second niveau, croisant le bilan de ces objectifs urbains avec des enjeux de niveau stratégique, adossés à leurs propres dispositifs tels que les outils d'évaluation du PLH.

Les tableaux de bord définissant les objectifs urbains des projets établis pour chaque quartier visé au titre I de la convention cadre seront ainsi consolidés à l'échelle intercommunale au sein d'un dispositif métropolitain de suivi et d'évaluation de la politique de la ville et de la politique de l'habitat. Cette consolidation sera organisée par la Métropole, qui pilotera le suivi et l'analyse des indicateurs partagés sur la mise en œuvre et les effets du NPNRU en matière de rééquilibrage territorial. La mobilisation des outils in-house de la métropole (Agences d'Urbanisme) pour contribuer à ces dispositifs est à l'étude, et sera le cas échéant précisé.

Une mission externalisée de suivi et d'évaluation du projet permettra d'analyser les résultats et les effets de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain pour le réorienter et l'ajuster en continu. Cette évaluation en continu permettra notamment d'apprécier :

- L'atteinte des objectifs poursuivis (les objectifs urbains prioritaires soutenus avec les indicateurs de suivi définis) ;
- L'efficacité des actions conduites ;
- Les effets produits par les actions (déplacement de certains phénomènes, modification de la perception du site, nouveaux usages, etc.).

## **Article 8. L'accompagnement du changement**

### **Article 8.1 Le projet de gestion**

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et co-construit avec les habitants et usagers du quartier concerné.

L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine et sociale du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires.

Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

### **La démarche de gestion urbaine et sociale de proximité**

La gestion urbaine couvre l'ensemble des activités d'amélioration, entretien, maintenance et régulation des espaces urbains, qu'il s'agisse d'espaces publics ou d'espaces privés à caractère collectif (espaces résidentiels, parties communes), et la gestion des services urbains.

Dans le projet de renouvellement urbain d'Air Bel, la future conception et gestion des espaces devient un enjeu prioritaire. L'ambition à terme du projet urbain est de permettre un meilleur équilibre des espaces fonciers en limitant les espaces communs de la copropriété et en développant des espaces publics et des espaces privés résidentialisés à l'échelle de l'îlot pour chaque bailleur.

Aussi, la démarche de GUSP mise en place sur Air Bel parallèlement au projet urbain a pour objectif de :

1. Avoir une lecture commune sur les constats, enjeux et perspectives de travail en termes de gestion du quartier ;
2. Conforter une dynamique partenariale entre les propriétaires/gestionnaires (bailleurs, Ville, Métropole), les associations locales, le conseil citoyen et les partenaires institutionnels ;
3. Développer en fonction des constats la programmation de nouvelles actions en lien avec la TFPB et la programmation Politique de la ville.

Le processus de GUSP permet d'articuler des acteurs, des dispositifs et actions existantes spécifiques ou de droits communs aux enjeux de gestion urbaine et durable inhérents au programme de renouvellement urbain sur le quartier d'Air Bel (dès la mise en œuvre opérationnelle des opérations de la convention et après le projet) :

1. Avant Chantier : clarification des domanialités et des gestions foncières, observation des usages sur site, co-construction du projet urbain d'ensemble, développement de dispositifs pour préparer au mieux la phase chantier (gestion de l'attente).
2. Pendant la phase opérationnelle : information sur le projet auprès des usagers. Mise en œuvre de dispositifs pouvant palier les nuisances occasionnées par les différents chantiers, gestion et sécurisation adaptée des secteurs en chantier.
3. Post-chantier : Dispositif de conventionnement (Ville, Métropole, Bailleurs sociaux, Syndicat) pour gérer les espaces, avec gestion différenciée et adaptée aux besoins des territoires renouvelés (définition des rôles et des interventions de chacun), rétrocession si nécessaire.

La gestion urbaine fait partie d'un travail quotidien de régulation de la vie collective et de production du lien social. Ainsi, le plan GUSP validé avec la Métropole et les bailleurs, permet de suivre un certain nombre d'action quotidienne et concrète, en amélioration de la qualité de vie des résidents (tri sélectif, amélioration des équipements de la voirie, mise en œuvre de chantiers éducatifs, sensibilisation à la sécurité routière, etc.).

### La prise en compte de la sécurité dans les opérations

Dès la conception du projet urbain et la programmation des aménagements et équipements, le NPRU d'Air Bel vise la sécurisation des opérations. Deux domaines font l'objet de préconisations spécifiques :

- Les équipements scolaires :
  - La construction des bâtiments se fait à l'alignement et de façon surélevée par rapport à l'espace public (les intrusions ne peuvent plus s'opérer par saut au-dessus de clôture ni par entrée par les fenêtres ouvrantes des RDC) ;
  - La vidéo protection est considérée comme un moyen préventif efficace contre les intrusions, fournissant au besoin des preuves aux forces de Police ;
  - Un système de double clôture est mis en place dans la cour : depuis l'intérieur de la cour, une première clôture à l'échelle des enfants, puis un filtre végétal (haie vive) à l'échelle adulte, s'adressant à l'espace public.
- Le parc municipal
  - La fermeture du parc est envisagée par clôture à barreaudage basses (max 1m) empêchant le passage des deux et quatre roues motorisés ;
  - Les chemins principaux sont éclairés avec un système de régulation de puissance d'éclairage automatisée.

### La démarche d'urbanisme transitoire

Une démarche de gestion transitoire sera mise en place pour ne pas créer d'espaces désaffectés, dépourvus de fonctions, et d'usages et pouvant être le théâtre de mésusages.

La place du marché actuelle, lieu sans usage et source d'insécurité, fera l'objet d'interventions spécifiques afin de la transformer en lieu d'animation et d'expression (aménagement en chantier pédagogique de mobilier de convivialité - Cabanon Vertical).

Par ailleurs, d'autres principes se déploieront au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet :

- la préfiguration des aménagements dès que possible et l'aménagement des jardins partagés dans le futur parc municipal
- le déplacement de la Maison du Projet dans les lieux en changement
- la gestion des emprises chantiers pour donner à voir la suite avec l'habillage des palissades de chantiers, comme lieu d'expression.

## Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville.

Pour ce faire, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

### 8.2.1. Objectifs quantitatifs

**Les maîtres d'ouvrages financés par l'ANRU** s'engagent à appliquer les dispositions de la nouvelle charte d'insertion de l'ANRU dans le cadre du PRU d'Air Bel.

#### Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à réserver à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville éloignés de l'emploi au moins 5% des heures travaillées dans les opérations (travaux et ingénierie nécessaire aux travaux) financées par l'ANRU.

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Montant HT d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
MO 1 UNICIL	28 176 831	427 649	5%	21 382 h
MO 2 Ville	17 298 613	288 310	5%	14 416 h
MO 3 LOGIREM	15 245 300	227 216	5%	11 361 h
MO 4 ERILIA	14 934 953	227 216	5%	10 361 h
MO 5 MAMP	11 525 004	183 750	5%	9 188 h
MO 6 Syndicat des copropriétaires	110 610	1 844	5%	92h

**Les objectifs par opération et modalités de calcul sont détaillés en annexe D4 de la présente convention.**

Ces objectifs pourront être réévalués par avenant à la convention ou simple ajustement mineur, sur validation du comité de pilotage, pour prendre en compte les évolutions inhérentes à celle des différentes opérations.

Ils se basent sur les hypothèses suivantes :

- Sont pris en compte les montants correspondants au coût prévisionnel de chaque opération, hors acquisition des immeubles et frais notariés, frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction, frais de portage et relogement des ménages.
- La part sectorielle est estimée à 45% pour les opérations de démolitions et à 50% pour les autres opérations physiques (opérations d'aménagement, résidentialisation, construction neuve (logements, équipements ou immobilier d'entreprise, réhabilitation, recyclage d'habitat privé ou copropriété).
- Le taux horaire moyen chargé est fixé à 30€/h.

Dans un objectif de cohérence, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages concernés s'inscrivent aussi dans cette démarche pour les **opérations du programme non financées par l'ANRU identifiées** à l'article 9.2 de la présente convention.

Les objectifs par maître d'ouvrage concernant les opérations du programme non financées par l'ANRU sont estimés ainsi :

	Montant HT d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
MAMP	4 322 267	72 038	5	3 602 h

Les heures d'insertion générées par ces opérations feront l'objet d'un décompte distinct.

### **Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre**

Afin de diversifier les secteurs d'activité concernés par les clauses d'insertion, de favoriser la continuité des parcours des bénéficiaires et d'élargir le public, notamment le public féminin, les porteurs de projets et les maîtres d'ouvrage s'engagent à promouvoir l'insertion et l'emploi dans les marchés liés à la gestion urbaine de proximité (GUP) en réservant 10% des heures travaillées.

La définition d'objectifs quantitatifs sera précisée lors d'un avenant à la présente convention ou dans le cadre de la procédure d'ajustements mineurs.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'engagent à :

- Réaliser un état des lieux détaillé des dispositifs d'insertion déjà mis en place dans le cadre de la GUP.
- Identifier pendant toute la durée de la convention les marchés potentiels pour la mise en place de dispositifs d'insertion dans le cadre de la GUP. Ces interventions pourront concerner les marchés suivants : marchés de collecte et de tri des déchets, marchés d'entretien des espaces verts, d'entretien des locaux (nettoyage), d'encombrants, de gardiennage... et toute action portant sur l'amélioration du cadre et de la qualité de vie.

## Objectifs sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

Une attention particulière sera portée pour intégrer un objectif d'heures d'insertion dans le cadre des marchés d'ingénierie liés au projet et plus globalement des actions d'accompagnement à la mise en œuvre du NPNRU, et ce malgré le faible niveau de qualification des demandeurs d'emploi identifié par le diagnostic local de l'emploi.

A titre d'exemple : pour les lots inférieurs à 50 000 € HT, la part d'insertion pourra être réservée à l'accueil de stagiaires résidant en quartier prioritaire ou à l'immersion professionnelle ou à des actions de sensibilisation de découverte des métiers réalisées auprès des établissements scolaires accueillant des élèves issus des quartiers prioritaires.

Les objectifs sont calculés sur les opérations d'ingénierie dont les montants sont supérieurs à 100 000€ avec un coût horaire de 50€/h et une part main d'œuvre à 70%.

Dans le cadre des opérations d'ingénieries liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Montant HT d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
MO 1 MAMP	1 750 000	24 500	5%	1 225 h
MO 2 Syndicat des copropriétaires	300 000	4 200	5%	210 h

Dans un objectif de cohérence, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages concernés s'inscrivent aussi dans cette démarche pour les opérations du programme non financées par l'ANRU identifiées à l'article 9.2 de la présente convention.

Les objectifs par maître d'ouvrage concernant les opérations du programme **non financées par l'ANRU** sont estimés ainsi :

	Montant HT d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
MAMP	950 000	13 300	5	665

### **8.2.2. Objectifs qualitatifs en matière d'insertion**

Le NPNRU d'Air Bel, comme l'exige la nouvelle charte nationale d'insertion, devra s'inscrire dans une démarche à la fois quantitative, pour avoir un effet levier en faveur de la généralisation des clauses sociales dans l'ensemble de la commande publique du territoire, mais également qualitative autour d'axes prioritaires définis avec les porteurs de projet, les maîtres d'ouvrage et les partenaires de l'emploi et de l'insertion du territoire.

Les publics visés sont les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) éloignés de l'emploi selon les critères du dispositif des clauses sociales. Dès lors qu'une offre d'emploi ne trouverait pas de candidats résidant dans un quartier prioritaire, seront alors priorités les candidats qui résident dans un quartier de veille active (QVA) ou qui sont accompagnés dans le cadre d'un parcours d'insertion.

Ces actions auront pour objectifs de repérer et mobiliser ces publics, en favorisant un accompagnement social et professionnel adapté aux besoins des personnes et permettant de lever les freins à l'embauche.

Les objectifs visés sont ainsi déclinés :

Objectif	Indicateur	Cible (s)
Favoriser l'accès à l'emploi des jeunes (sans qualification et/ou éloignés de l'emploi)	% de jeunes parmi les bénéficiaires du dispositif	20 %
Favoriser l'accès à l'emploi des femmes	% de femmes parmi les bénéficiaires du dispositif	5 %
Favoriser l'accès à l'emploi des demandeurs d'emploi de plus de 50 ans	% de demandeurs d'emploi de plus de 50 ans parmi les bénéficiaires du dispositif	15 %
Favoriser les actions de formation	% de bénéficiaires du dispositif ayant bénéficié d'une action de formation	10 %

Le suivi et l'évaluation de ces indicateurs de façon annuelle puis cumulée permettront de s'interroger sur la poursuite ou l'adaptation des actions et de revoir ou réorienter les objectifs initialement définis. **Ces objectifs pourront donc être actualisés lors des revues de projet ou lors d'un prochain avenant.**

### 8.2.3. Rôles et engagements des partenaires

L'ambition exprimée dans la nouvelle charte d'insertion d'utiliser le NPNRU comme un levier pour l'accès à l'emploi des publics prioritaires est l'affaire de tous les partenaires. En effet, si le nombre d'heures est contractualisé dans ce document pour chaque maître d'ouvrage, l'atteinte des objectifs quantitatifs comme qualitatifs relève d'une responsabilité collective, impliquant en premier lieu porteur de projet et maîtres d'ouvrage mais aussi l'ensemble des acteurs de l'emploi et de l'insertion, de l'économie, de la formation, de l'action sociale...

#### ◆ Engagements du porteur de projet :

- Mobiliser et accompagner le dispositif des clauses sociales sur l'ensemble des opérations menées dans le cadre du programme NPNRU ...
- Garantir la cohérence et l'articulation du dispositif avec les autres volets du projet, en lien notamment avec le volet emploi du contrat de ville et le projet de gestion.
- Intégrer le facilitateur dès la préparation et tout au long du programme, afin de lui rendre visible et lisible la programmation des opérations, en le conviant notamment lors des comités techniques NPNRU.
- Poursuivre durant toute la durée du programme l'étude des opportunités permettant de proposer des emplois aux habitants des quartiers prioritaires
- Fournir un bilan annuel à l'ANRU.

#### ◆ Engagements des maîtres d'ouvrage :

- Promouvoir l'emploi et l'insertion dans le cadre des opérations de rénovation urbaine et de gestion urbaine de proximité, en soumettant notamment chaque marché à une étude préalable sur son potentiel à insérer de la clause

- Diversifier l'offre d'insertion en examinant tous les outils mis à disposition par le code de la commande publique
  - S'appuyer sur le dispositif d'accompagnement animé par le facilitateur, en coopérant avec celui-ci dans toutes les phases de mise en œuvre des marchés.
  - Veiller à la réalisation par les entreprises attributaires de leurs engagements en matière d'insertion.
- ◆ **Rôle du SPEIT** (Service public de l'emploi et de l'insertion territorial) et des partenaires de l'emploi et de l'insertion :
- Participer aux instances de pilotage et de suivi de la clause sociale détaillées dans le paragraphe suivant (comité de suivi stratégique et Commission territoriale emploi).
  - Identifier et accompagner les candidats potentiels en mobilisant dès que nécessaire des actions de formation.

## 8.2.4 Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

### 1) Comité de pilotage NPNRU

Le pilotage stratégique et opérationnel de l'application de la charte nationale d'insertion s'effectuera dans le cadre du pilotage global du NPNRU d'Air Bel.

Le comité de pilotage NPNRU permettra de suivre et d'évaluer globalement les objectifs définis dans la présente convention, d'impulser si nécessaire de nouvelles orientations et de valider le bilan.

Il s'appuiera pour ce faire sur les travaux du comité de suivi stratégique et de la cellule opérationnelle.

### 2) Comité technique du PRU

Le facilitateur est convié aux comités techniques du projet, afin d'avoir une visibilité sur l'avancement des opérations et rendre compte à l'ensemble des maîtres d'ouvrages du dispositif des clauses d'insertion.

### 3) Equipe projet

Le facilitateur participe aux réunions Equipe projet chaque fois que cela sera nécessaire.

### 4) Comité de suivi stratégique de la mission clauses sociales

Un comité de suivi stratégique à l'échelle de Marseille, qui se réunira à minima une fois par an, interviendra à un niveau technique stratégique, avec une vision globale du territoire et des outils développés dans le cadre de la gestion de la clause.

Ce comité rassemble le SPEIT (Pôle emploi, Mission locale, Pôle d'insertion, Cap emploi...), l'équipe projet NPNRU, la DIRECCTE, le délégué du Préfet, le facilitateur des clauses sociales.

### 5) Commission territoriale emploi

Cette cellule opérationnelle, co-pilotée et co-animée par le délégué du préfet et l'équipe territoriale de la politique de la Ville de la Métropole, est composée de l'ensemble des partenaires et opérateurs de l'emploi et de l'insertion et pourra s'élargir à d'autres partenaires selon son ordre du jour. Le MOVE est l'acteur pivot des politiques d'emploi et d'insertion à l'échelle du QPV. Le facilitateur et le chef de projet RU participent à ces réunions.

Cette instance est mise en place pour mobiliser les partenaires et les impliquer dans le cadre du suivi des parcours d'insertion des personnes accompagnées dont celles qui bénéficient d'un contrat de travail générés par une clause sociale. Elle associe les prescripteurs et les partenaires emploi-insertion du territoire représentés chacun par un référent.

Ce groupe de travail est chargé d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle du dispositif, d'organiser le partenariat entre les acteurs locaux de l'emploi et de l'insertion, afin de mobiliser le public cible et de faciliter les recrutements.

## **6) Facilitateur**

**EMERGENCE** (PLIE MP Centre) est la structure opérationnelle qui pilote et coordonne le dispositif des clauses sociales sur le CT 1. Elle désigne une personne ressource, « le facilitateur clauses sociales ». Celui-ci accompagne l'ensemble des acteurs tout au long du processus.

Il est en particulier chargé du suivi, sur la base des indicateurs définis dans la nouvelle charte nationale d'insertion :

- Nombre d'heures travaillées pour les opérations liées aux travaux et dans le cadre de la gestion urbaine de proximité
- Modalités de réalisation des heures (embauche directe, mutualisation des heures, sous-traitance/cotraitance SIAE, ...)
- Typologie des entreprises attributaires (nombre de salariés, secteur d'activité...)
- Nombre de bénéficiaires
- Typologie des bénéficiaires : sexe, âge, résidence dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, ...
- Situation des bénéficiaires à 6 et 12 mois après leur entrée dans le dispositif
- Embauches directes ou indirectes liées à l'ingénierie des projets, au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement.

Ce suivi concernera l'ensemble des heures réalisées dans le cadre du programme, en distinguant les opérations financées par l'ANRU de celles qu'elle ne finance pas.

L'ensemble de ces données sera saisi sur une application dédiée, disposant des outils de reporting et satisfaisant aux impératifs du RGPD

Ces indicateurs seront transmis à l'équipe projet RU à sa demande, en accord avec les MO, qui se chargera de les transmettre aux différents partenaires concernés.

### **8.2.5 Communication dédiée à l'insertion**

La nouvelle charte nationale d'insertion précise que doivent être lancées des "actions visant à informer les habitants des quartiers prioritaires et faciliter leur accès aux marchés contenant des clauses..." qui peuvent se décliner de la façon suivante :

#### **◆ Actions d'information**

Le porteur de projet, les Maitres d'ouvrage et l'ensemble des partenaires, en lien avec la commission territoriale emploi, s'attacheront à développer auprès des habitants des dispositifs d'information sur les opportunités liées aux clauses d'insertion :

- Réunions d'information et de sensibilisation des métiers en lien avec le NPNRU
- Mobilisation des relais locaux (acteurs locaux de l'emploi et de l'insertion, centre social, conseil citoyen, médiateurs, associations de proximité...)
- Sensibilisation des différents acteurs du NPNRU aux problématiques emploi et insertion afin qu'ils puissent relayer et transmettre l'information auprès des habitants du quartier (lors de l'enquête de relogement par exemple, ou de réunions d'information...).

Ce dispositif devra être adapté et transparent afin de ne pas laisser croire que les clauses permettront à tous de trouver de l'emploi.

### **Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier**

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du quartier par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au quartier et à son évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU. Le projet de Tiers Lieu culturel en cours de montage a pour objet de prendre en compte la mémoire singulière d'Air Bel (cf. article 3.2).

## TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION

### Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. L'ANRU ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention. Les opérations qui composent le programme physique, notamment celles qui ont bénéficié d'un pré-conventionnement, doivent être identifiées par nature d'opération, listées, et sommairement décrites dans les articles suivants. Pour chacune d'entre elles, la présente convention indique dans le corps de texte : le maître d'ouvrage, le coût prévisionnel et le taux contractuel de financement, et apporte des précisions en annexe dans une fiche descriptive de l'opération.

#### Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

##### Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Le cas échéant, les cofinancements du PIA au titre de l'axe 2 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listés dans l'article 9.3 de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

### Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

#### ▪ Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
<b>Prestations externes</b>							
Etudes urbaines	968-6013038-14-0001-001	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	1 000 000,00 €	40,00%	400 000,00 €	19/12/19
Histoire et mémoire du quartier	968-6013038-14-0001-002	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	150 000,00 €	33,33%	50 000,00 €	19/12/19
Actions portant sur la participation et la co-construction du projet de renouvellement urbain	968-6013038-14-0001-003	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	600 000,00 €	8,33%	50 000,00 €	19/12/19
Etudes Techniques et Patrimoniales	968-6013038-14-0002-001	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	300 000,00 €	50,00%	150 000,00 €	19/12/19

#### ▪ L'accompagnement des ménages

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

##### Sans objet

- Le relèvement des ménages avec minoration de loyer

**Le relèvement des ménages avec minoration de loyer relève de la Convention Cadre Métropolitaine (Cf. Art 9).** Au regard des critères inscrits à la convention cadre et de l'avis CE du 19 décembre 2019 relatif au NPRU d'Air-Bel, la mobilisation de **93 forfaits de minoration de loyer agrétera la convention cadre à hauteur de 617 200 euros.**

▪ **La conduite du projet de renouvellement urbain**

- Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain.  
Les moyens internes liés à la conduite des projets de renouvellement urbain relèvent de la Convention Cadre Métropolitaine (Cf. Art 9).
- Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

Sans objet

- La coordination interne des organismes HLM

Sans objet

*Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU*

▪ **La démolition de logements locatifs sociaux**

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Place du marché démolition 5 logements	968-6013038-21-0001-001	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	ERILIA	225 000,00 €	80,00%	180 000,00 €	21/11/19
Démolition Phase 1 39 logements	968-6013038-21-0001-002	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	ERILIA	1 755 000,00 €	80,00%	1 404 000,00 €	06/04/20
Démolition phase 1 51 logements	968-6013038-21-0002-001	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEEENNE SA D HABITATIONS A LOYER MODERE	2 295 000,00 €	100,00%	2 295 000,00 €	19/12/19
Démolition 18 logements place du marché	968-6013038-21-0003-001	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	810 000,00 €	80,00%	648 000,00 €	25/06/19
Démolition phase 1 25 logements place du marché	968-6013038-21-0003-002	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	1 125 000,00 €	80,00%	900 000,00 €	19/12/19
Démolition phase 1 68 Logements Secteur Nord	968-6013038-21-0003-003	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	3 060 000,04 €	80,00%	2 448 000,03 €	19/12/19

▪ **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**  
Sans objet
- **L'aménagement d'ensemble**

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Aménagement voiries et espaces publics	968-6013038-24-0001-001	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	11 325 003,50 €	50,00%	5 662 501,75 €	19/12/19
Aménagement de jardins partagés	968-6013038-24-0002-001	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	COMMUNE DE MARSEILLE	250 000,92 €	50,00%	125 000,46 €	06/02/19
Aménagement du parc municipal d'Air Bel	968-6013038-24-0002-002	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	COMMUNE DE MARSEILLE	3 947 006,90 €	40,00%	1 578 802,76 €	19/12/19

#### Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

**La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux relève de la Convention Cadre Métropolitaine (Cf Art 9).** Au regard des critères inscrits à la convention cadre et de l'avis CE du 19 décembre 2019 relatif au NPRU d'Air-Bel, le financement de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sera intégré à la convention cadre métropolitaine à hauteur de 280 logements (dont 20 PLUS reconstitués sur site).

- **La production d'une offre de relogement temporaire**  
Sans objet

▪ La requalification de logements locatifs sociaux

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses
				Assiette prêt bonifié	Assiette subvention		volume de prêt bonifié	Subvention	
Requalification de 217 logements	968-6013038-33-0001-001	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	ERILIA	Assiette prêt bonifié	11 149 649,79 €	20,00%	volume de prêt bonifié	4 774 000,00 €	12/12/16
				Assiette subvention	8 680 000,00 €		Subvention	1 736 000,00 €	
							Total concours financier	6 510 000,00 €	
Restructuration de 19 logements	968-6013038-33-0001-002	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	ERILIA	Assiette prêt bonifié	1 668 136,36 €	20,00%	volume de prêt bonifié	646 000,00 €	12/12/16
				Assiette subvention	1 330 000,00 €		Subvention	266 000,00 €	
							Total concours financier	912 000,00 €	
Requalification de 201 LLS	968-6013038-33-0002-001	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEEENNE SA D HABITATIONS A LOYER MODERE	Assiette prêt bonifié	10 048 000,00 €	40,00%	volume de prêt bonifié	2 812 640,00 €	12/12/16
				Assiette subvention	8 040 400,00 €		Subvention	3 216 160,00 €	
							Total concours financier	6 028 800,00 €	
Restructuration de 33 LLS	968-6013038-33-0002-002	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEEENNE SA D HABITATIONS A LOYER MODERE	Assiette prêt bonifié	2 776 800,00 €	40,00%	volume de prêt bonifié	742 080,00 €	16/12/16
				Assiette subvention	2 310 000,40 €		Subvention	924 000,16 €	
							Total concours financier	1 666 080,16 €	
Requalification 433 LLS	968-6013038-33-0003-001	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	Assiette prêt bonifié	21 542 831,09 €	20,00%	volume de prêt bonifié	9 483 132,43 €	12/12/16
				Assiette subvention	17 212 831,09 €		Subvention	3 442 566,22 €	
							Total concours financier	12 925 698,65 €	
Restructuration 17 LLS	968-6013038-33-0003-002	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	Assiette prêt bonifié	1 444 000,03 €	20,00%	volume de prêt bonifié	578 000,00 €	12/12/16
				Assiette subvention	1 190 000,03 €		Subvention	238 000,01 €	
							Total concours financier	816 000,01 €	

- **La résidentialisation de logements**
  - La résidentialisation de logements locatifs sociaux  
Sans objet
  - La résidentialisation de copropriétés dégradées  
Sans objet
- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée**  
Sans objet
- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

La subvention de l'ANRU étant destinée à faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain, son octroi est subordonné à l'engagement des personnes physiques « acquéreur » des logements subventionnés à respecter deux conditions. La clause suivante reprenant ces deux conditions doit être retranscrites dans chaque acte notarié :

« Condition particulière liée à la subvention accordée par l'ANRU

La présente vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le but de faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain.

Aux termes de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée le ... entre notamment la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain ..., l'ANRU, et le VENDEUR aux présentes, une subvention est accordée par l'ANRU sous réserve du respect des conditions déterminantes suivantes :

- L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,
- La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, autre).

- La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention ANRU d'un montant de ... €. Ce prix de vente est inférieur au plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR et le VENDEUR ont pris parfaite connaissance de la condition ci-dessus, déclarent en accepter expressément toutes les dispositions, et s'obligent à les respecter. »

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Accession à la propriété	968-6013038-36-0001-001	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	370 000,00 €	19/12/19

▪ **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Maison du Projet	968-6013038-37-0001-001	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	200 000,90 €	50,00%	100 000,45 €	19/12/19
Regroupement des équipements scolaires d'Air Bel	968-6013038-37-0002-001	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	COMMUNE DE MARSEILLE	9 840 000,00 €	50,00%	4 920 000,00 €	19/12/19
Equipement social	968-6013038-37-0002-002	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	COMMUNE DE MARSEILLE	2 814 000,00 €	50,00%	1 407 000,00 €	19/12/19
Micro-crèche	968-6013038-37-0003-001	13055 Marseille 11ème arrondissement, Marseille 12ème arrondissement, Marseille 10ème 6013038 Air Bel	UNICIL SOCIETE A NONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	115 000,00 €	50,00%	57 500,00 €	19/12/19

▪ **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

Sans objet

Article 9.1.2 *[le cas échéant]* Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Le tableau ci-dessous reprend en synthèse l'ensemble des opérations bénéficiant d'une majoration des aides de l'Agence au regard de leur caractère d'excellence. Il permet de récapituler les majorations intégrées dans l'article 9.1.1 et de préciser les objectifs fixés.

**Sans Objet.**

## **Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU**

En complément des opérations co-financées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

### **Ingénierie et pilotage du projet**

L'OPCU (Moa MAMP)

Les études économiques (Moa MAMP)

### **Aménagement d'ensemble**

Les aménagements transitoires (Moa MAMP)

Les aménagements complémentaires (Moa MAMP)

### **Requalification**

La Bastide d'Air Bel (Moa SDC)

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la région (ou le département)

**Dans le cadre de la convention de partenariat territorial conclu entre ANRU et le Conseil Départemental des Bouches du Rhone, des financements « décroisés » sont mis en œuvre avec la participation du Département à hauteur de 5,2 M € ».**

Les aides positionnées pour le Conseil Départemental n'ont pas à ce stade fait l'objet d'une validation et sont affichées à titre indicatif. Dès validation formelle des interventions de cette collectivité les montants seront intégrés à la maquette financière et le Conseil Départemental intégré comme signataire de la présente Convention par voie d'avenant.

Tableau prévisionnel des opérations financées par le CD13

Famille d'opération	Libellé de l'opération	NBRE LGT	MO	Cout prévisionnel HT k€	FINANCEURS ET MAITRES D'OUVRAGE
					Conseil Départemental
<b>24 AMENAGEMENT D'ENSEMBLE</b>	Création voiries et aménagement espaces publics métropolitain	37 800	AMP	15 784 400	789 220
	Aménagement transitoire		AMP	500 000	25 000
	Aménagement complémentaire		AMP	3 822 267	191 113
	Création et aménagement de jardins partagés <b>OPPC</b>	1 150	Ville	250 000	25 000
	Création et aménagement d'un parc municipal	39 200	Ville	4 932 622	493 262
	<b>SOUS-TOTAL AMENAGEMENT D'ENSEMBLE</b>			<b>25 289 289</b>	<b>1 523 596</b>
<b>33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX</b>	Réhabilitation UNICIL (50k/logement)	433	UNICIL	21 542 833	1 077 142
	Réhabilitation LOGIREM (50k/logement)	201	LOGIREM	10 048 000	502 400
	Réhabilitation ERILIA (50k/logement)	217	ERILIA	13 802 055	690 103
	Restructuration UNICIL (80K/logement)	17	UNICIL	2 492 400	124 620
	Restructuration LOGIREM (80K/logement)	33	LOGIREM	3 586 000	179 300
	Restructuration ERILIA (80K/logement)	19	ERILIA	2 864 500	143 225
<b>SOUS-TOTAL REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX</b>	<b>920</b>		<b>54 335 788</b>	<b>2 716 789</b>	
<b>37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE</b>	Regroupement des équipements scolaires (dont gymnase)		VILLE	9 990 001	499 500
	Equipement Social (Maison Pour Tous)		VILLE	2 964 000	148 200
	Maison du projet		AMP	200 000	10 000
	Création micro crèche sociale		SDC	115 000	5 750
	<b>SOUS-TOTAL EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE</b>			<b>13 269 001</b>	<b>663 450</b>
<b>38 IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE</b>	Réhabilitation Bastide historique		SDC	724 500	362 250
	<b>SOUS-TOTAL IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE</b>			<b>724 500</b>	<b>362 250</b>
<b>TOTAL CONVENTION AIR BEL</b>				<b>93 618 578</b>	<b>5 266 085</b>

#### Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Sans objet

#### Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

L'ensemble des opérations du programme financé par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C6.

Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1.

Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

### Opérations du programme financées par la CDC

Famille d'opération	Libellé de l'opération	MO	COUT HT k€	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ANRU (HT)	FINANCEURS ET MAITRES D'OUVRAGE	
						MAMP	CDC Fonds propres
14 INGENIERIE	OPCU conduite opérationnelle du projet (OPCU, suivi et évaluation du projet, missions de synthèse, AMO foncier accompagnement au projet de cession d'ensemble)	AMP	800 000	960 000	800 000	500 000	300 000
	Etude de programmation économique (études, programmation, développement projets économie sociale et solidaire - tiers lieu)	AMP	150 000	180 000	150 000	75 000	75 000
	SOUS-TOTAL ETUDES ET CONDUITE DE PROJET		<b>950 000</b>	1 140 000	950 000	575 000	375 000

#### Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

Sans Objet.

#### Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI

Sans Objet.

Métropole Aix-Marseille-Provence - Convention pluriannuelle NPNRU Air Bel Marseille

## Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montant de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

### Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- **La participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 51 605 584 €, comprenant 32 568 371 € de subventions, et 19 037 213 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.**
- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, **de 495 000 €**. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 0 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- La participation financière prévisionnelle du Département s'entend pour un montant prévisionnel de **5 266 085 €** pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec le Département.

Pour rappel :

- Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention<sup>4</sup> :

	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Protocole de préfiguration	790 000 €	0 €	790 000 €
Convention Air Bel quartier	32 568 371 €	19 037 213 €	51 605 584 €
Convention Cadre	3 174 600 €	4 520 000 €	7 694 600 €
<b>TOTAL</b>	<b>36 532 971 €</b>	<b>23 557 213 €</b>	<b>60 090 184€</b>

## **Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements**

### **Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU**

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

### **Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services**

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – ANRU, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement.

### **Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah**

Sans objet.

### **Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts**

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

### **Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés**

Sans objet.

---

<sup>4</sup> Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C9.

## TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

#### Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

#### Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- respect du programme financier du projet,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion (sécurité),
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance.
- En fonction de la relecture, d'autres points pourront être rajoutés

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'ANRU.

### Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de

son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

### Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

### Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

## Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

### Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'ANRU.

#### **Eléments en cours de définition susceptibles d'être intégrés à la convention par voie d'avenant :**

- Les opérations programmées de la phase 2 qui auront fait l'objet d'une validation en CNE de l'ANRU seront intégrés à la convention du PRU d'Air Bel par avenant.
- Les aides positionnées pour le Conseil Départemental sont affichées à titre indicatif dans la présente convention. Dès validation formelle des interventions de cette collectivité les montants seront intégrés à la maquette financière et le Conseil Départemental sera intégré comme signataire de la convention par voie d'avenant.
- Les indicateurs des objectifs qualitatifs en matière d'insertion pourront être actualisés par voie d'avenant.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

## **Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention**

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence. Elles sont notifiées par tout moyen aux Parties prenantes et au directeur général de l'ANRU.

## **Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées**

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

## **Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle**

### **Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU**

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU, modifiés ou édictés postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

Le conseil d'administration de l'ANRU peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

### **Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements**

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

### **Article 14.3 Le contrôle et les audits**

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

### **Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage**

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, ...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

### **Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention**

#### **14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique**

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévues au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le S2 2017, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le S2 2030.

#### **14.5.2 La durée de la convention**

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde<sup>5</sup> de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

### **Article 14.6 Le traitement des litiges**

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

## TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

### Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

La mise en œuvre des programmes et des projets conduise l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, ... Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

### Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit** pour une mise en ligne sur le site internet [www.anru.fr](http://www.anru.fr).

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

### Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

#### Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout événement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

#### Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

## Annexe C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

Famille d'opération	Libellé de l'opération	NBRE LGT	MO	Cout prévisionnel HT k€	Cout prévisionnel TTC k€	BASE SUBVENTIONNABLE ANRU	FINANCEURS ET MAITRES D'OUVRAGE									
							Ville	MAMP	Conseil Départemental	Bailleur social y compris les prêts	CDC Fonds propres	Valorisation Foncière	Autre MOA	ANRU	Prêt bonifié AL	
14 INGENIERIE	OPCU conduite opérationnelle du projet (OPCU, suivi et évaluation du projet, missions de synthèse, AMO foncier accompagnement au projet de cession d'ensemble)		AMP	800 000	960 000	800 000		500 000				300 000				
	Etude de programmation économique (études, programmation, développement projets économie sociale et solidaire - tiers lieu)		AMP	150 000	180 000	150 000		75 000				75 000				
	Etudes urbaines (plan guide convention phase 2, accompagnement archi-urba, actualisation plan guide, coordination AMO MOUS)		AMP	1 000 000	1 200 000	1 000 000		500 000				100 000		400 000		
	Etudes techniques patrimoniales		SDC	300 000	360 000	300 000				150 000				150 000		
	Communication, animation et actions de concertation avec les habitants		AMP	600 000	720 000	600 000		530 000				20 000		50 000		
	Histoire & mémoire des quartiers		AMP	150 000	180 000	150 000		100 000						50 000		
	<b>SOUS-TOTAL ETUDES ET CONDUITE DE PROJET</b>				<b>3 000 000</b>	<b>3 600 000</b>	<b>3 000 000</b>		<b>1 705 000</b>			<b>150 000</b>			<b>650 000</b>	
21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	Démolition UNICIL la Marylise protocole (pour mémoire)	74	UNICIL	1 435 650	1 722 780	1 435 650					287 130			1 148 520		
	Démolition UNICIL Place du Marché OPPC Bât 74 et 75	18	UNICIL	858 620	915 310	810 000					210 620			648 000		
	Démolition UNICIL Phase 1 secteur place du marché (Bât 72,73 et 76)	25	UNICIL	1 632 227	1 763 947	1 125 000					732 227			900 000		
	Démolition UNICIL Phase 1 secteur Nord (Bât 51,52,53,55,56 et 32)	68	UNICIL	4 170 633	4 475 203	3 060 000					1 722 633			2 448 000		
	Démolition LOGIREM Phase 1	51	LOGIREM	2 649 000	3 178 800	2 295 000					354 000			2 295 000		
	Démolition ERILIA Phase du Marché OPPC Bât 71	5	ERILIA	390 504	426 904	225 000					210 504			180 000		
	Démolition ERILIA Phase 1	39	ERILIA	2 642 130	3 170 556	1 755 000					1 238 130			1 404 000		
<b>SOUS-TOTAL DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX</b>	<b>206</b>			<b>12 343 114</b>	<b>13 930 720</b>	<b>9 270 000</b>				<b>4 468 114</b>			<b>7 875 000</b>			
24 AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Création voiries et aménagement espaces publics métropolitain (base sub ANRU 350€/m² pour la création de voiries, 200€/m² pour les espaces verts)	37 800	AMP	15 784 400	18 941 280	11 325 000		8 690 680	789 220			642 000		5 662 500		
	Aménagement transitoire		AMP	500 000	600 000			475 000	25 000							
	Aménagement complémentaire		AMP	3 822 267	4 586 720			3 631 153	191 113							
	Création et aménagement de jardins partagés OPPC	1 150	Ville	250 000	300 000	250 000	100 000		25 000					125 000		
	Création et aménagement d'un parc municipal	39 200	Ville	4 932 622	5 919 146	3 947 000	2 348 957		493 262			511 600		1 578 803		
<b>SOUS-TOTAL AMENAGEMENT D'ENSEMBLE</b>			<b>25 289 289</b>	<b>30 347 146</b>	<b>15 522 000</b>	<b>2 448 957</b>	<b>12 796 833</b>	<b>1 523 596</b>			<b>1 153 600</b>		<b>7 366 303</b>			
33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	Réhabilitation UNICIL (50k/logement)	433	UNICIL	21 542 833	24 071 180	17 212 833		866 000	1 077 142	4 018 714				3 442 567	9 483 133	
	Réhabilitation LOGIREM (50k/logement)	201	LOGIREM	10 048 000	10 660 775	8 040 000		402 000	502 400	2 325 680				3 216 000	2 814 000	
	Réhabilitation ERILIA (50k/logement)	217	ERILIA	13 802 055	14 782 033	8 680 000		434 000	690 103	4 831 232				1 736 000	4 774 000	
	Restructuration UNICIL (80K/logement)	17	UNICIL	2 492 400	2 709 870	1 190 000		170 000	124 620	1 219 940				238 000	578 000	
	Restructuration LOGIREM (80K/logement)	33	LOGIREM	3 586 000	4 305 455	2 310 000		330 000	179 300	1 202 838				924 000	742 080	
	Restructuration ERILIA (80K/logement)	19	ERILIA	2 864 500	3 065 475	1 330 000		190 000	143 225	1 438 395				266 000	646 000	
<b>SOUS-TOTAL REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX</b>	<b>920</b>			<b>54 335 788</b>	<b>59 594 788</b>	<b>38 762 833</b>		<b>2 392 000</b>	<b>2 716 789</b>	<b>15 036 799</b>			<b>9 822 567</b>	<b>19 037 213</b>		
36 ACCESSION A LA PROPRIETE	Diversification / Accession sociale	37	AMP	5 639 000	5 949 145	5 639 000							5 269 000	370 000		
	<b>SOUS-TOTAL ACCESSION A LA PROPRIETE</b>	<b>37</b>		<b>5 639 000</b>	<b>5 949 145</b>	<b>5 639 000</b>							<b>5 269 000</b>	<b>370 000</b>		
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	Regroupement des équipements scolaires (dont gymnase)		VILLE	9 990 001	11 988 001	9 840 001	4 570 500		499 500					4 920 001		
	Equipement Social (Maison Pour Tous)		VILLE	2 964 000	3 556 800	2 814 000	1 408 800		148 200					1 407 000		
	Maison du projet		AMP	200 000	240 000	200 000		90 000	10 000					100 000		
	Création micro creche sociale		SDC	115 000	123 869	115 000			5 750	51 750				57 500		
<b>SOUS-TOTAL EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE</b>			<b>13 269 001</b>	<b>15 908 670</b>	<b>12 969 001</b>	<b>5 979 300</b>	<b>90 000</b>	<b>663 450</b>	<b>51 750</b>				<b>6 484 501</b>			
38 IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE	Réhabilitation Bastide historique		SDC	724 500	869 400	724 500			362 250	362 250						
	<b>SOUS-TOTAL IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE</b>			<b>724 500</b>	<b>869 400</b>	<b>724 500</b>			<b>362 250</b>	<b>362 250</b>						
<b>TOTAL CONVENTION AIR BEL</b>					<b>114 600 692</b>	<b>130 199 870</b>	<b>85 887 334</b>	<b>8 428 257</b>	<b>16 983 833</b>	<b>5 266 085</b>	<b>20 068 913</b>	<b>495 000</b>	<b>1 153 600</b>	<b>5 269 000</b>	<b>32 568 371</b>	<b>19 037 213</b>
14 Ingénierie	1 chef de projet 10 ans		AMP	<b>1 150 000</b>	1 380 000	1 150 000		<b>575 000</b>						<b>575 000</b>		
31 ROLLS	260 Reconstitution de l'offre hors site au titre du NPNRU Air Bel (168 PLAI - 92 PLUS)	260	AMP	47 022 851	51 725 136	47 022 851		39 459 651						1 982 400	4 360 000	
	20 PLUS reconstitués sur site UNICIL	20	UNICIL	2 679 850	2 896 496	2 679 850				2 475 050				160 000		
	<b>SOUS-TOTAL RECONSTITUTION OFFRE</b>	<b>280</b>		<b>49 702 701</b>	<b>54 621 632</b>	<b>49 702 701</b>		<b>39 459 651</b>		<b>2 475 050</b>				<b>1 982 400</b>	<b>4 520 000</b>	
15 relogement avec minoration de loyer	UNICIL relogement avec minoration de loyer	37	UNICIL											248 000		
	LOGIREM relogement avec minoration de loyer	34	LOGIREM											224 000		
	ERILIA relogement avec minoration de loyer	22	ERILIA											145 200		
<b>SOUS-TOTAL RELOGEMENT DES MENAGES AVEC MINORATION DE LOYER</b>	<b>93</b>												<b>617 200</b>			
<b>SOUS-TOTAL CONVENTION CADRE</b>					<b>50 852 701</b>	<b>56 001 632</b>	<b>50 852 701</b>		<b>40 034 651</b>		<b>2 475 050</b>			<b>3 174 600</b>	<b>4 520 000</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>					<b>165 453 393</b>	<b>186 201 502</b>	<b>136 740 035</b>	<b>8 428 257</b>	<b>57 018 484</b>	<b>5 266 085</b>	<b>22 543 963</b>	<b>495 000</b>	<b>1 153 600</b>	<b>5 269 000</b>	<b>35 742 971</b>	<b>23 557 213</b>