

## Protocole Partenarial

ENTRE LES SOUSSIGNEES

**CDC Habitat**, S.A. d'économie mixte à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 2.163.301.600 euros dont le siège social est sis à PARIS (13ème), 33 avenue Pierre Mendès France, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 470 801 168, représentée par Madame Anne-Sophie GRAVE, Présidente du Directoire ;

Ci-après désignée «**CDC Habitat**», d'une part ;

ET

La **Métropole Aix-Marseille-Provence** La Métropole Aix-Marseille-Provence, établissement de coopération intercommunale, ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille Représentée par sa Présidente en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole en vertu d'une délibération du Bureau de la Métropole n° en date du

Ci-après désignée «**Métropole**», d'autre part

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

## EXPOSE

La Métropole Aix-Marseille-Provence porte, avec l'aménagement du secteur Grand Bayanne, le projet de développement de l'entrée nord d'Istres. Il s'agit, à travers la réalisation de divers projets d'aménagements cohérents, d'offrir une image d'entrée de ville de qualité avec la création d'un nouveau quartier à vocation résidentielle, tout en préservant l'identité du paysage.

Ainsi, le secteur de Grand Bayanne, structurant à l'échelle intercommunale, a vocation à devenir un véritable nœud urbain. Ce projet doit renforcer l'attractivité fonctionnelle et urbaine de la Ville d'Istres par une réponse à un besoin en logements et équipements publics. Le projet intégrera une diversité de fonctions (habitat, commerces, équipements, lieux publics, services de proximité etc...) ainsi qu'une mixité urbaine et sociale. Le projet tend à développer des logements sous forme d'habitats collectifs, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel. Le pôle d'équipements sera composé d'un collège et d'un pôle gérontologique.

Pour rendre possible ce projet, l'amélioration de la desserte locale et globale sera nécessaire et passera par la réalisation d'un échangeur dénivelé en lieu et place du rond-point de la Transhumance, situé à proximité immédiate du secteur Grand Bayanne et permettant l'accès à la base aérienne 125, à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Tubé et aux différentes activités économiques présentes sur le secteur. Ce secteur sera également desservi par le Bus à Haut Niveau de Service.

Par ailleurs, CDC Habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé la résidence la Bayanne situé à ISTRES [rue des Bellons] composée de 560 logements, de commerces et de parkings répartis sur 11 hectares de foncier, parcelles cadastrées K n° 293, 296, 299, 303, 307, 310, 1251, 1451, 1507, 1508, 1509, 1510 (Plan cadastral mis en annexe).

Hors des assiettes foncières détenues par CDC Habitat, sont présents également sur le site :

- Une école et logements pour enseignants
- Une halte garderie
- Un stade
- Des terrains de tennis
- Un gymnase

Sur la parcelle 294 est édifiée une chaufferie bois qui fait l'objet d'une concession de production et de distribution de chauffage dont le concessionnaire est Dalkia et d'un bail à construction signés en octobre 2015 pour une durée de 28 ans, soit jusqu'en 2043. La chaufferie alimente en chaleur et eau chaude les logements propriété de CDC Habitat mais également des équipements et immeubles à proximité : le groupe scolaire primaire, les logements pour les enseignants, la halte-garderie appartenant à l'IGESA et les commerces.

Les voiries qui desservent cet ensemble immobilier appartiennent à la Ville de Istres et les réseaux à chacun des exploitants.

Cette résidence, enclavée entre la ZAC du Tubé au Nord et à l'Est et la Base Aérienne 125, est implantée dans un environnement bruyant et ne permettant pas aux locataires d'avoir un cadre de vie qualitatif. En effet, elle se situe entre les cônes de bruits et de radio télécommunications de la BA 125. Il est constaté une forte perte d'attractivité pour les ressortissants du Ministère de la Défense.

A ce jour, 5 des 6 locaux commerciaux composant le tissu commercial de la résidence sont occupés, mais l'achalandage demeure pour ces commerces assez faible.

Par ailleurs, avec le développement de la ZAC du Tubé, l'enclavement de ce secteur est avéré.

Eu égard à ces éléments et aux importants travaux de réhabilitation à engager sur cet ensemble immobilier, CDC Habitat a mené une étude comparative entre la réhabilitation et la démolition reconstruction.

Les études menées ont fait ressortir qu'il était préférable d'envisager une démolition et reconstruction hors site compte tenu de la complexité des nouvelles réglementations applicables au terrain, de la situation géographique et du coût de l'opération.

Par ailleurs est envisagée l'extension de la ZAC du Tubé qui se situe à l'Est et au Nord de la résidence. Une emprise foncière pourrait permettre notamment la reconstruction des logements et par voie de conséquence le relogement des locataires de la Résidence de la Bayanne.

Compte tenu de ces différents éléments, les Partenaires sont convenus de collaborer, selon les modalités définies aux présentes, pour que chacun puisse réaliser les opérations sus mentionnées (démolition reconstruction de la résidence et agrandissement de la ZAC du Tubé).

L'objet de ce protocole est avant tout de fixer les intentions des deux parties concernant les équilibres financiers envisagés, les volumes de logements concernés et le planning prévisionnel du projet. Ce protocole ne vaut donc pas engagement dans une promesse de vente ou d'achat, ni de la part de CDC Habitat ni de la part de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Ceci exposé, les parties ont convenu de réaliser l'accord suivant :

## 1. Opération dans son ensemble

### 1.1 Rôle des partenaires

CDC Habitat a pour intention de se porter acquéreur, des terrains viabilisés, desservis par des voies d'accès et raccordé aux divers réseaux (énergie, EP/EU...). Les contours de ces terrains, dont une partie appartient à l'EPAD Ouest Provence à la date de signature du présent protocole, ne sont pas à ce jour totalement définis. Les terrains se situent dans le périmètre « Grand Bayanne ». Il est envisagé que l'ensemble de ce foncier permette la construction de 499 logements destinés à CDC Habitat, de parkings en nombre suffisant pour répondre aux dispositions légales et réglementaires et éventuellement de commerces.

Ce foncier sera dénommé ici : « terrain Grand Bayanne ».

En contrepartie, la Métropole a pour intention de se porter acquéreur auprès de CDC Habitat des emprises foncières de la résidence de la Bayanne démolies et libres de toute occupation. Ce bien sera dénommé ici : « ensemble Bayanne ».

La démolition fera l'objet d'une demande d'autorisation de permis de démolir déposée par CDC Habitat au service Urbanisme de la ville d'Istres. Une condition déterminante de la mise en œuvre de ce projet est la réalisation de la desserte du terrain et en particulier la construction de l'échangeur par la Métropole, dont la date prévisionnelle d'achèvement est fixée fin 2024.

CDC habitat se montrera par ailleurs facilitateur dans la démarche de la Métropole d'acquisition des commerces et des biens appartenant à l'Institut de Gestion Sociale des Armées (IGESA).

La Métropole se montrera facilitateur dans la démarche de relocalisation des commerçants du terrain « ensemble Bayanne » dans la future zone d'aménagement

Lorsque la Métropole mettra en œuvre la procédure de désignation du futur concessionnaire de la zone d'aménagement, la Métropole reportera dans le cahier des charges les conditions établies dans le présent protocole.

### 1.2 Réalisation des opérations

Les Parties décident de procéder par étapes et conviennent d'un commun accord d'un phasage pour la réalisation des opérations.

Le phasage prévisionnel d'aménagement du « terrain Grand Bayanne » est le suivant :

- PHASE 1 composée d'environ 696 logements dont environ 316 pour CDC Habitat :
  - Phase 1 : environ 333 logements dont environ 161 pour CDC Habitat (132 collectifs – 20 intermédiaires et 9 individuels) ;
  - Phase 1 bis : environ 363 logements dont environ 155 pour CDC Habitat (101 collectifs-intermédiaires et 10 individuels) ;

La programmation prévisionnelle sur cette phase est :

- 30 % de logements locatifs sociaux (PLAI – PLUS – PLS) classiques en collectif
- 67 % de logements locatifs sociaux (PLUS - PLS) réservés défense en collectif et en individuel
- 3 % de logements locatifs intermédiaires

- PHASE 2 : environ 484 logements dont environ 183 logements pour CDC Habitat (41 collectifs – 142 individuels) [CA1]

La programmation prévisionnelle sur cette phase est :

- 75 % de logements en accession
- 25 % de logements locatifs intermédiaires

La surface globale prévisionnelle dédiée à CDC Habitat est estimée à 70 m<sup>2</sup> de SDP/logement soit 34 930 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les nombres de logements et surfaces ci-dessus sont décrits à titre indicatif et servent de base de calcul pour le présent protocole. Cependant, ils ne sauraient à ce stade engager la Métropole dans la mesure où ces projections pourront être modifiées notamment dans le cadre de l'évolution du PLUi. Le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Grand Bayanne est joint en annexe 1. Aussi, une orientation de la programmation vers une proportion importante d'individuel sera recherchée afin de satisfaire la demande du marché et en particulier celle des ayants-droit du Ministère de la Défense.

L'« ensemble Bayanne » sera divisé en trois secteurs : zone A, zone B et zone C. Ces secteurs prévisionnels sont définis en annexe 1bis dans un objectif de priorisation des zones d'extension de la ZAC du tubé. Leur délimitation sera fixée d'un commun accord.

Aujourd'hui, la résidence « ensemble Bayanne », pour être démolie, nécessite la reconstitution du patrimoine sur le « Terrain Grand Bayanne » et le relogement des ménages occupants :

- 148 logements (4 T2 – 48 T3 – 64 T4 – 20 T5 – 12 T6) situés en zone A
- 244 logements (16 T2 – 87 T3 – 108 T3 – 33 T5) situés en zone B
- 167 logements ( 12 T2 49 T3 – 67 T4 – 23 T5 – 16 T6) de la zone C

Les partenaires organiseront, en lien avec les autres parties prenantes, une réunion de présentation du projet, des enjeux et les moyens mis en œuvre pour accompagner les occupants de ces logements et les modalités de relogement.

CDC Habitat déploiera un dispositif d'accompagnement des ménages occupant les logements en proposant d'inscrire ce dispositif dans le respect des principes énoncés ci-dessous :

- les ménages à reloger seront placés au centre de l'opération dans une démarche d'accompagnement adaptée,
- le processus de relogement sera présenté clairement et l'information diffusée entre les parties prenantes, dans une démarche de concertation et dans le respect des délais annoncés,
- L'accompagnement des ménages sera personnalisé avec un interlocuteur identifié du début à la fin du processus (suivi post-relogement).

CDC Habitat fera appel à une MOUS pour l'accompagnement dans la conception et la conduite de ces relogements.

La Métropole, par l'intermédiaire de la Direction Politique de l'Habitat du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence, apportera également conseil et assistance aux ménages en facilitant la constitution de leur dossier de demande de relogement en dehors du parc de CDC habitat ou le cas échéant, en mobilisant les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété en vigueur sur le territoire dont ils pourraient bénéficier.

Des offres de relogement au sein des logements neufs construits sur le site de « terrain Grand Bayanne » seront proposées. A défaut d'accord du locataire sur les lieux, une solution de relogement sera recherchée dans le patrimoine de CDC Habitat, une filiale ou dans les logements gérés par elle. Une démarche inter-bailleurs pourra être mise en place en tant que de besoin pour favoriser le relogement des ménages concernés.

La procédure de relogement des occupants dans le cadre du protocole sera prise en charge par CDC Habitat.

Lorsque les immeubles seront libérés, CDC Habitat assurera la sécurisation des bâtiments puis procédera à la démolition des immeubles libérés.

## 2. Foncier

### 2.1 Acquisition des biens par CDC Habitat

Pour pouvoir réaliser les opérations de reconstitution de patrimoine et de relogement, CDC Habitat (ou l'une de ses filiales) devra acquérir et construire les Biens immobiliers. A cet effet, CDC Habitat a pour intention de se porter acquéreur d'un ou plusieurs foncier(s) présentant les caractéristiques suivantes :

- permettre la réalisation d'un programme d'environ 499 logements destinés à CDC Habitat ;
- être viabilisés ;
- Etre desservis par des voiries dont les plans auront été préalablement soumis à CDC Habitat pour validation.

Le plan d'aménagement ainsi que l'ensemble des études de sol, de pollution, ENRT, état hypothécaire, régime de propriété seront transmis à CDC Habitat préalablement à l'acquisition.

### 2.2 Cession des Biens par CDC Habitat

La Métropole a pour intention de se porter acquéreur des parcelles mentionnées ci-après formant l'« Ensemble Bayanne » à la Métropole et cartographiées en annexe 1 bis. Cette intention devra être confirmée par une approbation ultérieure du conseil métropolitain.

Cette acquisition auprès de CDC Habitat se fera à la fin des opérations de démolitions et de relogement des particuliers et des commerces en trois fois.

Trois actes retraçant les mutations foncières seront pris entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la CDC Habitat au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet. La promesse de vente à la Métropole des terrains de la zone A interviendra dès lors que l'acquisition par CDC Habitat des terrains des phases 1 et 1er aura pu faire l'objet d'une promesse de vente. La promesse de vente à la Métropole des terrains de la zone B interviendra dès lors que l'acquisition par CDC Habitat des terrains de la phase 1bis aura pu faire l'objet d'une promesse de vente. La promesse de vente à la Métropole des terrains de la zone C

interviendra dès lors que l'acquisition par CDC Habitat des terrains de la phase 2 aura pu faire l'objet d'une promesse de vente.

Les trois actes de ventes à la Métropole des terrains correspondant aux trois zones de libération de l'« ensemble Bayanne » interviendront dès lors que les démolitions correspondantes auront été mises en œuvres.

Dans le cas où la phase 2 du « Terrain Grand Bayanne » serait avortée, la cession de la Zone C de l'« Ensemble Bayanne » serait maintenue par la Métropole, qui se montrera facilitateur dans le cadre de la reconstitution de l'offre des 167 logements de la zone C sur un autre secteur (terrain non identifié à ce stade)

CDC Habitat s'engage à maintenir la gestion en bon père de famille des immeubles tant qu'ils sont occupés.

## 2.3 Mutations foncières nécessaires

### 2.3.1 Délimitation des Biens objet des mutations foncier(e)s

#### 2.3.1.1 Ensemble Bayanne

Il est constitué des parcelles cadastrées K n° 293, 296, 299, 303, 307, 310, 1251, 1451, 1507, 1508, 1509, 1510 pour un total de 560 logements

Il est ici précisé que sur la parcelle 1507 est située la chaufferie bois. Les droits et les contrats liés à son exploitation seront cédés à la personne morale désignée par la Métropole.

L'état parcellaire et le plan en annexe 1bis du présent protocole permettent d'identifier les différents espaces décrits ci-dessus.

#### 2.3.1.2 Terrain Grand Bayanne

A ce jour cette emprise foncière n'est pas précisément déterminée. L'objectif est qu'elle permette la construction d'un programme d'environ 499 logements mixtes locatifs environ, en accession destinés notamment à reloger les familles des ayants-droits Défense et plus largement les locataires antérieurement logés dans l'« Ensemble Bayanne ».

## 2.4 Equilibres financiers envisagés

Dans l'intérêt de la réalisation des opérations et des parties, il a été convenu de réaliser les mutations foncières sur la base d'une part d'une valorisation de l'ensemble Bayanne précisée ci-dessous, et d'autre part des charges foncières du Terrain Grand Bayanne sur la base d'une valorisation également précisée ci-dessous.

A ce jour et compte tenu de leurs caractéristiques, les biens énoncées ci-dessous sont évalués respectivement à :

- **Terrain Grand Bayanne** : La valeur prévisionnelle de la charge foncière proposée pour 499 logements est : valeur moyenne tous programmes immobiliers CDCH confondus (social et non social) de 233 € HT/m<sup>2</sup> SDP (diverses taxes ou participations non incluses[ES2][CA3]).

Le prix du « terrain Grand Bayanne » n'intègre pas les différentes taxes et coûts relatifs à la réalisation des équipements mais il tient compte des prescriptions techniques et économiques usuellement pratiquées par CDC Habitat sur des terrains à bâtir : un niveau de sous-sol maximum pour les bâtiments collectifs, absence de sujétions particulières – en termes de fondation notamment- et des prescriptions environnementales éventuelles.

**Ensemble Bayanne** : 19 700 000 € hors droits en valeur d'usage, valeur de l'actif CDCH (expertise de Cushman et Wakefield 2021. Compte tenu des dépenses et des recettes prévisionnelles pour CDC Habitat, le prix de vente prévisionnel de ce terrain proposé par CDC Habitat est de **10 000 000 € HT, libre de tout bâtiment**<sup>[CA4]</sup>.

Cette valeur est estimée au stade d'avancement du projet d'aménagement selon les hypothèses retenues par les deux parties ci-dessous. Cette valeur pourra donc être revue à la hausse ou à la baisse lorsque la définition du projet et les hypothèses ci-dessous auront pu être affinées :

- Surfaces et nombre de logements : 499 logements / SDP administrative : 34 930 m<sup>2</sup>
- Participations dues par CDC Habitat : à ce stade de la définition du projet, l'intention de la Métropole est de lancer une consultation pour l'aménagement du secteur par un aménageur privé. L'état d'avancement de la définition du projet ne permet pas à ce stade de donner avec exactitude le montant des participations qui seront demandées par cet aménageur. Une estimation a néanmoins été réalisée, dans le cadre d'une majoration de la taxe d'aménagement, qui permet d'estimer le montant global des participations qui seront dues ;
- Le contexte règlementaire (révision PLUi)

La valeur du foncier « Ensemble Bayanne » résulte de la compensation des dépenses suivantes :

- Coûts prévisionnels de démolition des bâtiments ;
- Coûts prévisionnels de relogements des ménages ;
- Coûts prévisionnels de sécurisation du patrimoine avant démolition ;
- Perte financière de la valeur du patrimoine<sup>[CA5]</sup>

Si le principe de cet équilibre financier sera conservé par la suite, les différentes composantes de ce calcul décrites ci-dessous pourront chacune être revues à la hausse ou à la baisse lorsque le projet aura été défini de manière plus précise :

- le prix du terrain , hors participations et taxes, du « Terrain Grand Bayanne » : 8 138 690 € HT (233 € HT/m<sup>2</sup> Sdp x 34 930 m<sup>2</sup>) ;
- l'estimation des participations ou taxes qui seront dues par CDC Habitat : XX € HT<sup>[CA6]</sup>
- le cout prévisionnel de libération du terrain « Ensemble Bayanne » (démolition, relogements et sécurisation du patrimoine) : 7 250 000 € HT

Les parties se rapprocheront de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) à l'effet d'obtenir un avis de valeur et de présenter la globalité de l'opération, ce qui pourra avoir pour effet d'affiner les évaluations ci-dessus.

Dans le cadre de l'opération envisagée, le transfert de la jouissance de « l'ensemble Bayanne » se fera après démolition, libre de toute occupation, au fur et à mesure des opérations de démolitions et de relogements.



### 3. Calendrier prévisionnel des opérations

Le calendrier présenté est un calendrier prévisionnel. Il pourra être amené à être révisé dans le cadre du comité de pilotage, dont l'objet est défini ci-dessous.

Etapes	Phase1/1 <sup>er</sup> Zone A	Phase 1bis Zone B	Phase 2 Zone C
Montage de la procédure d'aménagement	2022		
Travaux d'aménagement : échangeur et réseaux « Grand Bayanne »	2025	2027	Dépendra de la temporalité de maîtrise foncière des terrains liés à la phase 2
Terrain Grand Bayanne - Signatures des promesses de mutation sous condition suspensive d'obtention par CDC Habitat d'un permis phasé ou plusieurs PC	2025	2027	
Ensemble Bayanne – Signatures des promesses de mutation sous condition suspensive d'obtention par CDC Habitat d'un permis phasé ou plusieurs PC	2025	2027	
Obtention du ou des PC	2026	2028	
Arrêt des locations de l' « ensemble Bayanne[ES7] »	2026	2028	
Purge du ou des PC	2027	2028	
Terrain Grand Bayanne - Réitération de la promesse de vente	2027	2029	
Début des travaux CDC sur le Terrain Grand Bayanne	2027	2029	
Achèvement travaux CDC terrain Grand Bayanne	2029	2031	
Opération de relogement	2027	2029	
Démolition zone Ensemble Bayanne	2029	2031	
Ensemble Bayanne – réitération des promesses de vente par zone	2029	2031	

### 4. Comité de pilotage

#### 4.1 Composition du comité de pilotage

Les partenaires décident de la mise en place d'un comité de pilotage, piloté par la Métropole Aix-Marseille-Provence, composé de représentants de de la Ville de Istres, de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de représentants du Ministère de la Défense, de l'EPAD et/ou l'aménageur, et de CDC Habitat.

La composition du comité de pilotage restera à préciser par chaque entité.

## 4.2 Missions du comité de pilotage

Le comité de pilotage sera chargé de :

- Coordonner les actions des parties ;
- Faire un point régulier, sur l'avancement des opérations ;
- Faire un point sur les conditions à lever (obtention PC, agréments, garanties sur les prêts...) ;
- Finaliser la délimitation des différentes zones de l'ensemble Bayanne ;
- Faire le point sur la procédure de relogement et de relocalisation des familles ;
- Faire le point sur la procédure de relogement et de relocalisation des commerces ;
- Assurer le suivi du processus de remembrement et le calendrier d'obtention des autorisations d'urbanisme permettant de rendre les cessions exécutoires ;
- Plus généralement, formuler toute proposition utile à la réalisation des objectifs mentionnés dans le présent protocole de nature à améliorer la coopération entre les parties.

## 4.3 Fonctionnement

Le Comité de pilotage se réunira à la demande d'une partie et en tout état de cause au minimum trois fois par an.

Un comité technique pourra également être constitué et se réunira autant que de besoin pour conduire le projet et appuyer le comité de pilotage dans ses missions.

## Annexes

Les pièces jointes au présent protocole en constituent les annexes lesquelles ont une valeur contractuelle identique à ce dernier.

Annexes n° 1–Aménagement et programmation terrain grand bayanne et calendrier prévisionnel  
Annexe n°1 bis - Etat parcellaire, plan de l'« ensemble Bayanne » et de la programmation des démolitions

Fait à XX  
Le XX

En deux exemplaires originaux

**Pour la Métropole AMP**

La Présidente

**Pour CDC Habitat**

La Présidente