

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE
ET LA SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**INTERVENTION MULTISITES POUR LA REALISATION DE TRAVAUX
DE RECYCLAGE/REHABILITATION D'IMMEUBLES DEGRADES**

SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	6
TITRE I MODALITES GENERALES D'EXECUTION DU CONTRAT	11
ARTICLE 1.1 OBJET DE LA CONCESSION	11
1.1.1 L'opération concédée	11
1.1.2 Le périmètre et programme prévisionnel de l'opération concédée	12
ARTICLE 1.2 MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	12
1.2.1 Les missions d'acquisition, de réalisation des travaux de recyclage et de cession	12
1.2.2 Etudes et missions générales de conduite et de gestion de l'Opération	13
ARTICLE 1.3 ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	15
ARTICLE 1.4 SUIVI ET PILOTAGE DE L'OPERATION	16
1.4.1 Les réunions de coordination	16
1.4.2 Les comités techniques	16
1.4.3 Les comités de pilotage	16
1.4.4 L'articulation avec le PPA et le NPNRU Grand Centre-Ville	16
ARTICLE 1.5 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	17
TITRE II CONDITIONS OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	18
ARTICLE 2.1 MODALITES D'ACQUISITION, DE GESTION ET DE LIBERATION DES TERRAINS ET IMMEUBLES	18
2.1.1 Modalités d'acquisition des terrains et immeubles	18
2.1.2 Suivi et contrôle des acquisitions foncières, information du Concédant	21
2.1.3 Modalités d'entretien et de gestion intercalaire des terrains et immeubles	21
2.1.4 Modalité de relogement des occupants	22
ARTICLE 2.2 ETUDES, REALISATION ET REMISE DES TRAVAUX	23
2.2.1 Etudes opérationnelles	23
2.2.2 Exécution des travaux de recyclage de l'habitat ancien dégradé, démolition, remise en état des sols	24
ARTICLE 2.3 MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS ET IMMEUBLES ACQUIS PAR LE CONCESSIONNAIRE	25
2.3.1 Dispositions générales	25
2.3.2 Prix de cession (logements sociaux, contreparties à l'association Foncière Logement et biens immobiliers à autre usage)	26
2.3.3 Fiches de prescriptions techniques	27

TITRE III MODALITES FINANCIERES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	29
ARTICLE 3.1 FINANCEMENT DE L'OPERATION	29
3.1.1 Principes généraux	29
3.1.2 Les recettes	29
3.1.3 Les subventions	29
3.1.4 Les emprunts	30
ARTICLE 3.2 PARTICIPATION DU CONCEDANT AU FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	30
3.2.1 Participation financière du Concédant.....	30
3.2.2 Participation en nature du Concédant	31
3.2.3 Révision de l'apport financier du Concédant	31
3.2.4 Octroi d'avances remboursables.....	31
ARTICLE 3.3 COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS A LA COLLECTIVITE	32
3.3.1 Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)	32
3.3.2 Bilan prévisionnel global actualisé	32
3.3.3 Plan global de trésorerie actualisé	33
3.3.4 Tableau des acquisitions et cessions immobilières	33
ARTICLE 3.4 GARANTIE DES EMPRUNTS.....	33
ARTICLE 3.5 REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE.....	33
TITRE IV : DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	35
ARTICLE 4.1 EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	35
ARTICLE 4.2 RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE	35
4.2.1 Résiliation pour motif d'intérêt général - rachat.....	35
4.2.2 Résiliation pour faute – déchéance	35
4.2.3 Autres cas de résiliation unilatérale	35
ARTICLE 4.3 CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	36
ARTICLE 4.4 CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	37
4.4.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante	37
4.4.2 Arrêt des comptes de l'opération d'aménagement	37
4.4.3 Indemnités pour cessation anticipée de la Concession d'aménagement	38
4.4.4 Règlement final	38
4.4.5 Modalités de règlement	38
TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES	39
ARTICLE 5.1 MODIFICATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	39
ARTICLE 5.2 PROPRIETE DES DOCUMENTS ET PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES	39

ARTICLE 5.3 ASSURANCES	40
ARTICLE 5.4 CONTENTIEUX.....	40
ARTICLE 5.5 PENALITES.....	40
ARTICLE 5.6 INTERETS MORATOIRES.....	41
ARTICLE 5.7 DOMICILIATION BANCAIRE ET ELECTION DE DOMICILE.....	41
ARTICLE 5.8 CONTROLES EXERCES PAR LE CONCEDANT	41
ARTICLE 5.9 REGLEMENT DES LITIGES.....	41
ARTICLE 5.10 INSERTION PROFESSIONNELLE	42
ARTICLE 5.11 ECONOMIE CIRCULAIRE.....	42
ANNEXES.....	44
Annexe n°1 : Intervention multisites – Localisation des adresses.....	44
Annexe n°2 : Liste des adresses.....	44
Annexe n°3 : Bilan financier prévisionnel de l’Opération.....	44
Annexe n°4 : Plan de trésorerie prévisionnel de l’Opération.....	44
Annexe n°5 : Liste des études préalables et autres documents de référence remis au Concessionnaire	44
Annexe n°6 : Délibérations des collectivités territoriales sur l’approbation du principe d’élaboration d'une charte relative aux modalités de relogement des bailleurs sociaux des projets conduits dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain à Marseille (juin 2022)	44
Annexe n°7 : Fiche d’Aide à la Décision (FAD).....	44

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente en exercice ou son représentant par délégation, agissant en vertu de la délibération du Conseil Métropolitain en date du 15 décembre 2022.

Ci-après désigné par les termes « la Métropole Aix-Marseille-Provence » ou « le Concédant »

D'UNE PART,

ET :

La Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLA-IN) « Aix-Marseille- Provence » au capital de 14 290 000 euros, dont le siège social est situé à Marseille dans le 3^e arrondissement, Immeuble Eko Active 174, bd de Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés le 11 février 2021, sous le numéro 894 022 946, représentée par Monsieur Franck CARO, son Directeur Général, représentée par Monsieur Franck CARO, son Directeur Général, désigné à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration du 17 février 2021.

Ci-après désignée « la SPLA-IN AMP » ou « le Concessionnaire »

D'AUTRE PART,

Ensemble dénommées « Les Parties ».

PREAMBULE

Lexique :

Les termes, ci-après mentionnés utilisés dans le cadre du présent traité auront le sens résultant des définitions ci-dessous :

« **Parties** » : désigne les Parties signataires du traité de concession, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence (Métropole AMP) et la SPLA-IN « Aix-Marseille-Provence » (SPLA-IN AMP).

« **Traité de concession** » ou « **Concession** » : désigne le présent document dont l'objet est de confier au Concessionnaire la réalisation de l'Opération décrite au préambule et précisée dans l'article 1.1.

« **Annexe** » : désigne une annexe au présent traité.

« **Opération** » : désigne l'opération d'aménagement « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés » dont les objectifs, le périmètre et le programme ont été approuvés par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 20 octobre 2022.

« **Cession** » : désigne l'opération juridique par laquelle la propriété d'un bien ou d'un ensemble de biens ou d'un droit, passe du patrimoine du cédant à celui du cessionnaire (bénéficiaire de la cession).

« **Jour** » : ouvré

« **Anah** » : Agence nationale de l'habitat

« **ANRU** » : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

« **NPNRU** » : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Lancé en 2014, ce programme financé par l'ANRU (via les contributions d'Action Logement, de l'Union sociale pour l'habitat et l'Etat) concerne au total 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires.

« **Recyclage de l'habitat ancien dégradé** » : conformément au Règlement Général relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain de l'ANRU, ces opérations consistent :

- Soit en des opérations de recyclage foncier (démolition totale ou partielle des immeubles acquis, pour créer du foncier valorisable pour un nouvel usage qu'il relève de l'habitat, de l'équipement, de l'espace public, de l'immobilier économique...),
- Soit en des opérations de recyclage immobilier (travaux de démolition partielle et travaux confortatifs rendant possible, suite à la vente des biens, une opération de restructuration visant à développer une offre immobilière attractive).

Depuis 2019, la volonté d'instaurer un cadre collectif de réflexion et de mise en œuvre réunissant les institutions et parties prenantes compétentes en matière de lutte contre l'habitat privé dégradé s'est imposée, afin de coordonner l'ensemble de leurs compétences et de leurs actions sur le centre-ville de Marseille marqué par un habitat privé dégradé et une population précarisée¹.

Par délibérations URB 001-6423/19/CM du 20 juin 2019 et CHL 004-10557/21/CM du 7 octobre 2021, la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) a approuvé le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille et son avenant n°1, afin de mettre en œuvre une stratégie d'intervention coordonnée et un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille, indispensable pour ce territoire, cœur de la Métropole.

Signé le 15 juillet 2019 pour une durée de 15 ans, le contrat de PPA porte sur un périmètre de plus de 1 000 hectares, réparti en 7 arrondissements, et concerne près de 200 000 habitants. Il associe différents partenaires institutionnels au titre desquels la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etat, la Ville de Marseille, le Département des Bouches-du-Rhône, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), La Banque des Territoires, l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA, et l'Association Régionale des organismes HLM PACA Corse.

Il définit et organise le programme de travail et d'actions partenariales à engager en matière de :

- Lutte contre l'habitat indigne et restauration du patrimoine bâti ;
- Amélioration de l'attractivité et de la qualité résidentielle ;
- Redynamisation de la fonction économique et commerciale.

Parmi ses 11 actions, le contrat de PPA prévoit notamment d'élaborer et de mettre en œuvre plusieurs opérations d'aménagement, dont les premières concernent quatre secteurs de première phase intégrant les îlots d'habitat ancien dégradé identifiés comme prioritaires, à savoir : Noailles-Ventre et Noailles-Delacroix dans le quartier Noailles (13001), Clovis Hugues/Belle de Mai (13003) dans le quartier de la Belle de Mai et Hoche-Versailles (13003) dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée.

Pour faire face aux enjeux de la requalification du Grand Centre-Ville de Marseille et aux impératifs d'efficacité liés à la mise en œuvre des projets prioritaires décrits plus haut, a été créée la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National – SPLA-IN « Aix-Marseille-Provence » (SPLA-IN AMP), dont les statuts ont été approuvés par délibération du Conseil de la Métropole en date du 19 décembre 2019. La Métropole Aix-Marseille-Provence est actionnaire majoritaire de la société à hauteur de 59%, l'Etat, représentée par l'EPAEM, à hauteur de 35% et la ville de Marseille à hauteur de 6%. La SPLA-IN AMP a pour objet, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de :

- Réaliser toutes les opérations d'aménagement, de construction, de réhabilitation, d'amélioration et de rénovation d'immeubles, en vue de la réalisation des objectifs visés à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ;
- Réaliser, organiser ou contrôler toutes actions et opérations d'aménagement relevant de la compétence de l'un de ses actionnaires, notamment les opérations de requalification urbaine et immobilière ;
- Procéder à toute acquisition ou cession d'immeubles, baux commerciaux, fonds de commerce ou fonds artisanaux ;
- Réaliser toutes opérations de requalification de copropriétés dégradées ;
- Réaliser toutes études préalables en lien avec son objet statutaire ;
- Et, généralement, de réaliser toutes opérations mobilières, immobilières, industrielles, commerciales, financières et civiles se rattachant directement ou indirectement à son objet et contribuant à sa réalisation.

¹ Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) représente 21% des résidences principales du périmètre du PPA de Marseille et 60% des logements du PPPI de la Ville. Il concentre un niveau de pauvreté important, 40% des habitants vivant sous le seuil de pauvreté, ce taux atteignant 75% dans certains secteurs. La population, en grande partie éligible au logement social, n'y a pas accès en raison du manque d'offre et reste, de fait, captive d'un parc privé dégradé.

Depuis plusieurs décennies, dans le cadre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne, la Ville de Marseille et la Métropole AMP ont maîtrisé de nombreux immeubles présentant des situations d'indignité, d'insalubrité ou de danger, directement ou par le biais de concessionnaires d'aménagement et de l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA. Les deux collectivités souhaitent désormais mobiliser une partie de ces immeubles et micro-îlots, situés dans les périmètres du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville « Grand Centre-Ville » et du PPA, et dont l'état de dégradation impose une intervention lourde.

Les objectifs poursuivis par la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre de cette opération d'aménagement et de renouvellement urbain sont les suivants :

- De réaliser des travaux de recyclage et de restructuration foncière sur les immeubles ciblés en veillant à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine bâti marseillais ;
- De céder ces immeubles, une fois les travaux réalisés, afin de produire en moyenne :
 - Pour 70% d'entre eux, une offre nouvelle de logements locatifs sociaux, en les cédant des bailleurs sociaux ;
 - Pour 25% d'entre eux, une offre de logements locatifs libres et en accession, favorisant la mixité sociale, en les cédant à l'association Foncière Logement au titre des contreparties foncières ;
 - Pour 5% d'entre eux, une programmation diversifiée et innovante (accession à la propriété, bail réel solidaire ou encore habitat participatif) ;
- De veiller au maintien et à l'extension de la diversité des activités commerciales et économiques de proximité ou culturelles et à la réalisation de petits équipements collectifs, qui pourront être localisés dans les immeubles traités.

Le présent traité de concession s'inscrit dans la mise en œuvre opérationnelle de projets de renouvellement urbain compris dans le périmètre du QPV Grand Centre-Ville, inscrits en NPNRU. Compte tenu de l'état de dégradation des adresses comprises dans l'intervention « multisites », qui impose une intervention lourde, ce projet a été présenté devant le Comité National d'Engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) le 9 mars 2022 et a reçu un avis favorable. Il fera ainsi l'objet d'un co-financement de l'ANRU, à travers la signature d'une convention pluriannuelle et multipartite de renouvellement urbain qui devra être signée avant la fin de l'année 2023. Il convient ainsi que l'ensemble des actions entreprises découlant du traité et leurs finalités correspondent aux attentes de l'ANRU et à la convention opérationnelle à venir sur le QPV du Grand Centre-Ville.

Les principaux objectifs de ce projet de renouvellement urbain, dont la mise en œuvre est confiée à la SPLA-IN AMP au titre du présent traité, portent sur :

- **Le recyclage des immeubles visés par le présent traité**, via l'acquisition desdits immeubles et la mise en œuvre de travaux de recyclage ou de démolition avant cession à des preneurs selon les principes définis dans le cadre du projet de renouvellement urbain (production de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI, contreparties foncières à l'association Foncière Logement, programmation diversifiée et innovante : accession à la propriété, bail réel solidaire ou encore habitat participatif) ; Les logements locatifs sociaux produits à l'issue de cette Opération pourront notamment être mobilisés pour le relogement définitif de ménages directement impactés par les opérations de renouvellement urbain « Noailles », « Belle de Mai » et « Hoche-Versailles », objets de concessions d'aménagement distinctes également conclues avec la SPLA-IN AMP ;
- **La qualification des rez-de-chaussée des immeubles objets de l'intervention en recyclage**, en contribuant à l'animation et l'attractivité commerciale et artisanale des quartiers, en promouvant le maintien d'une activité artisanale et en assurant le développement d'une activité commerciale qualitative ciblée sur certains secteurs stratégiques. **Ces rez-de-chaussée pourront également permettre la création in fine de petits équipements publics de proximité, concourant à l'amélioration de la vie des habitants ;**

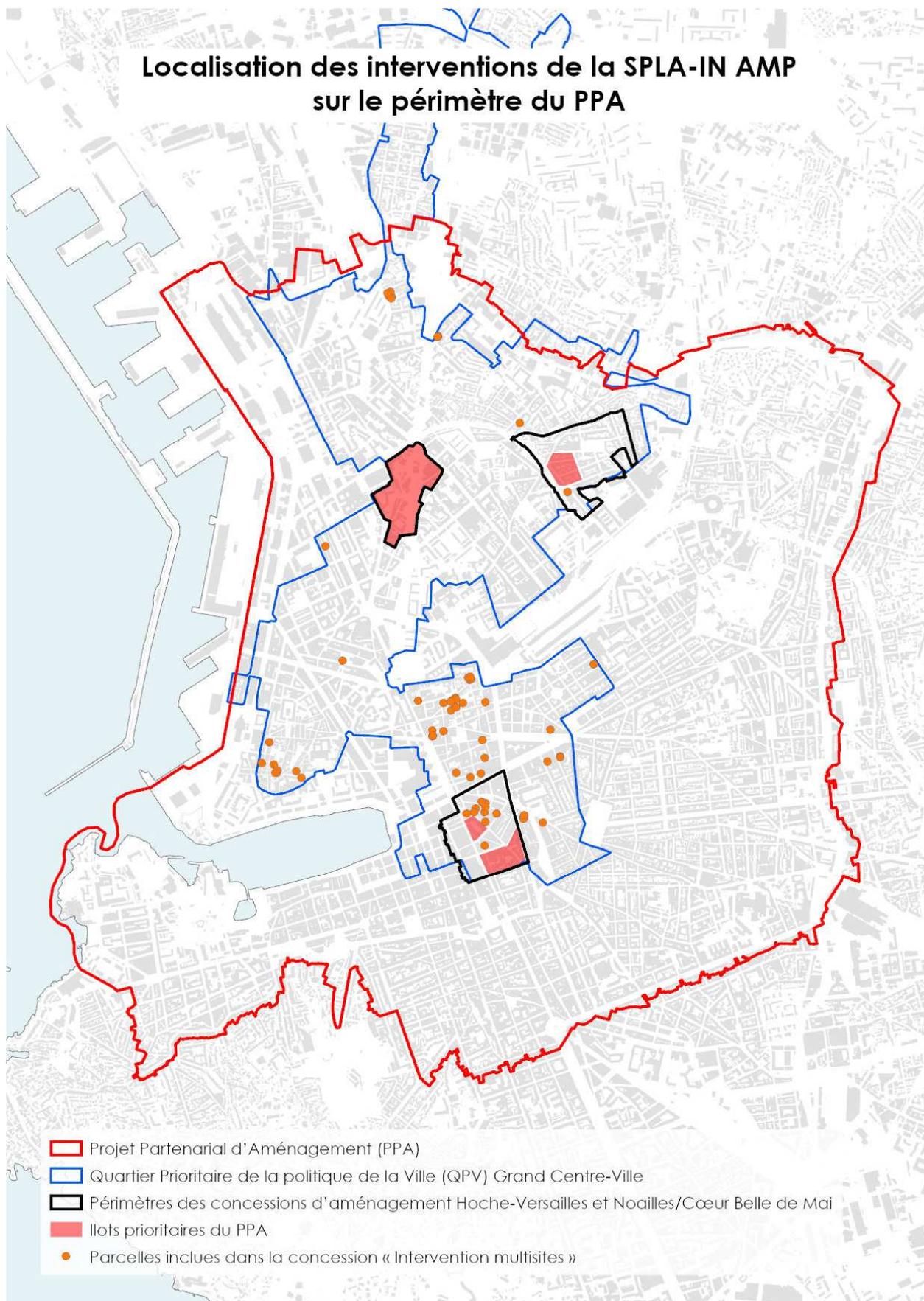
...Et poursuivent les ambitions suivantes, qui devront être poursuivies dans le cadre des interventions décrites précédemment, conduites par la SPLA-IN AMP au titre du présent traité :

- **L'amélioration du confort climatique et la lutte contre les îlots de chaleur urbains**, en valorisant le patrimoine et la qualité des bâtiments existants, en rendant dès que cela est possible, les sols perméables (via des actions sur les cœurs d'îlots et les espaces publics), en créant des espaces de pleine terre et en

favorisant la réintroduction du végétal ;

- La valorisation du patrimoine et les qualités des bâtiments existants remarquables et communs.

Localisation des interventions de la SPLA-IN AMP sur le périmètre du PPA



La Métropole Aix-Marseille-Provence, afin de mettre en œuvre ce projet de renouvellement urbain dans le respect des engagements pris dans le cadre du PPA et de la convention pluriannuelle et multipartite de renouvellement urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) à venir, a ainsi décidé :

- Par délibération n°CHL-002-11785/22/CM du conseil métropolitain en date du 5 mai 2022, de définir les objectifs poursuivis et les modalités de concertation publique, conformément à article L. 103-2 du code de l'urbanisme, pour les projets de renouvellement urbain « Noailles », « Coeur Belle de Mai » et « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés » ;
- Par délibération n°CHL-003-12691/22/CM du conseil métropolitain en date du 20 octobre 2022, de tirer le bilan de cette concertation préalable et de mettre en œuvre ce projet de renouvellement urbain, désigné ci-après par le terme « l'Opération ». Les observations recueillies lors de la concertation publique préalable devront être prises en compte par la SPLA-IN AMP pour la poursuite du projet. Le bilan de concertation est inclus dans la liste des études préalables et autres documents de référence remis au Concessionnaire (cf. annexe n°5) ;
- Par délibération n°CHL-004-12692/22/CM du conseil métropolitain en date du 20 octobre 2022, d'approuver la création de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés » et la création et l'affectation de l'opération d'investissement « PPA – Concession Intervention multisites » ;
- Par délibération du conseil métropolitain en date du 15 décembre 2022, d'approuver le traité de concession, le bilan prévisionnel et le périmètre de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradées » et d'approuver la désignation de la SPLA-IN AMP en qualité de concessionnaire d'aménagement.

La Ville de Marseille, par délibération n°22/0626/VAT de son conseil municipal en date du 4 novembre 2022, a par ailleurs approuvé le principe de cession à la SPLA-IN AMP de 34 immeubles ou tènements fonciers dépendants du domaine privé de la Ville de Marseille.

Le projet de concession d'aménagement a été présenté au comité de contrôle de la SPLA-IN AMP en date du 1^{er} décembre 2022, lequel a émis un avis favorable.

La concession d'aménagement (ci-après « la concession » ou « le présent traité ») est conclue sans publicité ni mise en concurrence préalable, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerçant, conjointement avec les autres actionnaires publics, un contrôle de la SPLA-IN AMP, analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services. Par ailleurs, cette société exerce son activité exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales et groupements de collectivités territoriales qui en sont membres.

Le présent contrat est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des Parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du Concédant. Les conditions générales du contrôle exercé par les actionnaires du Concessionnaire sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'ils exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société et ne sont pas reprises dans le présent traité de concession.

Le programme prévisionnel, à savoir la liste des adresses incluses dans le périmètre l'Opération, est précisé en annexe n°2 et traduit financièrement dans le bilan prévisionnel en annexe n°3. Les missions et la nature des tâches à réaliser par le Concessionnaire pour la réalisation de ce programme sont précisées à l'article 1.2 du présent traité.

Il est ici précisé que la présente concession est conclue sans transfert du risque économique de l'Opération au Concessionnaire, au sens des articles R. 300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE I

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DU CONTRAT

ARTICLE 1.1 OBJET DE LA CONCESSION

1.1.1 L'opération concédée

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L.1523-1 à L.1523-4 et L.1531-1 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par le présent contrat et ses annexes, le Concédant concède au Concessionnaire qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés », dont les objectifs, le périmètre et le programme ont été approuvés par délibération n° CHL-005-12693/22/CM du conseil métropolitain en date du 20 octobre 2022.

Le présent contrat de concession d'aménagement comporte les clauses obligatoires mentionnées par l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

Comme vu précédemment, cette opération s'inscrit dans les périmètres du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) « Grand Centre-Ville » et du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) au sein desquels sont situées les adresses ciblées du présent traité, localisées sur le plan joint en annexe n°1.

Sur ces adresses ciblées et dans le cadre du présent traité, le Concessionnaire est en charge :

- **De préciser, puis de mettre en œuvre, un programme visant au recyclage de l'habitat ancien dégradé** par l'acquisition des immeubles dégradés visés par le présent traité, le relogement des occupants et la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, de travaux de recyclage pouvant aller jusqu'à la restructuration des immeubles (voire à leur démolition partielle ou totale). Ces immeubles restructurés ou ces fonciers nus seront ensuite cédés à des organismes HLM (en vue de la production de logements sociaux), à l'association Foncière Logement au titre des contreparties foncières à Action Logement (en vue de la production de logements locatifs à destination des salariés) et à des opérateurs divers en vue de la production d'une programmation diversifiée et innovante (accession à la propriété, bail réel solidaire ou encore habitat participatif). Ce traitement pourra intervenir soit dans le cadre d'opérations isolées (parcelle unique) soit dans le cadre d'opérations à l'îlot, regroupant des parcelles contiguës permettant la mise en œuvre d'un aménagement d'ensemble, au sein de l'îlot urbain. Les travaux de recyclage pourront notamment conduire à l'aménagement de cœur d'îlots par la démolition de bâti en fond de parcelles et ainsi contribuer à une meilleure aménité urbaine et habitabilité des futurs logements. Ces opérations de recyclage contribueront ainsi à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, par des actions concourant à permettre la réalisation de programmes à usage principal de logements locatifs sociaux, pour les ménages captifs du « logement social de fait » que constituent les immeubles traités, en leur permettant d'accéder à des logements correspondant à leur structure familiale et à leurs ressources.
- **De requalifier les rez-de-chaussée des immeubles objets des opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé, en vue de :**
 - **Contribuer à l'animation et l'attractivité commerciale et artisanale des quartiers**, en promouvant le maintien d'une activité artisanale et en assurant le développement d'une activité commerciale qualitative ciblée sur certains secteurs stratégiques (en lien avec les orientations de développement de l'activité commerciale sur le périmètre du PPA) ;
 - **Réaliser les "enveloppes" de petits équipements publics de proximité** concourant à l'amélioration de la vie des habitants, afin de compléter l'offre et la qualité des équipements publics existants (locaux livrés bruts murs, sols et plafonds avec réseaux et fluides en attente, le second œuvre restant à réaliser par l'acquéreur final).

Les travaux de recyclage confiés au Concessionnaire pourront aller de la mise en sécurité jusqu'à la restructuration complète (clos-couvert) avant cession, permettant aux différents preneurs de réaliser les seuls travaux de second œuvre. Le Concessionnaire devra conduire ces missions avec le souci de répondre aux enjeux d'amélioration du confort climatique et de lutte contre les îlots de chaleur urbains en rendant, lorsque cela sera possible, les sols perméables (via des actions sur les cœurs d'îlots et les espaces publics de proximité), en créant des espaces de pleine terre et en favorisant la réintroduction du végétal. Le Concessionnaire devra par ailleurs intégrer les enjeux de valorisation du patrimoine en retrouvant, lorsque cela sera possible, les qualités des bâtiments existants remarquables et communs.

1.1.2 Le périmètre et programme prévisionnel de l'opération concédée

Les biens immobiliers concernés par l'opération d'aménagement concédée, sont essentiellement constitués de terrains, d'immeubles ou de « micro-îlots », à usage principal d'habitation ou d'hôtel meublé.

Il s'agit majoritairement de biens immobiliers (immeubles et terrains) présentant des situations d'indignité, d'insalubrité ou de danger issus de la stratégie foncière conduite depuis de nombreuses années par les collectivités territoriales et dont la maîtrise foncière est totale ou fortement engagée. Ces biens seront acquis par le Concessionnaire auprès de la Ville de Marseille, de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou de ses opérateurs.

Le programme prévisionnel de l'Opération porte sur un objectif prévisionnel de traitement de 69 adresses, dont 66 (soit environ 330 logements et 56 locaux) sont déjà identifiées et listées en annexe n°2 du présent traité. Les 3 adresses non ciblées à la signature du présent traité seront constituées d'adresses mitoyennes ou situées à proximité immédiate des 66 adresses visées annexe n°2 à la date de signature du présent traité, dans le but de permettre le traitement pérenne et durable de ces adresses ou micro-îlots.

Ce programme prévisionnel de 69 adresses pourra être modifié à tout moment par voie d'avenant au présent traité, afin de prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel visé en annexe n°3.

ARTICLE 1.2 MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de ses missions, le Concessionnaire prendra en charge les tâches suivantes :

1.2.1 Les missions d'acquisition, de réalisation des travaux de recyclage et de cession

- a) Procéder ou faire procéder à toutes études opérationnelles** (notamment les études urbaines, foncières, techniques, architecturales, juridiques ou financières nécessaires à la réalisation de l'Opération), ainsi que toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer avant tout engagement, toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- b) Produire les études et documents nécessaires à la conduite des procédures réglementaires**, en lien avec le Concédant ;
- c) Acquérir la propriété**, à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'Opération, ainsi que ceux qui, mitoyens ou à proximité immédiate, s'avèreraient nécessaires pour le traitement pérenne et durable des adresses ou micro-îlots du programme initial ; **Etablir tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'Utilité Publique et à l'arrêté de cessibilité**, étant précisé que l'enquête parcellaire, destinée à délimiter avec précision l'emprise expropriable et à identifier les titulaires des droits concernés, pourra être menée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP afin d'optimiser les délais. Les acquisitions pourront être également réalisées par l'exercice du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR), à travers la délégation de ce droit par la Métropole Aix-Marseille-Provence qui en est titulaire ;

- d) **Gérer les biens acquis**, comprenant la prise de toutes dispositions utiles pour mettre un terme aux situations de danger immédiat (notamment pallier les risques d'intoxication par le plomb ou encore prévoir la mise en sécurité des éléments communs), réaliser les travaux d'urgence tant qu'il reste des occupants, interdire l'accès aux terrains, logements et immeubles libérés définitivement, veiller à assurer le gardiennage et la mise en sécurité des biens ;
- e) **Assurer l'accompagnement social dans et vers le logement, le relogement définitif et temporaire, ainsi que et le déménagement des occupants**, dans les conditions décrites à l'article 2.1.4 ci-dessous et de la future Charte de Relogement de Marseille pour les projets de renouvellement urbain (dont les modalités principales ont été délibérées par les collectivités territoriales, cf. annexe n°6 du présent traité), indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits (en lien avec les autorités compétentes) ; Les partenaires ad hoc (SOLIHA, au travers du marché d' « assistance au relogement » confié par la Métropole AMP et la Ville de Marseille et caduc au 31/12/24), pourront être ponctuellement mobilisés en cas d'urgence, en vue du relogement temporaire des occupants et en complément des moyens développés par le Concessionnaire ;
- f) **Réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux de restructuration des immeubles et des « micro-îlots »** (suppression ou regroupement de parcelles, d'immeubles, de logements ou locaux en pieds d'immeubles, aménagement de plateaux ...), curetage des cœurs d'îlots, conformément aux objectifs de l'Opération ; Réaliser les « enveloppes » des petits équipements de proximité situés dans ces immeubles (locaux livrés bruts murs, sols et plafonds avec réseaux et fluides en attente) ;
- g) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'Opération, dans le respect des normes et des règles de l'art (amiante, référés préventifs...), sauf lorsque leur qualité architecturale leur état ou le projet justifie(nt) une réhabilitation ;
- h) **Aménager les sols (remise en état) ;**
- i) **Organiser les modalités de coopération et de montage opérationnel avec les bailleurs sociaux, preneurs de la majorité des immeubles issus des opérations de recyclage**, notamment dans le cadre de l'animation d'appels à manifestation d'intérêt « bailleurs sociaux », en association avec le Concédant et la Ville de Marseille. Pour les autres types de programmation, **accompagner les éventuels opérateurs immobiliers, futurs acquéreurs**, dans la réalisation des études et l'élaboration des dossiers de permis de construire, en association avec le Concédant et la Ville de Marseille ;
- j) **Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis**, les concéder ou les louer (via des baux classiques, mais aussi des baux à construction ou à réhabilitation) aux preneurs aux conditions définies avec le Concédant et la Ville de Marseille dans le cadre des projets de renouvellement urbain (organismes HLM, Action Logement, autres...), mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles, y compris pour les lots diffus à l'issue du portage de redressement ; **Préparer et signer tous les actes nécessaires ; Louer le cas échéant**, pour une durée ne pouvant excéder la durée de la concession et sans droit à renouvellement pour les occupants, les locaux situés en pieds d'immeubles (après accord du Concédant sur la nature de l'activité et les conditions économiques et juridiques de l'Opération);

1.2.2 Etudes et missions générales de conduite et de gestion de l'Opération

Le Concessionnaire assure l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'Opération, notamment :

- a) **Réaliser les études pré opérationnelles et opérationnelles permettant de préciser les conditions de réalisation nécessaires à la mise en œuvre de l'Opération**, notamment :
 - L'ensemble des dossiers administratifs nécessaires (études sur le potentiel de réhabilitation/restructuration à l'échelle de la parcelle et à l'échelle du « micro-îlot », etc.) ;
 - Les équipes de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation des programmes de réhabilitation ;
 - La production des documents de suivi de l'Opération ;
 - Toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer les modifications de

programme qui s'avèrent opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants. Le Concessionnaire sera associé aux études relatives à toute modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

- b) **Assurer le suivi et la coordination de la réalisation de l'Opération**, la coordination des différents opérateurs intervenant ;
- c) **Elaborer les dossiers et assurer le suivi des procédures administratives nécessaires à la mise en œuvre de l'Opération** (éventuelles procédures d'expropriation, enquêtes publiques, concertation, permis d'aménager, de construire ou de démolir, etc.) ;
- d) **Assurer les missions de concertation d'information, de communication et d'animation liées à la conduite de l'Opération**, auprès des usagers, habitants, et commerçants/entreprises. Le Concessionnaire sera ainsi chargé d'une mission d'animation de la concertation « opérationnelle », tout au long des étapes des projets, en lien étroit avec le Concédant (et la Ville de Marseille). Cette mission devra s'inscrire dans le cadre fixé par le contrat de PPA, qui précise que la concertation avec les habitants et les usagers constitue un objectif essentiel et un facteur clé de réussite des projets. Devront être ainsi mobilisés par le Concessionnaire :
 - Le Collège des Maîtrises d'Usage ;
 - L'ensemble des éléments méthodologiques et des outils définis par la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage qui accompagne les partenaires du PPA pour la définition d'un Schéma d'Orientations Stratégiques et d'une stratégie de communication et de concertation à l'échelle du PPA.

Un reporting annuel des actions de communication et de concertation (récapitulatif, analytique et évaluatif) sera établi par le Concessionnaire.

- e) **Assurer en tout temps la complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'Opération** et lui permettant notamment la transmission des informations nécessaires au suivi des opérations financées par l'ANRU ;
- f) **Etablir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion** faisant apparaître les éventuelles difficultés opérationnelles et financières et la situation de trésorerie ;
- g) **Négocier et contracter les moyens de financement** les plus appropriés ;
- h) **Mobiliser et encaisser toutes subventions**, notamment celles de l'ANRU dans le cadre du dossier de NPNRU, ainsi que les participations dues par les différentes collectivités territoriales et/ou autres personnes publiques ;
- i) **D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, tâches de gestion et la coordination indispensable** pour la bonne fin de l'Opération. Assurer en tout temps une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'Opération et les éléments de reporting et de suivi des opérations financées par l'ANRU, avec notamment :
 - Le planning actualisé annuel de l'Opération ;
 - La présentation devant les instances régulières du NPNRU de l'état d'avancement de l'Opération et ses perspectives à court et moyen terme ;
 - Le tableau de bord annuel de l'Opération et de l'évaluation du NPNRU : planning précis de réalisation actualisé par rapport au dernier document validé et constituant la référence pour le suivi de l'Opération ;
 - L'état d'avancement de l'Opération, sur la base d'indicateurs appropriés qui seront soumis pour validation au Concédant dans les 6 mois après la date d'effet du présent traité de concession ;
- j) **Porter une ambition en matière, notamment, d'innovation sociale** : il s'agira notamment dans le cadre des concessions des immeubles acquis et traités par le Concessionnaire, de réserver 5% d'entre eux en vue d'une programmation diversifiée et innovante (accession à la propriété, bail réel solidaire ou encore habitat participatif...). Si la destination « logement » devra rester systématiquement majoritaire, cette programmation pourra être, selon les cas, diversifiée. Une partie des immeubles inclus dans le programme prévisionnel de la concession étant situés dans le périmètre de la Grande Opération d'Urbanisme (GOU)

Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai - Noailles - Opéra - Thiers - Belsunce – Chapitre, le Concessionnaire pourra directement mobiliser ou encourager le recours au « permis d'innover », qui permet de proposer des solutions alternatives aux règles de construction, en plus des règles d'aménagement, à condition de démontrer que ces alternatives permettent d'atteindre des résultats satisfaisants par rapport aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé.

Ces missions pourront être modifiées ou complétées par avenant au présent traité pour tenir compte des évolutions intervenant dans le cadre de l'opération d'aménagement. Ces modifications seront présentées aux partenaires pour approbation et feront l'objet de délibérations du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

ARTICLE 1.3 ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

Le Concedant s'engage pour sa part à :

- a) **Remettre au Concessionnaire l'ensemble des études préalables** que le Concedant ou la Ville de Marseille ont déjà fait réaliser sur ces adresses ou qu'ils ont en leur possession;
- b) **Accompagner la cession au Concessionnaire des biens propriétés publiques** nécessaires à la réalisation de l'Opération ;
- c) **Valider les acquisitions des biens** proposés par le Concessionnaire ; **Solliciter toute Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** au bénéfice du Concessionnaire et à la demande de ce dernier ; **Valider les dossiers des Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** avant l'envoi aux services de l'Etat ; **Déléguer ponctuellement le Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR)** au Concessionnaire ;
- d) **Concourir à la bonne instruction et s'assurer**, dans la mesure du possible, **de l'obtention des autorisations administratives** (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) nécessaires à la réalisation de l'Opération ;
- e) **Soumettre à l'approbation de son organe délibérant** les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses (les DUP notamment) nécessaires à la réalisation de l'Opération ;
- f) **Animer la Plateforme de Relogement métropolitaine actualisée et piloter l'élaboration de la Charte de Relogement de Marseille** pour les projets de renouvellement urbain, afin d'accompagner le Concessionnaire dans sa mission de relogement des occupants des immeubles faisant l'objet des opérations de recyclage et en cela solliciter, autant que faire se peut, le contingent des réservataires de logements locatifs sociaux ;
- g) **Mobiliser, ponctuellement en cas d'urgence, les partenaires ad hoc** (SOLIHA, au travers du marché d'« assistance au relogement » confié par la Métropole AMP et la Ville de Marseille et caduc au 31/12/24), en vue du relogement temporaire des occupants et en complément des moyens développés par le Concessionnaire ;
- h) **Mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées au Concessionnaire ou au Concedant les subventions des partenaires publics de l'Opération** (Etat, Anah, ANRU, Banque des Territoires, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par le Concessionnaire dans le cadre du présent traité de concession, conformément aux dispositions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme ;
- i) **Régler aux échéances convenues le montant de la participation financière** prévue à l'article 3.2 du présent traité ;
- j) **Garantir, le cas échéant, les emprunts** pour le financement exclusif de la trésorerie de l'Opération souscrits par le Concessionnaire, dans les conditions détaillées à l'article 3.4 ci-dessous ;
- k) **Soumettre à l'approbation de son organe délibérant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)**, établi par le Concessionnaire ;
- l) **Prononcer la clôture de l'Opération** dans les 18 mois suivant l'achèvement de la mission du Concessionnaire, au vu du dossier de clôture établi par le Concessionnaire.

ARTICLE 1.4 SUIVI ET PILOTAGE DE L'OPERATION

1.4.1 Les réunions de coordination

Pour la bonne conduite de l'Opération, il est prévu que **des réunions de coordination soient organisées a minima une fois par trimestre**. Elles réuniront a minima le Concessionnaire et les services compétents du Concédant. Elles pourront accueillir d'autres intervenants si nécessaire, en fonction de l'ordre du jour. Les services concernés de la Ville de Marseille, notamment, pourront être régulièrement associés.

Pour faciliter la mise en relation, les Parties désigneront leurs correspondants techniques respectifs.

1.4.2 Les comités techniques

Instances de suivi opérationnel, ils assurent l'information régulière des partenaires sur l'avancée du projet. Ils rendent compte des éventuelles difficultés rencontrées et formulent des propositions pour y remédier. En ce sens, ils préparent les travaux examinés en comité de pilotage.

Ces comités techniques se réunissent tous les six mois et rassemblent a minima :

- Le Concessionnaire ;
- Les services compétents du Concédant de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Les services compétents de la Ville de Marseille (principalement au sein de la DGA Ville Plus Verte Et Plus Durable) ;
- Les délégations locales de l'Anah et de l'ANRU et si besoin les directions décentralisées de l'Etat concernées par l'Opération (UDAP, ARS, France Domaine, services préfectoraux, etc.) ;
- Tout autre service ou structure dont la présence est jugée nécessaire en vue de la bonne conduite de l'Opération.

Son organisation est assurée par le Concessionnaire, avec l'appui du Concédant.

1.4.3 Les comités de pilotage

Le comité de pilotage est coprésidé par le(la) Vice-Président(e) délégué au Logement, à l'Habitat, à la Lutte contre l'habitat indigne et les élus référents de la Ville de Marseille ou leurs représentants désignés. Ce comité de pilotage se réunit au minimum une fois par an.

L'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) et la modification éventuelle du programme de l'Opération, seront débattues au sein de ce comité de pilotage et feront l'objet de délibérations soumises à l'approbation du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

En tant que de besoin, seront conviés aux comités de pilotage les représentants des collectivités territoriales ou des administrations amenées à intervenir dans le cadre de l'Opération.

Son organisation est assurée par le Concédant, avec l'appui du Concessionnaire.

1.4.4 L'articulation avec le PPA et le NPNRU Grand Centre-Ville

L'Opération objet du présent traité est comprise dans les périmètres du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) « Grand Centre-Ville » de Marseille. Elle s'inscrit donc dans la démarche générale du NPNRU « Grand Centre-Ville ». Ainsi, les présentations réalisées lors des comités techniques et de pilotage susmentionnés seront synthétisées lors des instances propres au projet de renouvellement urbain intercommunal, au premier titre desquelles le comité de pilotage du NPNRU. Si besoin, elles sont synthétisées de la même manière lors de celles propres au PPA (comité de pilotage du PPA).

Il est par ailleurs prévu qu'une Maison de Projet, dont la création est en cours à la date de rédaction du présent

traité, serve à la présentation des projets de renouvellement urbain, à l'accueil du public et aux permanences des structures amenées à intervenir sur le périmètre du QPV « Grand Centre-Ville ». Dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre de l'Opération, la Maison de Projet sera un lieu privilégié par le Concessionnaire dans la conduite de ses démarches d'information, d'association et de concertation auprès des habitants des quartiers concernés.

ARTICLE 1.5 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La concession signée entre les Parties est rendue exécutoire dans les conditions prévues ci-dessous :

Le Concédant la notifiera au Concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le Concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à huit (8) années à compter de sa date de prise d'effet, compte tenu de l'envergure des tâches confiées au Concessionnaire et du délai nécessaire à la réalisation d'une telle opération d'aménagement.

Elle pourra être prorogée par avenant, d'un commun accord entre les Parties, avant le terme fixé, conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, notamment pour permettre au Concessionnaire d'achever l'Opération. Le Concessionnaire peut solliciter la prolongation de la durée de la Concession en transmettant au Concédant un mémoire justificatif de la durée de la prorogation sollicitée ainsi que de ses incidences techniques, financières et juridiques. Le Concédant dispose d'un délai de quatre (4) mois pour répondre au Concessionnaire.

Le Concessionnaire ne dispose d'aucun droit acquis à cette prorogation et ne peut prétendre à aucune indemnité en cas de refus de la prorogation par le Concédant. Durant la période de prorogation, la Concession s'exécute dans les mêmes conditions que celles prévues pour l'exécution durant la période initiale, sous réserve des modifications apportées par l'avenant de prorogation.

La Concession peut également expirer à la date de constatation de l'exécution de l'ensemble des missions du Concessionnaire, si celle-ci intervient avant le terme fixé ci-dessus. Dans cette hypothèse, un avenant conclu entre les Parties actera cette expiration anticipée.

La présente Concession ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

TITRE II

CONDITIONS OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Dans l'exécution de ses missions, il devra être recherché par le Concessionnaire le rapport efficacité/prix optimal et une minoration des coûts des postes les plus onéreux de l'Opération (aux premiers chefs desquels la maîtrise des coûts des travaux), sans toutefois que cet objectif puisse porter atteinte à la réalisation de ses missions dans les conditions décrites au sein du présent traité.

ARTICLE 2.1 MODALITES D'ACQUISITION, DE GESTION ET DE LIBERATION DES TERRAINS ET IMMEUBLES

Le Concessionnaire fait établir, en tant que de besoin, un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis établis compris dans le périmètre de l'Opération. Dès que la Concession est exécutoire, le Concessionnaire peut procéder principalement à l'amiable, mais aussi par voie de préemption ou d'expropriation pour les adresses non préalablement maîtrisées par la puissance publique, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 1.2.1 du présent traité.

Ce plan et cet état foncier seront mis à jour par le Concessionnaire au fur et à mesure de la réalisation de l'Opération afin :

- D'une part, qu'il puisse rendre compte annuellement au Concédant des acquisitions et cessions réalisées selon les modalités des articles 2.1 et 2.3 ci-après ;
- D'autre part, qu'il puisse être en mesure de donner une description précise du patrimoine de l'Opération lors de sa liquidation.

2.1.1 Modalités d'acquisition des terrains et immeubles

Dès que la Concession est exécutoire, le Concessionnaire procède à l'amiable, auprès des collectivités ou leurs opérateurs, à l'acquisition des terrains et immeubles bâtis nécessaires à la mise en œuvre de l'Opération préalablement acquis par eux. Pour les adresses propriétés privées, le Concessionnaire pourra procéder à l'amiable directement auprès des propriétaires privés, ou par voie de préemption et, le cas échéant, à l'issue des procédures de carence ou encore par voie d'expropriation, à l'acquisition des terrains et immeubles bâtis nécessaires à la mise en œuvre de l'Opération.

Lors de ces acquisitions, le Concessionnaire pourra également procéder au rachat des éventuelles études techniques préalablement réalisées sur les terrains et immeubles, utiles à la mise en œuvre des opérations.

- Sort des terrains et immeubles bâtis préalablement acquis par les collectivités territoriales ou leurs opérateurs :

Comme déjà rappelé en préambule, la très grande majorité des adresses visées en annexe n°2 du présent traité, sont constituées de biens déjà maîtrisés ou encore de maîtrise par les collectivités territoriales (directement ou par le biais de leurs différents concessionnaires).

Il est précisé que ces terrains d'assiette et immeubles bâtis acquis antérieurement par MARSEILLE HABITAT, URBANIS AMENAGEMENT, la SOLEAM, la Ville de MARSEILLE et la Métropole AMP, pourront être toujours concernés, au moment de leur cession au Concessionnaire, par des situations particulières (obligations de relogement ou procédures contentieuses, par exemple) susceptibles d'impacter le bilan financier de l'Opération.

Il appartient au Concessionnaire de faire part au Concédant de ces difficultés opérationnelles qui pourront avoir une incidence sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, afin que les Parties puissent se concerter pour

apporter au bilan financier de l'Opération et, en tant que de besoin au présent contrat, les adaptations nécessaires.

Le Concédant s'engage par ailleurs à accompagner le Concessionnaire et à faciliter les échanges avec les opérateurs, afin de trouver les meilleures solutions à ces difficultés opérationnelles.

Sort des terrains et immeubles bâtis préalablement acquis par les concessionnaires d'Eradication de l'Habitat Indigne (Marseille Habitat et Urbanis Aménagement) et par le concessionnaire de l'Opération Grand Centre-Ville (SOLEAM):

Les terrains et immeubles bâtis acquis antérieurement par Marseille Habitat (MH), Urbanis Aménagement (UA) et la SPL SOLEAM dans le cadre de concessions d'aménagement conclues avec la Métropole Aix-Marseille-Provence sont cédés au Concessionnaire au fur et à mesure des besoins de l'Opération, pour un montant égal au prix d'acquisition supporté par les concessionnaires plafonné au montant fixé par l'avis du directeur départemental des finances publiques, auquel pourront s'ajouter les frais annexes liés à la préparation des cessions, engagés postérieurement à la date du Comité National d'Engagement de l'ANRU du 9 mars 2022.

Sort des terrains et immeubles bâtis préalablement acquis par les collectivités territoriales (Ville de Marseille et Métropole AMP) :

Les terrains et immeubles bâtis acquis par les collectivités territoriales (Ville de Marseille et Métropole AMP) sont cédés au Concessionnaire au fur et à mesure des besoins des Opérations, pour un montant égal au prix d'acquisition plafonné au montant fixé par l'avis du directeur départemental des finances publiques, auquel pourront s'ajouter les frais annexes liés à la préparation des cessions, engagés postérieurement à la date du Comité National d'Engagement de l'ANRU du 9 mars 2022.

Pour les terrains et immeubles bâti préalablement acquis par le Concédant (la Métropole AMP), lesdites cessions peuvent être opérées à titre gratuit. Elles constituent alors une participation en nature au sens de l'article 3.2.2 ci-après. En conséquence, le montant de la participation visé à l'article 3.2.1 est minoré à due proportion du prix d'acquisition et des frais annexes liés, exposés par le Concédant.

➤ Acquisitions amiables :

Le Concessionnaire procède aux négociations foncières préalables aux acquisitions amiables portant sur les terrains bâtis ou non bâtis compris dans le programme prévisionnel de l'Opération.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur départemental des finances publiques, conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après avis formel du Concédant. Lorsque le prix d'acquisition est supérieur à l'avis du directeur départemental des finances publiques, l'acquisition ne peut avoir lieu qu'après délibération du conseil d'administration du Concessionnaire, conformément à l'article 10 du décret n°86-455 du 14 mars 1986 relatif à la suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et modalités de consultation du service des domaines, et après avis formel du Concédant.

Pour recueillir l'avis formel du Concédant, le Concessionnaire adresse au Concédant, une demande par tout moyen permettant de donner date certaine à sa réception. En cas d'acquisition amiable portant sur l'une des adresses listées en annexe n°2 et sur les adresses objets d'un accord du Concédant en vue de la sollicitation d'une procédure de DUP, le Concessionnaire n'a pas à recueillir l'avis formel du Concédant.

Si l'acquisition amiable est réalisée dans les conditions économiques visées dans le bilan prévisionnel d'opération en annexe n°3, il est convenu que l'absence de réponse du Concédant dans un délai de 5 jours ouvrés vaut avis positif tacite sur l'acquisition.

➤ Délégation de prérogatives de puissance publique :

Droit de préemption

L'exercice du DPUR pourra être délégué ponctuellement au Concessionnaire. Dans ce cadre, le Concédant s'engage à informer le Concessionnaire de toutes les opportunités dont il aura connaissance, principalement via les

Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA).

En cas de préemption portant sur l'une des adresses listées en annexe n°2 et sur les adresses objets d'un accord du Concédant en vue de la sollicitation d'une procédure de DUP, le Concessionnaire n'a pas à recueillir l'avis formel du Concédant.

En cas de DIA sur une adresse non visée en annexe n°2 du présent traité, le Concessionnaire étudiera l'opportunité et le cas échéant, sollicitera l'avis formel du Concédant en motivant la proposition de préemption par la transmission d'une « **Fiche d'Aide à la Décision** » (FAD) (cf. annexe n°7), renseignée. S'il valide le principe de l'acquisition, le Concédant le motive également dans la même FAD et organisera, en sollicitant la Direction du Foncier de la Métropole Aix-Marseille-Provence, la délégation du droit de préemption au Concessionnaire sur l'immeuble ou les lots en question et en informera la Ville de Marseille. Le Concessionnaire exercera alors ce droit dans les conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent traité.

Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires ou des procédures de carence ou d'abandon manifeste

En cas d'accord amiable, le Concédant s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit du Concessionnaire, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, le Concessionnaire s'engage à acquérir auprès de la Métropole Aix-Marseille-Provence les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Métropole.

Le Concessionnaire acquerra auprès du Concédant les immeubles ayant fait l'objet d'une procédure de carence au sens des articles L.615-6 à L.615-10 du code de la construction et de l'habitation, ou d'une procédure d'abandon manifeste au sens des articles L.2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités territoriales. Il assistera le Concédant dans le choix des procédures et participera à l'élaboration des dossiers administratifs afférents.

Déclaration d'Utilité Publique – Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage à donner son accord et à solliciter toutes DUP nécessaires à l'Opération au bénéfice du Concessionnaire aux fins de poursuivre l'acquisition des biens par voie d'expropriation.

Pour ces expropriations, y compris celles relevant de la loi « Vivien » du 10 juillet 1970, le Concessionnaire :

- Est autorisé à mettre en œuvre la procédure tendant à faire déclarer l'utilité publique à son bénéfice, et à poursuivre toute procédure judiciaire permettant l'appropriation et la libération des biens immobiliers concernés ;
- Etablit, aux frais de l'Opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

Le Concessionnaire fait valider par le Concédant les dossiers de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) avant l'envoi aux services de l'Etat. Si la procédure devait mener à la délivrance par le juge judiciaire d'une ordonnance d'expropriation, alors le Concessionnaire en sera l'unique bénéficiaire et devra procéder au rachat des parcelles visées par l'ordonnance ainsi qu'à l'indemnisation des expropriés et l'établissement de tous les actes nécessaires.

Conformément à l'article R.1211-3 du code général de la propriété des personnes publiques :

En cas d'acquisition poursuivie par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriant est tenu de demander l'avis du directeur départemental des finances publiques :

- 1° Pour produire, au dossier de l'enquête mentionnée à l'article L. 110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'estimation sommaire et globale des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations prévues aux articles R. 112-4 et R. 112-5 du même code ;
- 2° Avant de procéder aux notifications des offres amiables prévues à l'article L. 311-4 et R. 311-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et des propositions prévues à l'article R. 311-6 du même code ;

3° Avant l'intervention des accords amiables mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 321-3 et au quatrième alinéa de l'article R. 311-20 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conformément à l'article L.1524-3 du code général des collectivités territoriales, le Concessionnaire établit chaque année un rapport spécial sur les conditions d'exercice de ces prérogatives, rapport qui est présenté à l'instance délibérante de la Métropole Aix-Marseille-Provence et est adressé au Préfet.

2.1.2 Suivi et contrôle des acquisitions foncières, information du Concédant

Conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent, qu'il présente au Concédant. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prises à bail.

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe n°3, le Concessionnaire en informera le Concédant afin le cas échéant de modifier les conditions financières de l'Opération.

2.1.3 Modalités d'entretien et de gestion intercalaire des terrains et immeubles

➤ Dispositions générales :

Le Concessionnaire assure la gestion, l'entretien et les réparations de toute nature des biens immobiliers dont il se rend propriétaire, jusqu'à leur cession au maître d'ouvrage ou acquéreur agréé par le Concédant. Le coût de la gestion intercalaire est imputé à l'Opération et les loyers ou redevances encaissés y sont portés en recettes conformément à l'article 3.1.2 ci-dessous.

Dans les 6 mois suivant la prise en gestion ou l'acquisition, elle élabore, pour chaque immeuble concerné et en liaison avec les services municipaux, un plan d'action comportant :

- Un diagnostic structurel et technique de l'immeuble, comprenant une analyse de la présence éventuelle de plomb, la nature et l'ampleur des éventuels risques d'intoxication (notamment lorsque les immeubles sont occupés) ;
- Une prescription des travaux d'urgence envisagés, pour lesquels sont précisées les modalités particulières de réalisation et de coordination éventuelle avec les services compétents de l'Etat et de la Ville de Marseille;
- Si l'état de l'immeuble le nécessite, le programme de relogement des occupants, notamment en termes d'hébergement provisoire ;
- Un calendrier d'objectifs traitant le devenir de l'immeuble à moyen terme.

Les logements ou commerces loués sont mis en recouvrement après vérification des droits des locataires. Les lots occupés de manière illicite sont mis en procédure en vue d'obtenir un jugement d'expulsion. Hormis la reprise des baux en cours au moment de l'acquisition, le Concessionnaire ne peut consentir de son propre fait que des conventions d'occupation précaires. Sauf accord express du Concédant, les redevances d'occupation perçues sur les logements loués par le Concessionnaire seront adaptées aux niveaux de ressources des occupants et alignées, au plus haut, sur le niveau des loyers PLS.

Le Concessionnaire empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur recyclage effectif (voire leur démolition), sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du Concédant ou du Concessionnaire, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation temporaires dont la durée ne peut excéder celle du présent traité.

Après la prise de possession totale d'un immeuble en copropriété ou suite à l'ordonnance d'expropriation mettant fin à la mission du syndic, le Concessionnaire prend en charge l'ensemble des contrats concessionnaires (eau, électricité, gaz) ainsi que les contrats d'entretien de l'immeuble. Il procède à la liquidation de la copropriété et du syndicat de copropriétaires, résiliation du contrat de syndic comprenant le cas échéant, le licenciement d'employés d'immeubles.

Pour les cas spécifiques d'acquisition temporaire de logements en copropriétés, le Concessionnaire, au titre des tantièmes acquis, participera à l'entretien général des parties communes de la copropriété. Dès lors, les dépenses et recettes locatives correspondantes seront imputées au bilan de l'Opération.

➤ Traitement des situations d'urgence :

Dans les immeubles qu'il a acquis ou pris en gestion dans le cadre de la présente Concession, le Concessionnaire identifie ceux présentant des risques pour la santé ou la sécurité des occupants. Ces immeubles font l'objet d'une surveillance renforcée. Le Concessionnaire prend toutes dispositions utiles pour mettre un terme aux situations de danger immédiat, et notamment au risque d'intoxication au plomb pour les enfants et les femmes enceintes, en lien avec le Concédant et la Ville de Marseille, et pour trouver des solutions d'hébergement si nécessaire.

Le Concessionnaire réalise les travaux nécessaires pour consolider les structures, prévenir les risques électriques en parties communes et privatives, prévenir les risques incendies, vérifier et remettre en état les réseaux de plomberie, assurer un chauffage minimum dans les logements. Il s'assure que les travaux de sécurité faisant l'objet d'injonctions administratives sont réalisés et mobilise les moyens humains nécessaires pour le suivi des travaux.

Les logements occupés frappés d'arrêtés d'insalubrité ou de mise en sécurité ou situés au sein d'immeubles frappés d'un ou plusieurs arrêtés ne font l'objet auprès des occupants que d'appels de charges locatives.

➤ La sécurisation des lots ou immeubles libérés :

Le Concessionnaire empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation des biens immobiliers vacants acquis par lui jusqu'à leur démolition effective ou leur restructuration, sauf s'ils sont destinés à être occupés pour l'hébergement de ménages.

Si les lots sont interdits à l'habitation et à l'occupation, le Concessionnaire peut sécuriser les lots vacants en amont de l'acquisition si le propriétaire lui en donne l'autorisation expresse.

Il met en place les dispositifs anti-intrusion et organise la surveillance adéquate. Il intervient y compris auprès des services de police en cas de tentative de squat. Le Concessionnaire devra communiquer, à la demande du Concédant, l'organisation mise en place en matière d'astreinte et d'interventions techniques sur l'ensemble des biens concernés.

2.1.4 Modalité de relogement des occupants

Le Concessionnaire assure une mission générale de préparation et de coordination des relogements des occupants des immeubles qu'il aura acquis dans le cadre de sa mission, en lien étroit avec le Concédant et les administrations concernées, en adéquation avec les calendriers opérationnels d'intervention sur les immeubles.

Il gère ainsi le relogement des occupants de l'immeuble, la mise en œuvre de travaux destinés à supprimer le risque sanitaire ou de sécurité, mais également l'information et l'accompagnement social ou sanitaire des ménages, et, si nécessaire, la recherche de solutions d'hébergement, en liaison avec le Concédant, la Ville de Marseille et les services administratifs concernés. Le Concédant accompagnera le Concessionnaire à travers le dispositif de la « Plateforme de relogement actualisée », afin de faciliter sa mission.

En vue de répondre aux situations d'urgence ou dans l'attente d'un relogement définitif, le Concessionnaire peut être amené, avec l'appui du Concédant, à mettre en place des dispositifs d'hébergement ou de relogement temporaire qui s'appuieront soit sur des structures existantes (dispositifs d'intermédiation locative, résidences sociales, pensions de famille,...), soit sur des lots qu'il a acquis ou dont il assure la gestion intercalaire dans le cadre de la présente Concession, et qui peuvent, en accord avec le Concédant, être aménagés et gérés en logements temporaires.

Le relogement définitif des familles en règle au regard du séjour sur le territoire occupant des logements indignes sera la règle et l'hébergement provisoire, sauf en cas d'opérations tiroirs, l'exception. Les occupants de bonne foi n'étant pas en règle au regard du séjour sur le territoire souscrivant à un accompagnement social spécifique lié à la régularisation (acceptation et consultation effective d'un juriste spécialisé) et pouvant déposer un dossier de régularisation à la Préfecture dans les deux ans se verront proposés une solution d'hébergement.

Le Concessionnaire actualisera et approfondira les enquêtes ou évaluations sociales nécessaires pour mettre au point les stratégies opérationnelles de relogement. En ce qui concerne les occupants des immeubles entrant dans le champ de l'application de la loi Vivien, qu'ils soient insalubres, en péril ou intégrés au titre de l'article 13-3 de ladite loi, le Concessionnaire présentera les plans de relogement avec le type de logement proposé, en liaison avec le Concédant, la Ville de Marseille et les services administratifs concernés, concomitamment au dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) à présenter à la Préfecture.

Dans le cadre de sa mission, le Concessionnaire s'appuiera sur les dispositions légales en vigueur en matière de relogement (code de l'urbanisme et code de la construction et de l'habitation), les documents cadres du NPNRU Grand Centre-Ville et sur la future Charte de Relogement de Marseille pour les projets de renouvellement urbain (dont les modalités principales ont été délibérées par les collectivités territoriales, cf. annexe n°6 du présent traité). Cette future charte déclinera les modalités pratiques du relogement.

Le Concessionnaire établit annuellement un état d'avancement du relogement sur la base d'indicateurs appropriés dans le cadre du dispositif de la Plateforme de Relogement, piloté par le Concédant.

ARTICLE 2.2 ETUDES, REALISATION ET REMISE DES TRAVAUX

2.2.1 Etudes opérationnelles

Le Concessionnaire procèdera ou fera procéder à toutes les études techniques, architecturales, urbaines ou environnementales nécessaires à l'Opération, et notamment :

- Toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- La réalisation de diagnostics techniques, architecturaux, urbains, et environnementaux nécessaires et la réalisation de tout document de cadrage justifié par le projet (fiches de prescriptions techniques notamment) ;
- La réalisation des diagnostics fonciers (fiches hypothécaires, estimations...) ;
- Les études permettant de garantir la sécurité juridique des actions foncières et de remise en gestion (scissions de copropriété, divisions en volume, remembrements parcellaires, actes constitutifs de servitudes, rédaction des statuts des associations syndicales ou foncières...). En effet, il pourra être nécessaire dans certains cas de créer une organisation dédiée à la gestion des espaces et équipements communs, telles qu'une association syndicale libre (ASL) ou une association foncière urbaine libre (AFUL) en vue du bon fonctionnement de l'ensemble immobilier ;
- Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, de dépollution des sols et de diagnostic de l'état des sous-sols, d'aménagement et de construction ;
- Les études et diagnostics nécessaires à la programmation des cessions d'immeubles à réhabiliter (notamment de structure) ;
- Les études de géomètres pour les bornages et regroupement ou division de parcelles,
- Les expertises nécessaires pour réaliser les travaux dans des conditions optimales de sécurité technique et juridique (référés préventifs...) ;
- Les études historiques et documentaires ainsi que les analyses de sols suite à des sondages ;
- Les missions de planification ou de coordination inter-chantiers ;
- Les études sur les dispositifs de sécurisation active des chantiers (uniquement dans la phase de réalisation).

Pour l'exécution de sa mission, le Concessionnaire peut faire appel aux hommes de l'art (architectes, bureaux d'études, diagnostiqueurs) et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile ou nécessaire. Le coût de ces missions sera porté à la charge de l'Opération.

2.2.2 Exécution des travaux de recyclage de l'habitat ancien dégradé, démolition, remise en état des sols

➤ Travaux à la charge du Concessionnaire :

Conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux objets de l'Opération (recyclage de l'habitat ancien dégradé, éventuelles démolitions, remise en état des sols, « enveloppes » des petits équipements publics de proximité) et s'assure de leur parfait achèvement dans la durée du présent traité.

De manière générale, le Concessionnaire fera son affaire des débranchements et, en cas de démolition, de toutes les opérations ou diagnostics préalables, les cas échéants, à la démolition totale ou partielle des immeubles. Il mènera les travaux de démolition, y compris le désamiantage, les sondages et les injections préconisées.

Il accompagnera d'éventuelles fouilles archéologiques. Pour la réalisation de ces travaux, le Concessionnaire fera appel aux spécialistes compétents en fonction des spécificités de chaque opération (diagnostiqueurs, maîtres d'œuvre, bureaux d'étude spécialisés). Il procédera si nécessaire aux injections et à la dépollution des sols en cas de livraison de terrains prêts à construire. Ces travaux pourront éventuellement être réalisés par l'acquéreur du terrain, en fonction de la nature des preneurs et des prix de cession administrés, ils pourront être intégrés en recette du bilan par le Concessionnaire sur présentation de justificatifs.

Les travaux de recyclage immobilier/foncier :

Le Concessionnaire aura pour mission de réaliser les travaux de recyclage de l'habitat ancien dégradé et/ou nécessaire à la restructuration des îlots, à savoir : préparation des fonciers bâtis ou nus, mise en sécurité des logements (après leur acquisition et le relogement temporaire ou définitif des occupants), conduite de travaux préparatoires et de restructuration, incluant le clos et le couvert (hormis pour l'AFL qui prendra possession des immeubles vacants et mis en sécurité et procédera aux travaux de restructuration et de réhabilitation) avant cession pour une « réutilisation » future sous d'autres maîtrises d'ouvrage (logement social, contreparties pour Action Logement, accession sociale à la propriété, locaux commerciaux/ petits équipements en rez-de-chaussée ...).

Nombre d'immeubles, objets de ces opérations de recyclage, présenteront un état de dégradation imposant une intervention lourde en vue d'une cession aux preneurs puis d'une remise en location : reprise structurelle majeure, travaux de curetage de fonds de parcelle, démolition partielle ou parfois totale, ventilation des espaces intérieurs, préparation à la réhabilitation, etc.

Ces travaux de recyclage intégreront également la transformation des pieds d'immeubles en vue de leur cession (sauf cas particuliers ou les travaux pourront être réalisés en milieu occupé). Ces locaux en pieds d'immeubles, quelle que soit leur destination, seront livrés bruts murs, sols et plafonds avec réseaux et fluides en attente.

➤ Ambitions en matière de démarche environnementale :

Dans le cadre du présent traité, l'intervention sur les immeubles et micro-îlots, à chaque fois que cela sera possible, tendra notamment vers :

- La création de logements traversants, fonctionnels et offrant une plus grande qualité d'usage aux habitants (se référer en ce sens aux principes de la Charte de la construction durable éditée par la Ville de Marseille en octobre 2021, cf annexe n°5) ;
- Le traitement systématique de l'évacuation des eaux pluviales et usées des immeubles ;
- Une aération et un verdissement des cœurs d'îlots encombrés par de l'extension de bâtiments en rez-de-chaussée ;
- Une désimperméabilisation des sols afin de rétablir au mieux les fonctions assurées par ces derniers avant aménagement, permettant notamment la production d'îlots de fraîcheur : capacité d'infiltration, échange sol-atmosphère, stockage de carbone, biodiversité, etc ;

Le Concessionnaire devra par ailleurs se conformer aux prescriptions décrites dans les documents d'urbanisme et dans le cadre du NPNRU. Un marché de missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale permettra de préciser ces ambitions en vue de tendre vers une évolution durable et qualitative

des immeubles et micro-îlots d'habitat dégradé.

➤ Exécution des travaux objets de l'Opération :

Le Concessionnaire assure la conduite et le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans le respect de la durée de la Concession fixée à l'article 1.5. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il appartient au Concessionnaire d'établir ou de faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des travaux dont il a la charge et de s'assurer de son respect. Il lui appartient également d'exercer la maîtrise d'ouvrage, et notamment dans le cadre de convention de coopération, de transfert de maîtrise d'ouvrage/co-maîtrise d'ouvrage et le cas échéant de délégation de maîtrise d'ouvrage.

Le Concédant pourra avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'il demandera. Il est autorisé à suivre les chantiers et peut y accéder à tout moment. Toutefois, il ne peut présenter ses observations qu'au Concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Chaque année en même temps que le compte-rendu évoqué à l'article 3.3.1, le programme et l'échéancier des travaux détaillés pour l'année à venir sont présentés par le Concessionnaire. En cas de nécessité, une révision de l'échéancier général peut être établie.

Le Concessionnaire, avec l'assistance éventuelle du Concédant, devra obtenir des collectivités ou groupement de collectivités concernés les autorisations nécessaires pour occuper leur domaine public ou intervenir sur celui-ci pour répondre aux besoins de l'Opération. Dès lors que le domaine public mis à disposition fait l'objet d'une autorisation d'occupation, la réalisation devra intervenir en coordination avec les éventuels concessionnaires de service public et autres titulaires d'autorisation d'occupation du domaine.

Le Concessionnaire s'acquitte des éventuelles redevances exigées en contrepartie de ces occupations. Le Concessionnaire produira au Concédant l'état d'avancement des réalisations dans le cadre du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).

ARTICLE 2.3 MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS ET IMMEUBLES ACQUIS PAR LE CONCESSIONNAIRE

2.3.1 Dispositions générales

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire, font, après mise en état, l'objet de cessions, de concessions d'usage ou de locations :

- Pour les immeubles objets de travaux et les fonciers nus à l'issue des opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé :
 - Pour environ 70% d'entre eux : au profit de bailleurs sociaux désignés au terme d'un appel à manifestation d'intérêt AMI « bailleurs », en association avec le Concédant et la Ville de Marseille ;
 - Pour environ 25% d'entre eux : au profit de l'association Foncière Logement au titre des contreparties foncières, », en association avec le Concédant et la Ville de Marseille ;
 - Pour 5% d'entre eux : au profit d'opérateurs publics ou privés désignés suite à une consultation en vue d'une programmation diversifiée et innovante (accession à la propriété, bail réel solidaire ou encore habitat participatif) ;
- Pour les locaux (d'activité ou à vocation associative) en pieds d'immeubles et les lots en diffus dans les copropriétés en redressement : au profit d'opérateurs privés ou publics désignés suite à une consultation, un Appel à Manifestation d'Intérêt (ou équivalent), en association avec le Concédant et la Ville de Marseille ;
- Pour les espaces libres restitués en cœurs d'îlots : au profit, notamment, des d'associations syndicales ou foncières intéressées, voire, le cas échéant, aux collectivités publiques ;
- Pour les petits équipements publics issus des opérations de recyclage (cession des « enveloppes », à savoir des locaux livrés bruts murs, sols et plafonds avec réseaux et fluides en attente, le second œuvre restant à

réaliser par l'acquéreur final) : au profit des communes, collectivités publiques ou concessionnaires intéressés.

Les différentes modalités et conditions de cession desdits biens seront organisées par le Concessionnaire selon les modalités suivantes, qui associeront le Concédant :

- **Des Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) auprès des bailleurs sociaux pour les cessions des immeubles recyclés (ou terrains nu issus des opérations de recyclage)** : plusieurs AMI seront ainsi lancés par le Concessionnaire, qui permettront de retenir l'équipe lauréate pour l'obtention de « paniers » d'immeubles. La composition de ces paniers et leurs modalités de reprise (hypothèses de programmation, fiches de prescriptions techniques permettant de répondre aux enjeux patrimoniaux et environnementaux ...) seront préalablement déterminés en lien avec le Concédant et la Ville de Marseille. Enfin, le choix des équipes lauréates se fera par la réunion d'un jury qui intégrera des représentants du Concédant et de la Ville de Marseille ;
- **Des contrats de cession à l'Association Foncière Logement (AFL)** des terrains et immeubles au titre des contreparties foncières : dans ce cadre, le Concédant validera, en lien avec la Ville de Marseille, préalablement le choix desdits immeubles à céder, ainsi que les clauses des contrats de cession portant sur les engagements du preneur en matière de qualités urbaine, architecturale et environnementale ;
- **L'organisation de procédures de mise en concurrence (de type AMI) en vue de retenir les preneurs des immeubles recyclés (ou terrains nu issus des opérations de recyclage), en vue de la réalisation de programmes diversifiés et innovants** (accession à la propriété, bail réel solidaire ou encore habitat participatif). Le Concédant et la Ville de Marseille seront associés par le Concessionnaire, en charge de l'organisation des procédures, au choix des opérateurs publics ou privés et des modalités de reprise de ces biens (hypothèses de programmation, fiches de prescriptions techniques permettant de répondre aux enjeux patrimoniaux et environnementaux ...).

Chaque année, le Concessionnaire informe le Concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme.

2.3.2 Prix de cession (logements sociaux, contreparties à l'association Foncière Logement et biens immobiliers à autre usage)

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan prévisionnel ci-annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 3.2 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé au présent traité.

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet répond aux objectifs de l'Opération ouvrira droit pour le Concessionnaire à compensation des conséquences financières qui en résultent.

➤ Logements sociaux :

Les prix de cession aux opérateurs de logement social des biens immobiliers traités par le Concessionnaire seront fixés lors de l'AMI et/ou à la lettre de désignation de l'opérateur preneur.

Le prix de cession aux opérateurs de logement social des biens immobiliers traités par le Concessionnaire est fixé à un minimum de 950 euros HT/m² SDP validé lors du Comité National d'Engagement (CNE) de l'ANRU.

Ce montant sera indexé sur l'indice IRL, calculé comme suit :

$$P = P_0 \times I / I_0$$

I = Dernier indice publié à la date de la signature de l'acte authentique.

I₀ = Indice publié au 2^{ème} trimestre 2022, soit 135,84.

P₀ = Prix de cession en euros/m² avant indexation.

➤ Biens immobiliers à autre usage que le logement social :

Les modalités financières de cession seront inscrites dans la convention opérationnelle NPNRU et feront l'objet de consultations spécifiques.

Pour les biens qui feront l'objet d'une cession au profit de l'association Foncière Logement au titre des contreparties foncières, le prix de cession est fixé à l'euro symbolique, conformément au nouveau règlement général de l'ANRU. Ces biens seront transférés en pleine propriété, une fois l'immeuble libéré de ses occupants et ayant fait l'objet de travaux de mise en sécurité, au Groupe Action Logement ou à un opérateur qu'il aura désigné dès leur libération.

Pour les biens qui feront l'objet d'une programmation diversifiée et innovante (accession à la propriété, bail réel solidaire ou encore habitat participatif), le prix de cession est fixé à un minimum de 400 euros HT/m² SDP.

2.3.3 Fiches de prescriptions techniques

Les modalités de cession des immeubles bâtis ou terrains ayant fait l'objet des travaux de recyclage immobilier/foncier sont définies dans une fiche de prescriptions techniques.

Ces fiches de prescriptions techniques auront pour objet de :

- Déterminer, lorsque les terrains et immeubles ont été acquis par le biais d'une déclaration d'utilité publique ou d'une procédure de préemption, les prescriptions imposées aux attributaires de ces terrains et immeubles, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique. La fiche de prescriptions techniques précise dans ce cas le but de la cession et les conditions dans lesquelles elle est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges. Elle doit être conforme aux clauses-types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.21-3 du code de l'expropriation ;
- Définir les droits et obligations du Concessionnaire et des cessionnaires pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction ou réhabilitation ;
- Imposer des clauses d'insertion aux cessionnaires dans le cadre des travaux de construction ou de réhabilitation des immeubles ;
- Fixer les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires, à leurs ayants cause et ayants droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le Concessionnaire ;
- Fixer les prescriptions techniques, architecturales et environnementales imposées aux attributaires et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre, par exemple :
 - Surface de plancher dont la construction est autorisée sur le lot cédé, en cas de surélévation d'immeuble ou de (re)construction sur un terrain nu ;
 - Qualité des logements : luminosité des logements, orientation, évitement des ponts thermiques, etc. ;
 - Performance énergétique attendue ;
 - Inscription éventuelle à une certification environnementale adaptée aux bâtis anciens ;
 - Qualité architecturale et patrimoniale, insertion urbaine et paysagère, qualité des matériaux utilisés, traitement des rez-de-chaussée et des cœurs d'îlots.

Elles déterminent également les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Les fiches de prescriptions techniques pourront également stipuler que, pour les locaux d'activité, les cessions doivent comporter l'engagement du cessionnaire de :

- Favoriser le maintien et l'extension de la diversité commerciale et des activités économiques de proximité ou culturelles ;
- Soumettre, pendant une durée précisée dans la fiche, à l'avis du Concédant et de la Ville de Marseille les demandes de cessions du droit au bail et de déspecialisation. L'accord du Concédant et de la Ville de Marseille pourra également porter, selon les cas, sur le choix d'un nouveau cessionnaire ou d'un locataire pour les locaux vacants ou qui viendraient à se libérer.

De manière générale, le Concessionnaire veille au respect, par les cessionnaires des exigences et prescriptions définies dans les fiches et décrits ci-dessus, notamment en matière de développement durable et de qualité architecturale.

Préalablement à toute cession, concession ou location, le Concédant peut demander au Concessionnaire la transmission des pièces nécessaires aux actes. Ces pièces devront être fournies par le Concessionnaire dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception de la demande.

TITRE III

MODALITES FINANCIERES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 3.1 FINANCEMENT DE L'OPERATION

3.1.1 Principes généraux

Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'Opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions des surfaces des immeubles ou des terrains issus du recyclage de l'habitat privé dégradé, des concessions d'usage, des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des participations, des subventions, des produits financiers, tels que prévus dans le bilan prévisionnel figurant en annexe n°3.

Il est précisé que le présent contrat est une concession d'aménagement ne transférant pas un risque économique, au sens des articles R.300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par conséquent, le Concédant s'engage à verser la participation financière prévue à l'article 3.2.1 ci-après.

En tout état de cause, si le programme ou les conditions financières de l'Opération tels que décrits en annexes venaient à être remises en cause du fait du Concédant ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel, le Concédant s'engageant à compenser ces effets par l'ajustement du montant de sa participation financière.

3.1.2 Les recettes

Il s'agit :

- Des produits des cessions, concessions d'usage et locations sous quelque forme que ce soit, telles que décrites à l'article 2.3 ci-dessus ;
- D'une manière générale, des recettes de nature à provenir de la gestion intercalaire des biens immobiliers entrant dans le périmètre de la Concession, jusqu'à leur cession ;
- Des produits financiers issus de la gestion de la trésorerie de l'Opération ;
- De l'allocation d'aides financières directes ou indirectes sollicitées après accord du Concédant, auprès de tout organisme ;
- De toute autre recette que le Concessionnaire pourrait obtenir dans le cadre de sa mission.

3.1.3 Les subventions

Le Concessionnaire est chargé de solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'Opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme (principalement l'ANRU mais aussi, en tant que besoin, l'Anah, ou tout autre opérateur de l'Etat, d'autres collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou des établissements publics). Le cas échéant, ces subventions pourront être versées directement au Concessionnaire.

Afin de permettre le contrôle de l'utilisation de ces fonds par la Métropole, le Concessionnaire en fera le compte-rendu annuel et actualisera en conséquence le bilan financier prévisionnel de l'Opération.

Concernant plus spécifiquement les subventions de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), il est précisé que la faisabilité de l'Opération est conditionnée par le versement d'une subvention de l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) à hauteur de **39 952 974 euros**.

Cette subvention est intégrée dans le bilan financier prévisionnel de l'Opération fourni en annexe n°3 du présent traité. Le Concessionnaire se charge d'établir, de suivre en vue de leurs perceptions tous documents concourant aux versements des subventions de l'ANRU. Ainsi, le Concessionnaire participe à l'inscription, l'enregistrement de l'ensemble de ses actions et opérations dans les outils de suivi mis en place par l'ANRU. Elle s'assure avec le porteur de projet (la Métropole Aix-Marseille-Provence) et les interlocuteurs de l'ANRU, des conditions d'inscription de l'ensemble des charges et produits à l'engagement et des modalités de justification qui permettront la bonne perception de la subvention. Cette subvention de l'ANRU, à percevoir directement par le Concessionnaire, sera versée selon les modalités prévues dans le Règlement Général de l'ANRU, que le Concessionnaire déclare connaître.

3.1.4 Les emprunts

Le Concessionnaire peut contracter le cas échéant tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'Opération.

Notamment dans le cadre de l'instruction d'une demande de garantie d'emprunt, le Concessionnaire est tenu de transmettre au Concédant, sur simple demande de sa part, toute information relative aux conditions de financement y compris celles correspondant à des relais de trésorerie (organisme prêteur, nature du prêt, durée, montant et taux d'intérêt) dans le délai fixé par le Concédant.

Hormis pour les prêts relais de trésorerie, le Concédant pourra, après accord du Conseil de la Métropole, accorder sa garantie aux emprunts souscrits dans les limites prévues par les articles L.2252- 1 et L. 2252-2 et D.1511-30 à D.1511-35 du code général des collectivités territoriales.

Le Concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'Opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre ses différentes opérations, ou avec ses comptes propres ou avec un établissement financier. Le Concessionnaire impute à l'Opération et au bilan consolidé, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'Opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. Si le Concessionnaire utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à imputer une rémunération au taux d'intérêt en vigueur.

ARTICLE 3.2 PARTICIPATION DU CONCEDANT AU FINANCEMENT DES OPERATIONS

3.2.1 Participation financière du Concédant

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, **le montant total prévisionnel de la participation du Concédant est fixé à 44 000 000 euros**. Ce montant intègre une quote-part de provision d'aléas financiers dans les bilans prévisionnels, estimés à hauteur de 10% des montants de dépenses d'études opérationnelles, d'acquisitions, travaux et honoraires.

Cette participation en numéraire, destinée à couvrir les charges de l'Opération non couvertes par ses produits fera l'objet de versements annuels en fonction des besoins évalués aux montants suivants selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 4 400 000 euros en 2023
- 17 600 000 euros en 2024
- 12 320 000 euros en 2025
- 8 360 000 euros en 2026
- 0 euros en 2027
- 0 euros en 2028
- 1 320 000 euros en 2029
- 0 euros en 2030

Le Concessionnaire sollicitera la totalité du versement de la participation relative à la première année (2023) dans le mois suivant la notification du traité, pour les besoins de trésorerie liés au démarrage de l'Opération. Pour les années suivantes, le paiement de la participation du Concédant sera défini selon les modalités suivantes :

- Le Concessionnaire sollicitera le versement, à terme à échoir, de 75% du montant annuel de la participation tel qu'inscrit au présent traité de concession ou du dernier avenant au traité, au mois de janvier de chaque année (avant le 31/01) ;
- Le Concessionnaire sollicitera le versement, à terme à échoir, des 25% restants du montant annuel de la participation tel qu'inscrit au présent traité de concession ou du dernier avenant au traité, au mois de septembre de chaque année (avant le 30/09).

Le Concédant s'engage à procéder au versement dans les 30 jours suivant réception de chaque demande de versement de la participation.

3.2.2 Participation en nature du Concédant

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation par apport en nature du Concédant est estimé à 0 euros.

3.2.3 Révision de l'apport financier du Concédant

Le montant global de la participation du Concédant, ainsi que le volume des versements annuels, pourront être révisés par avenant au présent traité, approuvé par délibération du Conseil de la Métropole AMP, sur la base d'un rapport spécial établi par le Concessionnaire et en fonction du bilan actualisé prévu à l'article 3.3.2 ci-après et dans les conditions prévues au même article.

La révision de l'apport financier du Concédant pourra également résulter de la nécessité de tenir compte des évolutions ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, notamment dans les hypothèses et conditions de modifications de la Concession d'aménagement visées à l'article 5.1 du présent traité, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieure aux Parties et imprévisible au jour de la signature du présent traité, dans sa survenance ou son ampleur.

Sur la situation de l'Opération au regard de la TVA :

A la date de signature du présent traité, un rescrit fiscal a été adressé par le Concessionnaire à l'attention de l'administration fiscale afin de clarifier la situation, au regard de la TVA, des opérations d'aménagement confiées à la SPLA-IN AMP par ses actionnaires dans le cadre de concessions d'aménagement. Les résultats de ce rescrit pouvant avoir un impact important sur les équilibres financiers prévisionnels de l'Opération, les Parties conviennent de se rencontrer dans les meilleurs délais suite à la réception du rescrit par le Concessionnaire, en vue d'évaluer les conséquences sur les conditions opérationnelles et financières de la Concession, qui se traduiront par une augmentation du montant de la participation financière du Concédant et/ ou par une révision du programme opérationnel.

Dans ce contexte, les éléments financiers présentés dans ce traité sont exprimés hors TVA.

3.2.4 Octroi d'avances remboursables

Si les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, le Concessionnaire pourra solliciter le versement par le Concédant d'une avance, éventuellement renouvelable. Le montant, la durée, les conditions financières et les échéanciers de versement et de remboursement des avances sont précisés par une convention particulière conclue entre le Concessionnaire et le Concédant et approuvée par l'organe délibérant de celui-ci.

ARTICLE 3.3 COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS A LA COLLECTIVITE

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'Opération.

3.3.1 Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Le Concessionnaire adresse au Concédant avant le 30 juin de chaque année, pour examen et approbation, un compte rendu financier comportant en annexe :

1. Le bilan prévisionnel global de l'Opération actualisé, défini à l'article 3.3.2 ci-après ;
2. Le plan global de trésorerie de l'Opération actualisé, défini à l'article 3.3.3 ci-après,
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé et défini à l'article 3.3.4 ci-après ;
4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'Opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
5. Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 3.2.4 ;
6. Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 3.1.3 de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu financier annuel sera soumis à l'approbation du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le Concédant aura le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

A l'occasion de l'examen du CRAC établi par le Concessionnaire, le Concédant ou le Concessionnaire peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera par voie d'avenant au présent traité, ainsi que l'établissement du (ou des) bilan(s) financier(s) prévisionnel(s) correspondant. Les frais supportés par le Concessionnaire pour cette modification sont imputés au compte de l'Opération.

3.3.2 Bilan prévisionnel global actualisé

Le Concessionnaire établit chaque année, pour l'année à venir et par Opération, un bilan financier prévisionnel global et actualisé, ainsi que les plans de trésorerie et de financement actualisés. Chaque bilan devra intégrer l'état des recettes et des dépenses (présenté par poste, nature et objet).

Il fait apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, les recettes et dépenses restant à réaliser estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours. Ce bilan présente, le cas échéant, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'Opération, nécessitant une révision du programme des travaux, une évolution du présent traité ou une évolution de la participation du Concédant prévue à l'article 3.2, par voie d'avenant.

Ce bilan prévisionnel global comporte notamment :

- En dépenses : les acquisitions de terrains, le coût des travaux à la charge du Concessionnaire visé en annexes, les indemnités prévues à l'article 4.4.3, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération » définie à l'article 3.5 ci-après ;
- En recettes : les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions visées à l'article 3.1.3, ainsi que la participation visée à l'article 3.2.1. Il précise notamment les participations, subventions et financements à verser au Concessionnaire au cours de l'exercice suivant par le Concédant, les collectivités ou groupements de collectivités ou l'ANRU, dans les conditions indiquées ci-avant.

3.3.3 Plan global de trésorerie actualisé

Le Concessionnaire établit chaque année, par Opération, un plan global de trésorerie faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses. Il fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances à recevoir du Concédant au cours de l'exercice suivant ou remboursées au Concédant.

3.3.4 Tableau des acquisitions et cessions immobilières

Le Concessionnaire établit un tableau des acquisitions et des cessions immobilières réalisées pendant l'exercice écoulé, en distinguant les différentes natures de logements (agrément sociaux lors de cession aux organismes HLM, loyer abordable lors des cessions au titre des contreparties avec l'Association Foncière Logement, autres produits).

Ce tableau comportera, pour chaque cession :

- La nature du bien, en précisant s'il s'agit d'un immeuble ou de droits réels, si le bien est grevé de servitudes ou non et en indiquant sa situation locative (nature du bail ou du titre d'occupation, sa date, son terme et le montant des loyers). En d'autres termes, il comportera les éléments communiqués aux services fiscaux compétents, qui ont permis de procéder à son estimation ;
- La localisation du bien : parcelle cadastrale, rue ou lieu-dit ;
- L'origine de propriété : date de l'acquisition, nom du précédent propriétaire, prix et conditions d'acquisition;
- Le nom du cédant ;
- Le nom de l'acquéreur ;
- Les conditions de cession : prix, conditions de paiement et autres conditions éventuelles.

ARTICLE 3.4 GARANTIE DES EMPRUNTS

Le Concessionnaire peut souscrire tous les emprunts et avances nécessaires au financement de l'Opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de l'Opération. Si nécessaire, le Concédant accordera sa garantie aux emprunts contractés par le Concessionnaire, conformément au règlement et conditions d'octroi des garanties d'emprunts de la Métropole Aix-Marseille-Provence, fixé par délibération.

ARTICLE 3.5 REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la Concession, mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente Concession. Ces imputations forfaitaires, destinées à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire, constituent une « rémunération » au sens des articles L. 1532-2 du code général des collectivités territoriales et L.300-5 du code de l'urbanisme.

La nature des charges couvertes par la rémunération correspond notamment aux coûts suivants imputés dans la partie structure de la comptabilité du Concessionnaire :

- L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services administratifs et financiers du Concessionnaire ;
- Tous les frais généraux non directement affectables à l'Opération ;
- Les impôts et taxes liés aux salaires de personnels de direction et d'administration, la T.V. A. non récupérable sur les frais généraux évoqués précédemment, ainsi que tous les autres impôts et taxes et versements assimilés non directement affectables à la Concession ;
- L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services de production du Concessionnaire et les coûts de direction générale ;
- Les dotations aux amortissements et les provisions propres au Concessionnaire ;
- Les coûts financiers aux besoins en fonds de roulement du Concessionnaire pour l'Opération tels que générés notamment soit par des emprunts non affectés à la Concession, soit par des retards de paiement,

- soit par mobilisation de ses fonds propres, soit par le déficit de trésorerie globale du Concessionnaire ;
- Les charges exceptionnelles comptabilisées.

Les impôts et taxes fiscales payés par le Concessionnaire en fonction de la réglementation en vigueur du fait du régime fiscal propre de la concession d'aménagement seront répercutés intégralement à la Concession (taxes sur les salaires, contribution de solidarités, etc.).

Le Concessionnaire doit justifier le mode de calcul de sa rémunération, qui comprend une partie fixe et une partie variable et qui fait l'objet d'une négociation entre le Concédant et le Concessionnaire.

La rémunération prévisionnelle du Concessionnaire pour l'exécution des missions prévues s'établit à 10 219 218,00 euros sur la durée du contrat.

Cette rémunération a été préalablement diminuée d'une partie de la rémunération prévue au bénéfice du Concessionnaire dans le cadre du mandat n°Z220720COV « *Réalisation d'une mission préparatoire aux premières actions foncières des futures concessions d'aménagement sur les secteurs Noailles, Cœur Belle de Mai et Intervention multisites (acquisitions, organisation des paniers, AMI bailleurs sociaux...)* », à hauteur de 126 480, 00 euros. Ce mandat, conclu préalablement au présent traité (août 2022), a permis au Concessionnaire de préparer les acquisitions d'une partie des adresses visées en annexe n°2 (premières acquisitions ou « phases 1 »).

Elle sera calculée comme suit :

1) Une rémunération forfaitaire d'un montant global de 6 897 972,15 euros.

Cette rémunération forfaitaire est imputée annuellement à hauteur de 985 424,59 euros par an de 2023 à 2029.

Ces montants sont exprimés en valeur du mois de la signature du contrat (mois M0).

Il est précisé que le cadencement de prise de rémunération, si nécessaire, sera revu par avenant, avant le 31/12/2023, et par la suite triennalement, pour être en corrélation avec l'avancement effectif des missions du Concessionnaire.

2) Une rémunération forfaitaire pour la liquidation de l'Opération à l'expiration du contrat fixée à : 271 844,59 euros (valeur du mois de la signature du contrat, dernier indice SYNTEC disponible).

3) Une rémunération annuelle fixée à 7,90 % des dépenses (HT + TVA non déductible) de travaux payés dans l'Opération. Cette rémunération ne sera pas grevée de TVA.

Les rémunérations forfaitaires sont révisables annuellement par application de la formule :

$$P_n = P_0 \times (0,15 + 0,85 \times I_m/I_0)$$

Où :

P_n = prix révisé P_0 = prix d'origine

I_0 = dernier indice SYNTEC connu au mois de la signature de la Concession

I_m = dernier indice SYNTEC connu au 1^{er} janvier de l'année

Les montants forfaitaires ou pourcentages fixés ci-dessus pourront être révisés par avenant, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du Concessionnaire pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la Concession d'aménagement serait différente de celle prévue à l'article 1.5 ou dans le cas d'une modification du programme. La rémunération annuelle du Concessionnaire est calculée en appliquant les règles définies aux articles ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elle sera imputée mensuellement par le Concessionnaire au compte de l'Opération sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés :

- Pour la rémunération forfaitaire, par douzième à partir des montants prévisionnels tels que définis dans l'échéancier ci-dessus ;
- Pour la rémunération proportionnelle, par application du taux de rémunération ci-dessus aux mouvements constatés sur le mois considéré.

La rémunération de la mission de liquidation sera prélevée à la présentation des comptes de liquidation.

TITRE IV : DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 4.1 EXPIRATION DE LA CONCESSION

Le présent contrat prend fin à l'échéance telle que fixée à l'article 1.5 sauf hypothèses de constatation de l'exécution de l'ensemble des missions du Concessionnaire avant cette date visée au même article ou de résiliation anticipée par le Concédant dans les conditions de l'article 4.2. Le Concessionnaire demandera au Concédant de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par le Concédant. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation du Concédant aux coûts de l'Opération. Le montant définitif de cette participation est modifié par voie de protocole de clôture valant avenant final.

ARTICLE 4.2 RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE

La présente Concession peut être résiliée d'un commun accord. Par ailleurs, elle pourra être résiliée unilatéralement par le Concédant dans les cas suivants :

4.2.1 Résiliation pour motif d'intérêt général - rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze (12) mois, le Concédant pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la Concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

4.2.2 Résiliation pour faute – déchéance

En cas de litige entre les Parties, la recherche d'une solution amiable sera en premier lieu toujours privilégiée. La présente concession pourra être résiliée unilatéralement, pour faute d'une particulière gravité du Concessionnaire, résultant notamment d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol, par le Concédant après mise en demeure restée totalement ou partiellement infructueuse dans un délai fixé par la mise en demeure.

4.2.3 Autres cas de résiliation unilatérale

Si le Concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L.622-13 du code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire conformément aux dispositions de l'article L.1523-4 du code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le Concessionnaire ou réalisés par ce dernier sont définies à l'article 4.3 ci-après.

ARTICLE 4.3 CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la Concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le Concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé de plein droit dans les droits et obligations du Concessionnaire, selon les modalités ci-après définies.

- 1) En cas d'expiration de la Concession d'aménagement au terme normal prévu à l'article 1.5 ci-dessus ainsi qu'en cas d'expiration anticipée soit du fait de la constatation de l'achèvement des missions avant le terme visée à l'article 1.5, soit du fait de la résiliation unilatérale prévue à l'article 4.2, le Concédant deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation.

Les Parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'une indemnité correspondante au prix résultant du(des) dernier(s) bilan(s) prévisionnel(s) approuvé(s). A défaut d'accord entre les Parties, la valeur sera proposée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge. En toute hypothèse, ne sont pas inclus dans le champ de calcul de l'indemnité due par le Concédant, les biens qui, au jour de la réception par le Concessionnaire de la notification de la résiliation, auront été revendus par le Concessionnaire ni ceux faisant l'objet d'une promesse de vente.

Les Parties peuvent toutefois décider d'un commun accord que tout ou partie des biens destinés à être cédés aux tiers ou impropres à la commercialisation seront conservés par le Concessionnaire.

- 2) Dans tous les cas d'expiration de la Concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, le Concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission et sera tenu, le cas échéant, sous réserve des stipulations de l'article 4.2.2, de garantir le Concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la Concession sur des actions contractuelles sauf dans le cas d'une faute dans l'exécution de sa mission, de fraude ou de dol.
- 3) Le Concessionnaire s'engage à intégrer à tous les contrats qu'il conclut pour la réalisation de l'Opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion des contrats de travail, une clause obligeant son cocontractant à poursuivre de plein droit le contrat en cours avec le Concédant après expiration de la concession d'aménagement.
- 4) Sur demande expresse du Concédant et pour une durée limitée, et en application de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales, le Concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la Concession, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.
- 5) En cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par lui et figurant dans le patrimoine de l'Opération à la date de la décision de justice décidant de l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire seront remis au Concédant ou à toute autre personne ou collectivité compétente
- 6) Le Concessionnaire s'engage à transmettre au Concédant l'ensemble des éléments techniques dont il dispose et à apporter son assistance technique, notamment en cas d'expertise d'assurance ou judiciaire menée postérieurement au transfert de propriété des biens.
- 7) Après l'expiration de la concession d'aménagement, le Concessionnaire apportera son assistance technique en tant que de besoin au Concédant dans le traitement et le suivi des contentieux éventuels ayant trait à un ouvrage, un équipement, un aménagement ou une installation dont le Concessionnaire était responsable au titre de la Concession d'aménagement. A cet effet, le Concessionnaire s'engage à transmettre au Concédant tout élément dont il dispose qui pourrait être utile pour assurer la défense du Concédant.

ARTICLE 4.4 CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la Concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci- après.

4.4.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration normale ou anticipée du présent contrat, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. L'imputation des charges du Concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est incluse dans la rémunération de l'article 3.5 ci-dessus.

En cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du Concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

En cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable du Concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au Concessionnaire par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA non déductible, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations.

4.4.2 Arrêt des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la Concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevées le Concessionnaire établira, au plus tard 9 mois à compter de la fin de la concession, un arrêté des comptes de l'Opération permettant aux Parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'Opération et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la Concession, dont le Concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers, en ce compris l'administration fiscale, ou du Concédant, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 5.5 sur les pénalités. A ce titre, la couverture d'un sinistre existant à la clôture de l'Opération, mais dont le montant n'est pas défini, sera inscrit dans le cadre de cette provision.

➤ Solde d'exploitation :

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la Concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la Concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées au Concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le Concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la Concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par le Concédant des sommes qu'il s'est engagé à verser et les imputations du Concessionnaire exigibles contractuellement ;
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'Opération ;
- Les dettes fournisseurs à régler avant l'expiration de la Concession d'aménagement.

➤ Solde des financements :

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la Concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- Les avances consenties par le Concédant, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

- Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par le Concédant ;
- Les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la Concession d'aménagement.

Si le solde des financements est positif, le Concessionnaire doit au Concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le Concédant.

4.4.3 Indemnités pour cessation anticipée de la Concession d'aménagement

En cas de rachat ou de résiliation de la Concession d'aménagement pour motif d'intérêt général, le Concédant devra au Concessionnaire une indemnité égale à 12 % de la rémunération dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA. Cette indemnité n'est pas due dans les cas de déchéance ou résiliation énoncés à l'article 4.2.2.

4.4.4 Règlement final

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 4.1.1 est positif :

- Les provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et l'indemnité due au Concessionnaire en application de l'article 4.4.3 sont déduites ;
- Les avances consenties par le Concédant et le montant du capital non amorti des emprunts qu'il aura repris lui sont remboursés.

Le solde positif, une fois ces éléments remboursés, constitue le boni de l'Opération, et sera versé en totalité au Concédant. Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 4.4.2 est négatif, le Concédant s'engage à verser au Concessionnaire une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

4.4.5 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le Concessionnaire au Concédant ou par le Concédant au Concessionnaire, dans les trois mois de la présentation de l'arrêté des comptes, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement. Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la Concession d'aménagement, le Concessionnaire aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'Opération et des sommes dues par le Concédant, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la Concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'Opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 5.1 MODIFICATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Les Parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériel et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions juridiques, techniques et économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme et bilan prévisionnels de l'Opération.

La Concession pourra être modifiée par avenant, d'un commun accord entre les Parties, avant le terme fixé, conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, notamment en vue de faire évoluer la liste des adresses comprises dans le périmètre de l'Opération, les missions du Concessionnaire, ou son régime financier.

A cet effet, les Parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'Opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'Opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité locale.

ARTICLE 5.2 PROPRIETE DES DOCUMENTS ET PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent traité de concession deviennent la propriété du Concédant, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Le Concessionnaire comme le Concédant s'engagent à tenir compte de la Réglementation Générale sur la Protection des Données (RGPD) à l'occasion du recueil, de l'exploitation et de la transmission des données manipulées dans le cadre de l'Opération. Le Concessionnaire s'engage à ne pas communiquer, sans accord exprès du Concédant, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

Conformément aux dispositions de l'article 37 du RGPD, les Parties ont désigné chacune un délégué à la protection des données (DPO), auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL).

1) Registre des activités de traitement de données à caractère personnel

Chacune des Parties est responsable de l'élaboration et de la mise à jour de ses propres registres d'activités de traitement. Dans la mesure du possible, elles se coordonnent pour la déclaration des activités de traitement de données personnelles.

2) Exercice des droits et information des personnes concernées

Chaque partie aide l'autre à s'acquitter de son obligation de donner suite aux demandes d'exercice des droits des personnes concernées. Ces informations sont mises à la disposition des personnes concernées.

3) Analyse d'Impact sur la Protection des Données (AIPD)

Lorsqu'une Analyse d'Impact sur la Protection des Données est requise, les Parties affectent les moyens nécessaires à sa réalisation en fonction de leurs responsabilités effectives sur le traitement concerné. Elles échangent tous les éléments nécessaires à la réalisation de cette analyse d'impact. Chaque partie supporte les coûts qu'elle engage et qui sont nécessaires à ces analyses d'impact.

4) Déclaration de violation de données

Les Parties déclarent chacune les violations de données à caractère personnel auprès de l'autorité de contrôle et les documentent dans leurs propres registres des violations de données. Chaque partie informe l'autre si elle est susceptible d'être concernée par la violation.

Dans la mesure du possible, compte tenu des délais réglementaires et si elles sont concernées toutes les deux par la

violation, les Parties se coordonnent pour la rédaction de la déclaration initiale. Elles se concertent en tant que de besoin pour le(s) éventuelle(s) déclaration(s) complémentaire(s).

ARTICLE 5.3 ASSURANCES

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur. Ces dépenses sont imputées au bilan de l'Opération. Le Concessionnaire est titulaire d'une police d'assurance garantissant l'ensemble des responsabilités qu'il encourt, dont il communiquera une copie à la première réquisition du Concédant.

ARTICLE 5.4 CONTENTIEUX

Le Concessionnaire suit les contentieux liés à l'objet du présent contrat, à compter de sa date de prise d'effet, à l'exclusion des contentieux dont l'introduction est antérieure à cette dernière date.

Toute indemnité due à un tiers du fait du Concessionnaire pendant la durée du contrat est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'Opération. Après l'expiration de la Concession, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 4.3 ci-dessus.

De manière générale, le Concessionnaire supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 5.5 PENALITES

Le Concessionnaire s'engage à avertir le Concédant de tout retard dans l'exécution de ses missions, de tout empêchement ou de toute impossibilité de respecter le planning de l'Opération ou les délais de fourniture des documents requis.

En de non-respect par le Concessionnaire des obligations listées ci-dessous, le Concédant se réserve la possibilité d'appliquer, selon les cas après une mise en demeure restée totalement ou partiellement infructueuse pendant le délai qu'elle mentionnera et en l'absence de cas de force majeure, les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Non-respect des délais de communication de pièces prévues dans le contrat (notamment le CRAC, les prévisions budgétaires annuelles et le plan de trésorerie)	150€ / jour de retard à partir de l'échéance prévue par le contrat
Non-respect du contenu des documents communiqués (caractère incomplet, erroné...)	150€ / jour de retard à compter de l'expiration du délai fixé par lettre recommandée avec accusé de réception pour communiquer les documents corrigés
Absence en comité technique ou comité de pilotage	300€ / réunion

Les pénalités prononcées n'ayant pas de caractère libératoire, le Concédant pourra demander, en sus, l'indemnisation de l'intégralité de son préjudice au juge administratif.

Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles du Concessionnaire, qui ne seraient pas le résultat d'un cas de force majeure, du fait d'un tiers ou de toute autre cause étrangère, pourra faire l'objet d'application de pénalités de retard proportionnelle à la gravité de la faute commise, dont le montant ne pourra pas excéder 15% du montant de la rémunération totale prévue pour l'exécution de la présente Concession.

Ces pénalités ne pourront être imputées au bilan d'aménagement de la présente Concession. Aucune pénalité ne

pourra être prononcée sans que le Concessionnaire ait été à même de présenter ses observations.

ARTICLE 5.6 INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration anticipée du présent contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts à compter du jour suivant l'expiration du délai de paiement.

L'article R. 2192-31 du code de la commande publique (ou du texte alors en vigueur à la date de la demande) prévoit que le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage. Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement est fixé à 40 euros (articles L. 2192-13 et D. 2192-35 du code de la commande publique).

ARTICLE 5.7 DOMICILIATION BANCAIRE ET ELECTION DE DOMICILE

Les sommes à régler par le Concédant au Concessionnaire en application du présent contrat seront versées sur un compte dont les références seront communiquées par le Concessionnaire au Concédant au plus tard un mois avant la date du premier versement. Le Concessionnaire s'engage à cet effet à communiquer le RIB dudit compte au Concédant.

Pour l'exécution du présent traité de concession, les Parties élisent domicile à leurs sièges respectifs, mentionnés en-tête des présentes.

ARTICLE 5.8 CONTROLES EXERCES PAR LE CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente Concession, le Concédant doit obtenir l'approbation de l'instance délibérante idoine de la Métropole Aix-Marseille-Provence :

- Sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- Pour la conclusion de tout avenant, quels qu'en soient le motif et le contenu.

Le/la Président(e) de la Métropole Aix-Marseille-Provence, avec faculté de déléguer dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales, est chargé(e) de l'exécution de la Concession, notamment pour donner l'accord du Concédant sur toutes les autres dispositions de la Concession, dont la mise en œuvre est soumise à l'accord des instances délibérantes de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le Concédant aura le droit de faire effectuer par ses agents accrédités, ou par tout prestataire qu'il aura mandaté, toutes vérifications sur pièces, notamment de comptabilité, et sur place, qu'elle jugera utiles pour s'assurer que les clauses du présent traité sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

Le Concédant pourra par ailleurs demander, à tout moment, copie de tout contrat, de quelque nature que ce soit, passé par le Concessionnaire pour l'exercice de ses missions, ainsi que toute information relative à l'activité du Concessionnaire (notamment en matière d'acquisitions, cessions, relogements, travaux, hébergement provisoire, ou encore des éléments de suivi budgétaire permettant de faire état des dépenses et recettes réalisées et prévisionnelles de l'année en cours, notamment en matière d'acquisitions foncières).

ARTICLE 5.9 REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre les Parties au titre de l'exécution du présent traité de concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

ARTICLE 5.10 INSERTION PROFESSIONNELLE

Le Concessionnaire s'attachera à respecter, a minima, les engagements des acteurs déclinés dans la **Nouvelle Charte Nationale d'Insertion 2014-2024 de l'ANRU**, applicable aux porteurs de projets et aux maîtres d'ouvrage contractualisant dans le cadre du NPNRU, notamment en appliquant des clauses sociales d'insertion dans les différents marchés passés par le Concessionnaire et documents de cession de terrain.

Les objectifs quantitatifs sur l'ensemble des opérations seront déclinés dans la convention NPNRU du centre-ville. A ce titre, en tant que maître d'ouvrage, le Concessionnaire s'engage 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**.

Les objectifs globaux seront basés 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 euros/h.

En matière d'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 euros 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 euros avec un coût horaire de 50 euros/h et une part main d'œuvre à 70%. Les objectifs seront affinés par marchés par les facilitateurs concernés.

Le Concédant communique au Concessionnaire le nom de la structure opérationnelle en charge du pilotage et de la coordination du dispositif des clauses sociales sur le territoire d'intervention du Concessionnaire. Cette structure désigne une personne ressource, « le facilitateur clauses sociales » qui accompagnera l'ensemble des acteurs tout au long du processus et qui sera ainsi l'interlocuteur du Concessionnaire pour la mise en œuvre et la déclinaison des objectifs quantitatifs et qualitatifs (accompagnement des entreprises, mobilisation des publics, calcul des heures d'insertion ...) et le suivi (contrôle des engagements des entreprises, remontée des heures...) du dispositif clauses sociales sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le Concessionnaire se rapprochera du « facilitateur clauses sociales » le plus en amont possible des opérations ou marchés de la rédaction des marchés, afin de l'associer aux choix stratégiques de mise en œuvre des clauses dans ses marchés (choix des articles, du taux d'insertion, mobilisation des acteurs locaux...) et actes de cession de terrain.

L'ensemble des éléments liés à l'insertion devront pouvoir être fournis au Concédant et Porteur de projet, notamment pour alimenter les différentes instances du NPNRU : équipes projets, comités techniques, comités de pilotage et revues de projet.

ARTICLE 5.11 ECONOMIE CIRCULAIRE

Les interventions du Concessionnaire s'inscrivent dans une économie attentive à la réduction des déchets et à la préservation des ressources. Le Concessionnaire s'attachera ainsi à favoriser, chaque fois que possible, le réemploi, la réutilisation ou le recyclage des matériaux au stade de la démolition des immeubles. De même, les sites acquis et

libérés de leurs occupants pourront être mis à disposition, dans l'attente de leur cession, de projets d'urbanisme temporaire en lien avec les habitants et les projets du territoire en associant les Directions métropolitaines concernées.

Fait à Marseille, le

En quatre (4) exemplaires originaux,

Pour la Métropole Aix-Marseille-
Provence,

La Présidente ou son représentant
(signature et cachet)

Pour la SPLA-IN « Aix-Marseille-
Provence »,

Le Directeur Général : Franck CARO
(signature et cachet)

ANNEXES

Annexe n°1 : Intervention multisites – Localisation des adresses

Annexe n°2 : Liste des adresses

Annexe n°3 : Bilan financier prévisionnel de l'Opération

Annexe n°4 : Plan de trésorerie prévisionnel de l'Opération

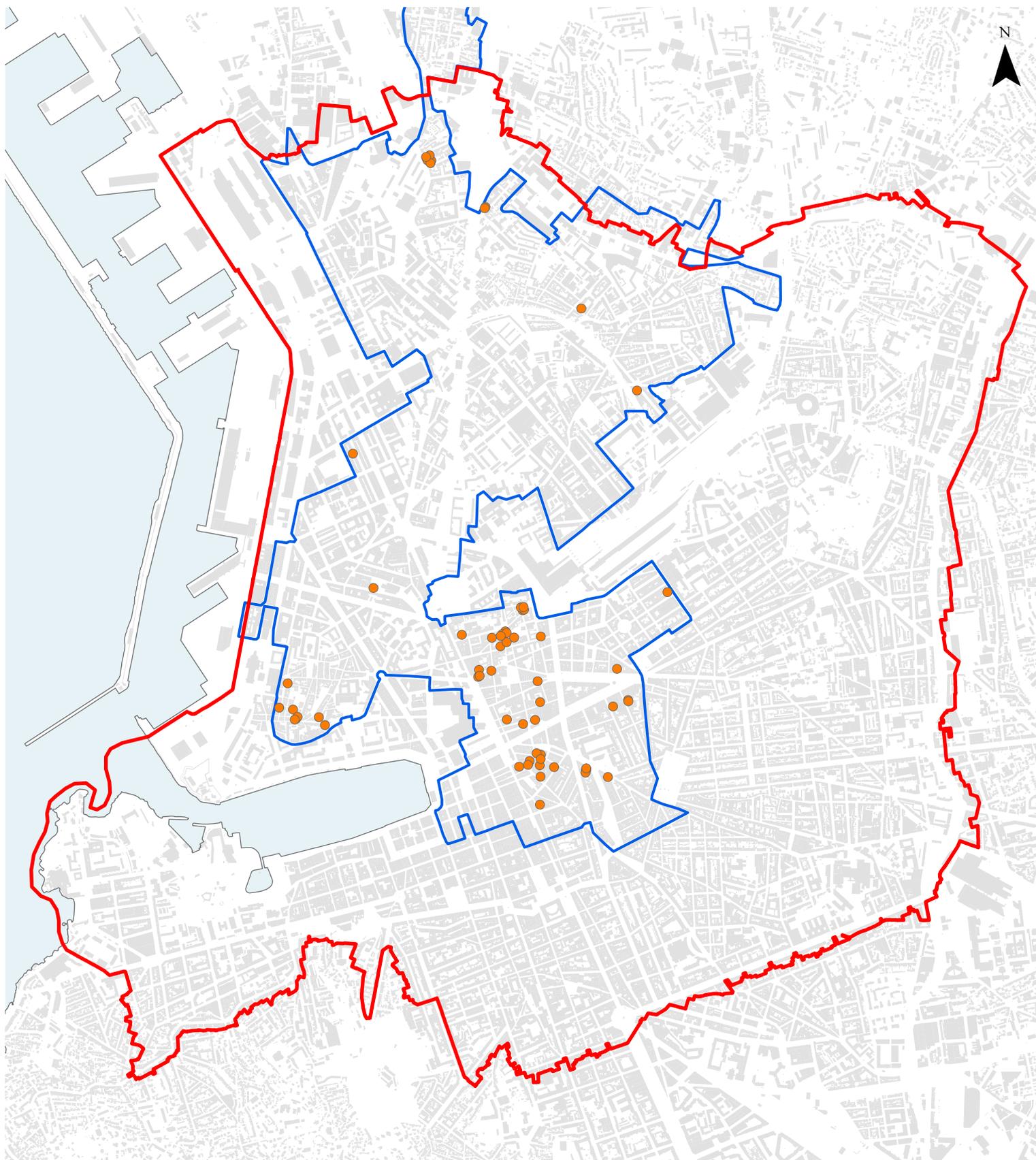
Annexe n°5 : Liste des études préalables et autres documents de référence remis au Concessionnaire

Annexe n°6 : Délibérations des collectivités territoriales sur l'approbation du principe d'élaboration d'une charte relative aux modalités de relogement des bailleurs sociaux des projets conduits dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain à Marseille (juin 2022)

Annexe n°7 : Fiche d'Aide à la Décision (FAD)

Annexe n°1

Intervention multisites - Localisation des adresses



-  Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)
-  Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) Grand Centre-Ville
-  Parcelles incluses dans la concession « Intervention multisites »

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AMP ET LA SPLA-IN AMP
INTERVENTION MULTISITES POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RECYCLAGE/REHABILITATION
D'IMMEUBLES DEGRADEES**

ANNEXE N°2 : LISTE DES ADRESSES

N°	RUE	ARR	QUARTIER	REFERENCE CADASTRALE	SDP (m²)	TYPE DE BÂTI
9	Académie	13001	NOAILLES	1312018030A0311	360	Immeuble R+3
5	Accoules (montée)	13002	HOTEL-DE-VILLE	1312028090A0246	153	Immeuble R+5
28	Accoules (montée)	13002	HOTEL-DE-VILLE	1312028090A0333	228	Immeuble R+3
49	Albrand (Pierre)	13002	JOLIETTE	1312028100B0119	492	Immeuble R+5
6	Aubagne	13001	NOAILLES	1312018030A0079	494	Immeuble R+5
13	Aubagne	13001	NOAILLES	1312018030A0089	450	Immeuble R+4
8	Barbini (François)	13003	ST-MAURONT	1312038130E0117	220	Immeuble R+2
7	Battala (bd)	13003	ST-MAURONT	1312038130D0060	130	Immeuble R+2
9	Battala (bd)	13003	ST-MAURONT	1312038130D0061	100	Immeuble R+1
13	Curiol	13001	THIERS	1312018060A0155	340	Immeuble R+4
15	Curiol	13001	THIERS	1312018060A0156	300	Immeuble R+3
29	Dominicaines	13001	BELSUNCE	1312018010A0107	368	Immeuble R+4
57	Dominicaines	13001	BELSUNCE	1312018010B0089	0	Ruines/démolis
8	Fare	13001	BELSUNCE	1312018010B0121	375	Immeuble R+4
17	Fare	13001	BELSUNCE	1312018010A0099	0	Ruines/démolis
15	Fare	13001	BELSUNCE	1312018010A0100	0	Ruines/démolis
20	Petites Maries	13001	BELSUNCE	1312018010A0101	424	Immeuble R+4
3	Feraud (bd)	13003	ST-MAURONT	1312038130C0067	165	Immeuble R+2
5	Feraud (bd)	13003	ST-MAURONT	1312038130C0064	405	Immeuble R+2
10	Gouzian	13003	ST-MAURONT	1312038130C0040	224	Immeuble R+2
166	Pyat (Félix)	13003	ST-MAURONT	1312038130C0065	160	Immeuble RDC
168	Pyat (Félix)	13003	ST-MAURONT	1312038130C0039	165	Immeuble RDC
170	Pyat (Félix)	13003	ST-MAURONT	1312038130C0038	220	Immeuble R+1
11	Fontaine de Caylus	13002	HOTEL-DE-VILLE	1312028090A0373	125	Immeuble R+4
55	Gambetta (all. Léon)	13001	CHAPITRE	1312018020C0151	300	Immeuble R+6
49	Hugues (Clovis)	13003	BELLE-DE-MAI	1312038110H0023	365	Immeuble R+4
50/52	Joliette	13002	LES-GRANDS-CARMES	1312028080B0190	635	Immeuble R+3
12bis	Lagrange (Léon)	13014	LE-CANET	1312148920A0067	270	Maison
9	Longue des Capucins	13001	NOAILLES	1312018030A0095	560	Immeuble R+3
70	Longue des Capucins	13001	BELSUNCE	1312018010B0112	387	Immeuble R+4
25	Musée	13001	NOAILLES	1312018030A0189	380	Immeuble R+5
29	Musée	13001	NOAILLES	1312018030A0187	225	Immeuble R+2
30	Musée	13001	NOAILLES	1312018030A0196	300	Immeuble R+4
4	Nationale	13001	BELSUNCE	1312018010C0232	350	Immeuble R+4
6	Nationale	13001	BELSUNCE	1312018010C0211	441	Immeuble R+4
7	Nationale	13001	BELSUNCE	1312018010C0016	580	Immeuble R+4
25	National (bd)	13001	CHAPITRE	1312018020B0090	574	Immeuble R+5
20	Nationale/29A Baignoir	13001	BELSUNCE	1312018010C0205	325	Immeuble R+4
23	Palud	13001	NOAILLES	1312018030B0049	161	Immeuble R+3
1	Poirier	13002	HOTEL-DE-VILLE	1312028090A0239	100	Immeuble R+2
7	Pollak (Rodolphe)	13001	NOAILLES	1312018030A0203	259	Immeuble R+4
57	Petites Maries	13001	BELSUNCE	1312018010B0057	168	Immeuble R+4
59	Petites Maries	13001	BELSUNCE	1312018010B0058	125	Immeuble R+3
78	Dubois (Bernard)	13001	BELSUNCE	1312018010B0047	220	Immeuble R+3
80	Dubois (Bernard)	13001	BELSUNCE	1312018010B0046	300	Immeuble R+3
82	Dubois (Bernard)	13001	BELSUNCE	1312018010B0045	350	Immeuble R+3
52	Petit Saint Jean	13001	BELSUNCE	1312018010D0081	135	Immeuble R+4
23	Petites Maries	13001	BELSUNCE	1312018010A0142	433	Immeuble R+4
20A	Petites Maries	13001	BELSUNCE	1312018010B0127	NC	Terrain nu
69	Longue des Capucins	13001	BELSUNCE	1312018010B0126	908	Immeuble R+3
2	Pollak (Rodolphe)	13001	NOAILLES	1312018030A0216	440	Immeuble R+5
5	Pressensé (Francis)	13001	BELSUNCE	1312018010A0075	490	Immeuble R+3
1	Puits Bausseque	13002	HOTEL-DE-VILLE	1312028090A0335	98	Immeuble R+3
2	Puits Bausseque	13002	HOTEL-DE-VILLE	1312028090A0338	104	Immeuble R+3
19	Sainte Françoise	13002	HOTEL-DE-VILLE	1312028090A0457	191	Immeuble R+4
48	Sainte Françoise	13002	HOTEL-DE-VILLE	1312028090A0022	240	Immeuble R+4
23	Scotto (Vincent)	13001	BELSUNCE	1312018010D0239	425	Immeuble R+4
35	Scotto (Vincent)	13001	BELSUNCE	1312018010D0128	482	Immeuble R+4
11	Sénac	13001	THIERS	1312018060A0086	420	Immeuble R+5
37	Thubaneau	13001	BELSUNCE	1312018010D0140	330	Immeuble R+4
10	Thubaneau	13001	BELSUNCE	1312018010D0199	272	Immeuble R+4
8	Trois Mages	13006	NOTRE-DAME-DE-MONT	1312068250A0007	180	Immeuble R+4
34	Roque (Jean)	13006	NOTRE-DAME-DE-MONT	1312068250A0299	338	Immeuble R+4
36	Roque (Jean)	13006	NOTRE-DAME-DE-MONT	1312068250A0298	257	Immeuble R+4
38	Roque (Jean)	13006	NOTRE-DAME-DE-MONT	1312068250A0297	234	Immeuble R+4
40	Roque (Jean)	13006	NOTRE-DAME-DE-MONT	1312068250A0296	287	Immeuble R+4
TOTAL	66 adresses					

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE
INTERVENTION MULTISITES POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RECYCLAGE/REHABILITATION D'IMMEUBLES DEGRADES

ANNEXE N°3 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Multisites	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
DEPENSES	15 049 K€	25 462 K€	24 479 K€	14 545 K€	10 128 K€	3 247 K€	1 670 K€	272 K€	94 852 K€
ETUDES	632 K€	874 K€	481 K€	513 K€	430 K€	92 K€	0 K€	0 K€	3 021 K€
ACQUISITIONS	10 158 K€	8 805 K€	7 769 K€	3 033 K€	1 026 K€	0 K€	0 K€	0 K€	30 792 K€
TRAVAUX	2 281 K€	10 995 K€	11 405 K€	7 252 K€	5 498 K€	1 170 K€	0 K€	0 K€	38 600 K€
HONORAIRES	388 K€	1 869 K€	1 939 K€	1 233 K€	935 K€	199 K€	0 K€	0 K€	6 562 K€
FRAIS ENTRETIEN - EXPLOITATION	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
FRAIS DIVERS	424 K€	515 K€	449 K€	271 K€	135 K€	24 K€	0 K€	0 K€	1 818 K€
REMUNERATION	1 166 K€	1 854 K€	1 886 K€	1 558 K€	1 420 K€	1 078 K€	985 K€	272 K€	10 219 K€
FRAIS FINANCIERS	0 K€	550 K€	550 K€	685 K€	685 K€	685 K€	685 K€	0 K€	3 840 K€
RECETTES	4 400 K€	25 599 K€	21 935 K€	13 412 K€	9 999 K€	7 991 K€	11 517 K€	0 K€	94 852 K€
CESSIONS	0 K€	0 K€	5 568 K€	1 012 K€	1 964 K€	0 K€	2 206 K€	0 K€	10 750 K€
PARTICIPATIONS	4 400 K€	17 600 K€	12 320 K€	8 360 K€	0 K€	0 K€	1 320 K€	0 K€	44 000 K€
SUBVENTIONS	0 K€	7 991 K€	3 995 K€	3 995 K€	7 991 K€	7 991 K€	7 991 K€	0 K€	39 953 K€
RECETTES LOCATIVES	0 K€	8 K€	52 K€	45 K€	45 K€	0 K€	0 K€	0 K€	150 K€
PRODUITS FINANCIERS	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
RESULTAT D'EXPLOITATION	-10 649 K€	136 K€	-2 544 K€	-1 133 K€	-129 K€	4 744 K€	9 846 K€	-272 K€	0 K€

Fat 23 prévisionnelle - Recyclage de l'habitat ancien dégradé - Ilot multisites

.Novembre 2022

Sous Maîtrise d'ouvrage : SPLA-IN AMP

Pour information, la rémunération de la SPLA-IN AMP inscrite dans cette FAT prévisionnelle a été diminuée dans le bilan financier de l'opération (hors FAT), d'un montant de 126 48€, correspondant à la rémunération de la SPLA-IN AMP déjà prévue dans le cadre du mandat n° Z220720COV contractualisé avec la Métropole signé le 25/08/2022 (Réalisation d'une mission préparatoire aux 1ères acquisitions).

En marge du financement des 66 adresses documentées dans la FAT ANRU, il a été décidé de rajouter le traitement de 3 adresses complémentaires (parcelles ou immeubles contigus ou situés à proximité immédiate).

En effet, certains immeubles de la liste initiale multisites nécessitent très probablement l'acquisition complémentaire de tènements fonciers mitoyens permettant le traitement pérenne et durable de ces adresses ou micro-îlots.

Ces 3 adresses ne sont pas documentées dans la FAT prévisionnelle ANRU ci-dessous et les coûts sont portés entièrement par la Métropole. Le coût estimé est à environ 3M€ HT.

Par ailleurs, au regard notamment de l'état de forte dégradation constaté sur ces immeubles, il a été décidé, sur cet îlot multisites, d'augmenter les aléas sur les lignes de dépenses liées aux études, aux acquisitions, aux travaux et honoraires liés, pour un montant total estimé à 3,6M€ HT.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

Mode de réalisation de l'opération de recyclage : Opération en concession d'aménagement

Nombre total d'immeubles à recycler : 66

HABITAT ANCIEN DEGRADE A RECYCLER

SURFACE A RECYCLER	Nombre de m² de SDP
logements :	16 500
autres surfaces (locaux d'activité, commerces, etc.) :	4 480
Nombre de m² à l'origine et dans le périmètre de l'opération :	20 980

LOT A RECYCLER

LOT A RECYCLER	Nombre de lots
logements :	330
locaux d'activité et commerces :	56
Nombre total de lots principaux à recycler :	386

OCCUPATION DES LOGEMENTS

Nombre de logements occupés :	55
Nombre de ménages à reloger :	55

PRODUCTION EN SORTIE D'OPERATION

FONCIER AMENAGE OU IMMOBILIER RESTRUCTURE (à actua	Nombre de m²
logement locatif social (m² de SDP) :	9 817
logement locatif privé (m² de SDP) :	-
accession à la propriété (m² de SDP) :	701
résidences spécifiques (m² de SDP) :	
équipement public (m² de SDP) :	1 000
immobilier à vocation économique (m² de SDP) :	1 856
contrepartie foncière Action Logement (m² de SDP) :	4 458
voies publiques et cheminements (m² de surface de terrain) :	
places et espaces publics (m² de surface de terrain) :	
parcs, jardins et aires de jeux (m² de surface de terrain) :	
réserve foncière (m² de surface de terrain) :	

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	coût HT	coût TTC	coût retenu
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)	2 913 600 €	3 496 320 €	2 877 600 €
Acquisition des terrains et immeubles -	17 539 280 €	17 539 280,00 €	17 539 280 €
- acquisition des terrains et immeubles et frais notariaux - frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique	8 400 000 €	8 400 000,00 €	8 400 000 €
Relogement des ménages	767 074 €	920 488,80 €	395 000 €
Coûts des travaux qui concourent directement à l'opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé. Travaux de curage, de démolition totale ou partielle, de reconstruction et de préparation à la réhabilitation, coûts préparatoires nécessaires à l'opération (sécurisation passive, travaux confortatifs et conservatoire, travaux d'urgence, ...)	36 761 920 €	44 114 304,00 €	36 761 920 €

Dont 36K€ frais communication dans Coût HT

Honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux	6 249 526,00 €	7 499 431,20 €	3 676 192 €
Rémunération de la conduite d'opération	10 345 698 €	12 414 837,60 €	6 270 120 €
Frais de portage Ensemble des frais générés par la possession et la gestion des biens portés.	1 567 500 €	1 881 000,00 €	1 567 500 €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	84 544 598 €	96 265 662 €	77 487 612 €

RECETTES RETENUES

VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS OU IMMEUBLES DEVENUS CESSIBLES

- Destinés à la production de LLS, à Action Logement, à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics

Destination du foncier :	Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu	
Terrains ou immeubles destinés à la production de LLS	Collectif	Neuf A/A*	m² de SDP	9 817,50	950	9 326 625
	Individuel	Neuf A/A*	Sélectionner l'unité			
Terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties		m² de SDP	4 458	0	0	
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics		m² de foncier				
					9 326 625	

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équips publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage (logts locatifs libres, logts en accession, locaux d'activités économiques, équipements publics, autre)

Destination du foncier :	Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix unitaire	Montant retenu	
Terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics	Terrains	Sélectionner l'unité				
	Immeubles	Sélectionner l'unité				
Autres logements	Accession sociale	Neuf A/A*	m² de SDP	701,25	400	280 500
		Neuf A/A*	Sélectionner l'unité			
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf A/A*	Sélectionner l'unité	1000	529,81	529 811,40
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf A/A*	Sélectionner l'unité	456	529,8	241 589
	Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, ...	Neuf A/A*	Sélectionner l'unité	400	265	106 000
Autres destinations	Foncier nu	m² de foncier				
	Foncier bâti	m² de SDP	1000	265	265 000	
					1 422 900	

Prise en compte
Avis CNE :
1.142.400,4 € de
valorisation des
RDC

* Acquisition amélioration

RECAPITULATIF VALORISATION FONCIERE

Valorisation retenue pour les terrains et immeubles destinés à la production de LLS, à Action Logement, à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics	9 326 625
Valorisation retenue pour les terrains et immeubles Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage	1 422 900
TOTAL VALORISATION FONCIERE	10 749 525

AUTRES RECETTES

Loyers éventuels des logements et des locaux, et éventuelles indemnités perçues	149 797
TOTAL RECETTES	10 899 322

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

Montant des dépenses subventionnables :	77 487 612 €	
Montant des recettes retenues :	10 899 322	
Assiette subventionnable (déficit) :	66 588 290 €	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50% et 70%	<i>Hypothèse 50% surfaces (imm.) à 50% et 50% surfaces à 70% (imm. relevant niveau insalubrité irrémédiable)</i>
Modulation du taux de subvention à la hausse si l'opération relève du traitement d'immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux avec ordonnance de démolition ou interdiction définitive d'habiter		
Modulation du taux de subvention à la hausse pour l'EPCI ou la commune relevant de la catégorie 6 (article 3.1.1.2 du titre II du RGA NPNRU) :		
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		
TAUX DE SUBVENTION RETENU	60%	
MONTANT SUBVENTION ANRU	39 952 974 €	

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE
INTERVENTION MULTISITES POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RECYCLAGE/REHABILITATION D'IMMEUBLES DEGRADES

ANNEXE N°4 : PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Plan trésorerie_Multisites	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
DEPENSES	15 049 K€	25 462 K€	24 479 K€	14 545 K€	10 128 K€	3 247 K€	1 670 K€	272 K€	94 852 K€
ETUDES	632 K€	874 K€	481 K€	513 K€	430 K€	92 K€	0 K€	0 K€	3 021 K€
ACQUISITIONS	10 158 K€	8 805 K€	7 769 K€	3 033 K€	1 026 K€	0 K€	0 K€	0 K€	30 792 K€
TRAVAUX	2 281 K€	10 995 K€	11 405 K€	7 252 K€	5 498 K€	1 170 K€	0 K€	0 K€	38 600 K€
HONORAIRES	388 K€	1 869 K€	1 939 K€	1 233 K€	935 K€	199 K€	0 K€	0 K€	6 562 K€
FRAIS ENTRETIEN - EXPLOITATION	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
FRAIS DIVERS	424 K€	515 K€	449 K€	271 K€	135 K€	24 K€	0 K€	0 K€	1 818 K€
REMUNERATION	1 166 K€	1 854 K€	1 886 K€	1 558 K€	1 420 K€	1 078 K€	985 K€	272 K€	10 219 K€
FRAIS FINANCIERS	0 K€	550 K€	550 K€	685 K€	685 K€	685 K€	685 K€	0 K€	3 840 K€
RECETTES	4 400 K€	25 599 K€	21 935 K€	13 412 K€	9 999 K€	7 991 K€	11 517 K€	0 K€	94 852 K€
CESSIONS	0 K€	0 K€	5 568 K€	1 012 K€	1 964 K€	0 K€	2 206 K€	0 K€	10 750 K€
PARTICIPATIONS	4 400 K€	17 600 K€	12 320 K€	8 360 K€	0 K€	0 K€	1 320 K€	0 K€	44 000 K€
SUBVENTIONS	0 K€	7 991 K€	3 995 K€	3 995 K€	7 991 K€	7 991 K€	7 991 K€	0 K€	39 953 K€
RECETTES LOCATIVES	0 K€	8 K€	52 K€	45 K€	45 K€	0 K€	0 K€	0 K€	150 K€
PRODUITS FINANCIERS	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
RESULTAT D'EXPLOITATION	-10 649 K€	136 K€	-2 544 K€	-1 133 K€	-129 K€	4 744 K€	9 846 K€	-272 K€	0 K€
AMORTISSEMENT DETTE	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	16 000 K€	0 K€	16 000 K€
MOBILISATION DETTE	13 000 K€	0 K€	3 000 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	16 000 K€
FINANCEMENT	13 000 K€	0 K€	3 000 K€	0 K€	0 K€	0 K€	-16 000 K€	0 K€	0 K€
TRESORERIE cumulée	2 130 K€	551 K€	1 405 K€	516 K€	755 K€	6 188 K€	439 K€	0 K€	
TVA sur dépenses année N	789 K€	2 663 K€	2 646 K€	1 712 K€	1 278 K€	268 K€	0 K€	0 K€	9 355 K€
TVA sur recette année N	567 K€	726 K€	1 107 K€	417 K€	352 K€	30 K€	167 K€	0 K€	3 366 K€
Récupération TVA déductible N-1	0 K€	789 K€	2 663 K€	2 646 K€	1 712 K€	1 278 K€	268 K€	0 K€	9 355 K€
Reversement TVA collectée en N-1	0 K€	567 K€	726 K€	1 107 K€	417 K€	352 K€	30 K€	167 K€	3 366 K€
Client	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Fournisseur	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
TRESORERIE sur l'année N	2 130 K€	-1 579 K€	854 K€	-889 K€	239 K€	5 433 K€	-5 749 K€	-439 K€	0 K€

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

ET LA SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE

INTERVENTION MULTISITES POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE
RECYCLAGE/REHABILITATION D'IMMEUBLES DEGRADES

ANNEXE N°5

Liste des études préalables et autres documents de référence remis au Concessionnaire

	Date	Auteur
Données transversales		
Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)	06/2019	Métropole AMP / Ville de Marseille / EPF PACA / Etat / Département / ANRU / Anah / EPAEM / Banque des Territoires / ARHLM PACA Corse
Plan guide pour concevoir un centre historique durable à Marseille – Stratégie à l'horizon 2030 et proposer des solutions écologiques face au changement climatique en milieu méditerranéen	2018 - 2020	Groupement INDDIGO Pour Ville de Marseille
Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la coordination des expertises techniques des sols des îlots prioritaires du PPA (Belle-de-Mai, Noailles-Ventre et Noailles-Delacroix)	2020 - 2022	BG Ingénieurs Conseils pour Métropole AMP/ DGA DUST
Charte de la construction durable de la Ville de Marseille	09/2021	Ville de Marseille
Dossier de présentation en vue de la signature par l'ANRU de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain QPV Centre-Ville – Le Canet – Arnavaux – Jean Jaurès	02/2022	Métropole AMP
Bilan de la concertation publique préalable pour les projets de renouvellement urbain « Noailles », « Coeur Belle de Mai » et « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés »	10/2022	Métropole AMP

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE
ET LA SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE

INTERVENTION MULTISITES POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE
RECYCLAGE/REHABILITATION D'IMMEUBLES DEGRADES

ANNEXE N°6

**Délibérations des collectivités territoriales sur l'approbation du principe d'élaboration
d'une charte relative aux modalités de relogement des bailleurs sociaux des projets
conduits dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain à Marseille
(juin 2022)**

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 29 Juin 2022

Présidence de Monsieur Benoît PAYAN, Maire de Marseille.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 87 membres.

22/0305/VAT

DIRECTION GENERALE ADJOINTE LA VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE - MISSION PROJETS URBAINS - 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème, 11/12ème, 13/14ème et 15/16ème arrondissements - Approbation des modalités générales de relogement pour conduire les projets de renouvellement urbain à Marseille.

22-38498-MPU

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition conjointe de Madame la Maire Adjointe en charge des projets structurants pour l'égalité et l'équité des territoires, les relations avec l'ANRU, les grands équipements et événements, la stratégie événementielle, promotion de Marseille et relations Méditerranéennes et de Monsieur l'Adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Le renouvellement urbain s'inscrit pleinement dans les ambitions du contrat de ville et en constitue un levier essentiel. La loi Lamy de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a défini le cadre, les objectifs et les moyens du Nouveau Programme National du Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le NPNRU cible à l'échelle nationale 200 Quartiers Politique de la Ville d'intérêt national et 200 Quartiers Politique de la Ville d'intérêt régional, avec un concours financier (répartis entre subventions et prêts bonifiés Action Logement) de 10 milliards d'euros.

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 propre à chaque site et système d'acteurs.

Le dispositif mis en place concerne 21 Quartiers à l'échelle de la Métropole Aix Marseille Provence dont 10 d'intérêt national (dont Campagne lévêque, initialement en PRIR, qui a vu sa dotation ANRU déplafonnée compte tenu des enjeux sociaux et urbains) et 4 d'intérêt régional pour la Ville de Marseille.

Ainsi, la Ville de Marseille souhaite s'impliquer fortement dans l'élaboration et le suivi des projets de renouvellement urbain du territoire communal dans le cadre de la nouvelle gouvernance mise en place et s'associer pleinement à la réussite des opérations aux côtés de ses partenaires.

Dès le 22 avril 2021, un Comité National d'Engagement (CNE) a permis la validation du contenu programmatique et a fixé les dotations ANRU pour 2 projets : Air Bel et Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé (convention initiale). Outre la validation de ces 2 projets, ce CNE a permis la

Signé le 29 Juin 2022

validation de la convention cadre qui est la convention « chapeau » de l'ensemble des conventions par quartier et qui fixait notamment le volume prévisionnels de logements à reconstituer, les modalités du relogement et les moyens en ingénierie à déployer (en particulier, les moyens humains exprimés en ETP).

Sur l'année 2022, 2 CNE successif ont permis de consolider le programme NPNRU marseillais.

Le 2 février 2022 un premier Comité National d'Engagement avait permis la présentation et l'approbation du contenu programmatique et financier des projets NPNRU portant sur Kallisté/Solidarité, Savine/Vallon des Tuves, Castellane/Bricarde et Frais Vallon/la Rose auprès des partenaires nationaux (DG de l'ANRU, USH, ANCT, Action Logement...).

Le 9 mars 2022 a permis la présentation auprès des mêmes partenaires nationaux en présence de Monsieur le Maire de la Ville de Marseille, Monsieur Benoît Payan et de la Maire Adjointe déléguée à la Rénovation Urbaine, Madame Ghali, les projets NPNRU relatifs à Campagne Lévêque, Cabucelle/Crottes, à l'avenant n°1 de la convention Grand Saint Barthélémy / Grand Malpassé et de la convention relative au Grand Centre-Ville dans le cadre du Partenariat Public d'Aménagement.

L'ensemble de ces 4 projets ont obtenu une approbation le 16 mars 2022.

Ce même 16 mars 2022, le Ministère chargé de la ville approuve et signe un protocole global d'un montant de 650 millions d'Euros de subventions ANRU au projet des opérations intégrées au NPNRU de la Ville de Marseille.

Les concours financiers de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine sont répartis en 2 volumes distincts :

- 600 millions d'Euros pour les conventions relatives au Grand Centre-Ville, à la Castellane et à la Bricarde, à Saint Barthélémy/Grand Malpassé, Air Bel, Kallisté/Solidarité, la Savine/Vallon des Tuves et Frais Vallon / La Rose ;
- 50 millions d'Euros ont été réservés pour les projets Cabucelle / Crottes et Campagne Lévêque qui seront présentés, dans une version consolidée, en Comité d'Engagement en 2022.

A titre d'information ces financements génèrent au total un investissement global de 2 milliards 733 millions d'Euros.

Ces financements visent la démolition de plus de 2 650 logements sociaux et la construction d'un volume équivalent de logements sociaux neufs, la rénovation de près de 2 300 logements sociaux et le recyclage de 1 100 logements privés dégradés.

Ils permettront également la rénovation ou la construction de 101 équipements (en grande majorité sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Marseille) et le traitement des aménagements pour rendre les espaces publics plus agréables et plus verts.

A ces subventions ANRU, s'ajoutent 112 millions d'Euros de financement de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat sur 8 ans. Ce montant complémentaire porte l'accord ANRU/ANAH à 762 millions de financements global.

Plus spécifiquement pour la Ville de Marseille, le montant de l'investissement toute convention NPNRU confondu en matière d'opérations d'équipements publics ou d'aménagements est de 543 millions d'Euros HT.

A noter que le ministère chargé de la ville prévoit une clause de revoyure à l'horizon 2024 visant à mesurer l'avancement des projets et le déblocage de financements complémentaires en fonction de la consommation effective des crédits de la première tranche.

Signé le 29 Juin 2022

Pour mener à bien les opérations NPNRU, en particulier les opérations de démolition/restructurations lourdes de logements sociaux, de recyclage d'habitat privé dégradé (tant en centre ancien que dans les grandes copropriétés dégradées) ; la Ville, la Métropole et l'État doivent définir les modalités générales de relogement.

En préfiguration à la rédaction d'une véritable charte de relogement partenariale entre la Métropole, les services de l'État et la Ville de Marseille, il convient d'approuver les modalités générales de relogement dans le cadre du NPNRU, elles se déclinent en modalités principales, introduction de la charte de relogement et des instances de suivi du relogement.

Modalités principales :

- une harmonisation des pratiques de relogement pour l'ensemble des opérations portées dans le cadre des projets de renouvellement urbain sur Marseille ;

- un relogement visant un parcours résidentiel ascendant pour les ménages ;

- le maintien du Reste à charge au mètre carré pour les locataires dont les revenus ne dépassent pas le plafond de ressources HLM ;

- la prise en charge des frais de déménagement et de raccordement aux fluides/changement d'adresse par le bailleur démolisseur ;

- une typologie du logement proposé adaptée au profil du ménage respectant la règle des attributions HLM mais tenant compte des besoins spécifiques ;

- l'engagement des bailleurs à prendre une MOUS sur chaque projet et à assurer un accompagnement des ménages de 6 mois à 1 an après le relogement ;

- le pilotage de la Plateforme Relogement par la Métropole.

Mise en œuvre d'une charte de relogement unique qui s'appliquera sur le territoire de Marseille pour l'ensemble des ménages concernés par un projet de renouvellement urbain de type démolition, requalification lourde ou acquisition-amélioration dont l'intervention sur le logement nécessite un relogement temporaire et/ou définitif (hors ménages évacués pour lesquels existe déjà la charte de relogement co-signée par l'Etat, la Ville et les Collectifs). Cette charte de relogement ANRU sera strictement applicable.

Mise en place d'instances de suivi dédiées favorisant une forte mobilisation des partenaires du relogement, condition essentielle à la réussite du projet :

- le comité de pilotage, organe stratégique où les orientations principales du projet et de sa mise en œuvre seront déterminées ;

- le comité technique, en charge de la mise en œuvre opérationnelle du relogement des ménages (tableaux de suivi des relogements, tableaux synoptiques, etc.), et de la coordination des actions entre les différents partenaires ;

- les commissions de suivi du relogement, en charge de la réalisation des bilans sur le relogement (calendrier des opérations, nombre de relogement effectués, localisation, type de relogement, etc.), de la bonne conduite opérationnelle du processus et de l'information de l'ensemble des partenaires quant à l'avancement opérationnel du projet de renouvellement urbain concerné.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après :

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES
VU LA LOI N°2014-58 DU 27 JANVIER 2014 DE MODERNISATION DE L'ACTION
PUBLIQUE TERRITORIALE ET D'AFFIRMATION DES METROPOLES**

Signé le 29 Juin 2022

VU LA LOI N°2015-991 DU 7 AOUT 2015 PORTANT NOUVELLE ORGANISATION TERRITORIALE DE LA REPUBLIQUE
VU LA LOI 2014-173 DU 21 FEVRIER 2014 DE PROGRAMMATION POUR LA VILLE ET LA COHESION SOCIALES
VU LE DECRET 2014-1750 DU 30 DECEMBRE 2014 FIXANT LA LISTE DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
VU L'ARRETE DU 29 AVRIL 2015 FIXANT LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE RETENUS DANS LE CADRE DU NPNRU
VU L'ARRETE MINISTERIEL DU 7 AOUT 2015 PORTANT APPROBATION DU RGA DE L'ANRU RELATIF AU NPNRU
VU LE REGLEMENT FINANCIER DE L'ANRU EN VIGUEUR
VU L'AVIS DU COMITE D'ENGAGEMENT DE L'ANRU DU 12 DECEMBRE 2016
VU L'AVIS DU COMITE D'ENGAGEMENT DE L'ANRU DU 27 FEVRIER 2020
VU LA DELIBERATION 15/0500/UAGP DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUIN 2015 APPROUVANT LE CONTRAT DE VILLE INTERCOMMUNAL 2015-20020
VU LA DELIBERATION DEVT 001-2799/17/CM DU 19 OCTOBRE 2017 APPROUVANT LE PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR MARSEILLE
VU LA DELIBERATION DEVT 008-6961/19/BM DU 24 OCTOBRE 2019 APPROUVANT LA CONVENTION CADRE METROPOLITAINE
VU LA DELIBERATION DEVT 009-6962/19/BM DU 24 OCTOBRE 2019 APPROUVANT L'AVENANT 1 AU PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR MARSEILLE
VU LA DELIBERATION DE DELEGATION HN 001-8073/20/CM DU 17 JUILLET 2020 PORTANT DELEGATION DE COMPETENCES DU CONSEIL DE LA METROPOLE AU BUREAU DE LA METROPOLE.
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS

DELIBERE

ARTICLE 1

Sont approuvées les modalités générales de relogement précédemment énoncées.

ARTICLE 2

Monsieur le Maire ou ses représentants sont autorisés à signer l'ensemble des protocoles ou chartes dédiés à la définition et à la mise en œuvre des modalités générales de relogement.

**Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil Municipal
MADAME LA MAIRE ADJOINTE EN CHARGE
DES PROJETS STRUCTURANTS POUR
L'ÉGALITÉ ET L'ÉQUITÉ DES TERRITOIRES,
LES RELATIONS AVEC L'ANRU, LES GRANDS
ÉQUIPEMENTS ET ÉVÈNEMENTS, LA
STRATÉGIE ÉVÈNEMENTIELLE, PROMOTION
DE MARSEILLE ET RELATIONS
MÉDITERRANÉENNES
Signé : Samia GHALI**

**MONSIEUR L'ADJOINT EN CHARGE DE LA
POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE
CONTRE L'HABITAT INDIGNE
Signé : Patrick AMICO**

Le Conseiller rapporteur de la Commission VILLE ATTRACTIVE demande au Conseil Municipal d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Signé le 29 Juin 2022

Certifié conforme
LE MAIRE DE MARSEILLE

Benoît PAYAN

Signé le 29 Juin 2022

5/5

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 30 juin 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Georges ROSSO.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

CHL-010-11972/22/BM

■ **Approbation du principe d'élaboration d'une charte relative aux modalités de relogement des bailleurs sociaux des projets conduits dans le cadre du Nouveau Programme de Renouveau Urbain à Marseille** 24425

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy, a réformé la politique de la ville en créant un nouveau cadre pour la politique de la ville et en renouvelant ses outils d'intervention, à travers :

- une nouvelle géographie prioritaire,
- un contrat unique intégrant les dimensions sociale, urbaine et économique,
- une action publique qui se déploie à l'échelle intercommunale et mobilise tous les partenaires concernés,
- la mobilisation prioritaire du droit commun de l'Etat et des collectivités territoriales,
- la participation des habitants à la co-construction des contrats et à leur pilotage.

Par délibération 15/0500/UAGP du 29 juin 2015, le conseil communautaire de Marseille Provence Métropole approuvait le Contrat de Ville Intercommunal 2015-2020.

Signé le 17 juillet 2015 par plus de 50 partenaires, au rang desquels l'Etat, la Région, le Département, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, les villes de Marseille, La Ciotat, Septèmes-les

Vallons et Marignane, divers acteurs économiques et sociaux, les bailleurs sociaux et leurs organisations, ce contrat de ville s'inscrit dans les orientations de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale et définit le cadre contractuel général des

interventions à conduire pour les quartiers les plus en difficulté dans l'objectif d'y améliorer la cohésion sociale, le cadre de vie et le renouvellement urbain, de favoriser le développement économique et assoir les valeurs de la République et la citoyenneté.

Le renouvellement urbain s'inscrit pleinement dans les ambitions du contrat de ville et en constitue un levier essentiel. La loi Lamy de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a défini le cadre, les objectifs et les moyens du Nouveau Programme National du Renouvellement Urbain (NPNRU).

A l'échelle du territoire métropolitain, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (2014-2024) cible 21 Quartiers dont 11 d'intérêt national (9 à Marseille, 1 à Miramas et 1 à Port de Bouc) et 10 d'intérêt régional (5 à Marseille, 1 à Vitrolles, 1 à Aix, 1 à Port de Bouc, 1 à Martigues et 1 à Salon).

Le protocole de préfiguration n°322, relatif au territoire Marseille Provence, a été signé le 21 décembre 2017. Il a pour objet de définir les enjeux et objectifs de renouvellement urbain des quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

Le protocole a également défini le programme de travail permettant de définir les projets de renouvellement urbain sur ces quartiers et le cadre de son financement. Ces études pour certaines achevées, ont permis d'orienter les choix urbains sur chaque quartier et de définir les programmes de renouvellement urbain.

Sur Marseille, les 14 quartiers d'intérêt national et régional, sont identifiés 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 :

Centre Nord / Saint-Mauront
Air Bel
Saint-Paul / Malpassé / Oliviers / Lilas / Lauriers
Frais Vallon / La Rose
Flamants / Saint-Barthélemy / Font Vert
Saint-Antoine / Bricarde / Castellane
Solidarité / Kallisté
La Savine
La Cabucelle / Les Crottes
Consolat / Ruisseau Mirabeau
Campagne Levêque
Résidence les Aygalades
La Maurelette
Bassens / Visitation.

Le Comité d'Engagement du 6 février 2019 a permis d'élaborer un état d'avancement de la phase de préfiguration à l'échelle de la Métropole, et de présenter l'actualisation du système de gouvernance et de pilotage des projets.

Une convention cadre pluriannuelle du renouvellement urbain de la Métropole AMP, signée le 13 février 2020 fixe les orientations stratégiques à l'échelle de la métropole et le cadre de référence pour les conventions des projets opérationnels. Elle organise et encadre la reconstitution de l'offre locative sociale à l'échelle de la métropole et porte contractuellement l'ingénierie des postes et les forfaits pour minorations de loyer.

Le Comité d'Engagement du 22 avril 2021 a permis d'actualiser un état d'avancement de l'engagement des projets sur le territoire de Marseille, de réaffirmer les ambitions portées et de fixer le calendrier de conventionnement.

La majorité des projets de renouvellement urbain sur Marseille ont fait l'objet de présentation en comité national d'engagement de l'ANRU à différentes dates : 19 décembre 2019, 27 février 2020, 2 février 2022 et, 9 mars 2022.

Les projets présentés en cours de validation par l'ANRU, ainsi que les projets en cours d'élaboration, vont générer des relogements nécessaires à la mise en œuvre des opérations conventionnées avec l'ANRU.

Ces projets visent la démolition de plus de 2650 logements sociaux et la construction d'un volume équivalent de logements sociaux neufs, la rénovation de près de 2300 logements sociaux et le recyclage de 1100 logements privés dégradés. Ils permettront également la rénovation ou la construction de 101 équipements et le traitement des aménagements pour rendre les espaces publics plus agréables et plus verts.

Pour mener à bien les opérations NPNRU, en particulier les opérations de démolition/restructurations lourdes de logements sociaux, de recyclage d'habitat privé dégradé -tant en centre ancien que dans les grandes copropriétés dégradées-, la ville de Marseille, la Métropole et l'État doivent définir les modalités générales de relogement.

La présente délibération vise à approuver le principe de l'élaboration d'une charte de relogement pour les projets de renouvellement urbain sur Marseille sur la base des grandes orientations suivantes :

Modalités principales :

Une harmonisation des pratiques de relogement pour l'ensemble des opérations portées dans le cadre des projets de renouvellement urbain sur Marseille.

Un relogement visant un parcours résidentiel ascendant pour les ménages.

Le maintien du Reste à charge au mètre carré pour les locataires dont les revenus ne dépassent pas le plafond de ressources HLM.

La prise en charge des frais de déménagement et de raccordement aux fluides/changement d'adresse par le bailleur démolisseur.

Une typologie du logement proposé adaptée au profil du ménage respectant la règle des attributions HLM mais tenant compte des besoins spécifiques.

L'engagement des bailleurs à prendre une MOUS sur chaque projet et à assurer un accompagnement des ménages de 6 mois à 1 an après le relogement.

Le pilotage de la Plateforme Relogement par la Métropole.

Mise en œuvre d'une charte de relogement unique qui s'appliquera sur le territoire de Marseille pour l'ensemble des ménages concernés par un projet de renouvellement urbain de type démolition, requalification lourde ou acquisition-amélioration dont l'intervention sur le logement nécessite un relogement temporaire et/ou définitif (hors ménages évacués pour lesquels existe déjà la charte de relogement co-signée par l'Etat, la Ville et les Collectifs).

Mise en place d'instances de suivi dédiées favorisant une forte mobilisation des partenaires du relogement, condition essentielle à la réussite des projets:

Le comité de pilotage, organe stratégique où les orientations principales du projet et de sa mise en œuvre seront déterminées

Le comité technique, en charge de la mise en œuvre opérationnelle du relogement des ménages (tableaux de suivi des relogements, tableaux synoptiques, etc.), et de la coordination des actions entre les différents partenaires

Les commissions de suivi du relogement, en charge de la réalisation des bilans sur le relogement (calendrier des opérations, nombre de relogement effectués, localisation, type de relogement, etc.), de la bonne conduite opérationnelle du processus et de l'information de l'ensemble des partenaires quant à l'avancement opérationnel du projet de renouvellement urbain concerné.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociales ;
- Le décret 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la Ville ;
- L'arrêté du 29 avril 2015 fixant les quartiers prioritaires de la politique de la ville retenus dans le cadre du NPNRU ;
- L'arrêté ministériel du 7 août 2015 portant approbation du RGA de l'ANRU relatif au NPNRU;
- Le règlement financier de l'ANRU en vigueur ;
- L'avis du comité d'engagement de l'ANRU du 12 décembre 2016 ;
- La délibération 15/0500/UAGP du Conseil municipal du 29 juin 2015 approuvant le contrat de ville intercommunal 2015-2020 ;
- La délibération DEVT 001-2799/17/CM du 19 octobre 2017 approuvant le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour Marseille ;
- La délibération DEVT 008-6961/19/BM du 24 octobre 2019 approuvant la convention cadre métropolitaine;
- La délibération DEVT 009-6962/19/BM du 24 octobre 2019 approuvant l'avenant 1 au protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour Marseille ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 27 juin 2022.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'intérêt de mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain sur Marseille ;
- La nécessité d'établir une charte du relogement des projets de renouvellement urbain.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le principe d'élaboration d'une charte relogement des projets de renouvellement urbain sur Marseille.

Article 2 :

Sont approuvées les grandes orientations de la charte de relogement présentés ci-dessus.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Métropole Aix-Marseille-Provence
N° CHL-010-11972/22/BM

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Emploi, cohésion sociale et territoriale,
Insertion et relation avec le GPMM

Martial ALVAREZ

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE
ET LA SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE

INTERVENTION MULTISITES POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE
RECYCLAGE/REHABILITATION D'IMMEUBLES DEGRADES

ANNEXE N°7

Fiche d'Aide à la Décision (FAD)

FICHE D'AIDE A LA DECISION (FAD)
Métropole AMP

INFORMATIONS DIA			
Date d'enregistrement DIA	Délégation à obtenir avant le :	Date caducité DIA	Contact notaire
Numéro de dossier	Périmètre DPU ou DPUR		Titulaire du droit de préemption
Adresse du bien			Code Postal
Numéro de parcelle	Quartier		
Description du bien / surface utile (propriété unique ou lots de copro)	Usage		Occupation

DETAILS DE LA TRANSACTION			
Coordonnées vendeur		Coordonnées acquéreur	
Prix de vente	Prix de vente au m ²	AFD*	Date AFD*

ANALYSE DU BIEN	
Contexte opérationnel Périmètre et cadre opérationnel, proximité d'un projet d'aménagement, stratégie préemption DOH	
Procédures en cours (sécurité, hygiène)	
Etat du bien*	

Attention : Les champs marqués d'un astérisque (*) ne peuvent être renseignés qu'a posteriori de la visite du bien, organisée par le délégataire du DPU/DPUR

Précisions état d'occupation* [nombre d'occupants, type et durée des baux]	
Etat des mitoyens (si connus)	
Observations particulières Impact si acquisition lots de copro, changement d'usage nécessaire, problématiques foncières....	
Projet de l'acquéreur*	

AVIS D'OPPORTUNITE sur la délégation [ARRETE DE DELEGATION DPU/DPUR]		
Emetteur	Date d'avis	Argumentaire
Services habitat/RU AMP		Il est demandé l'obtention d'un arrêté de délégation du DPU/ DPUR au profit de NOM DU DELEGATAIRE CHOISI ARGUMENTAIRE PRECISION CADRE D'INTERVENTION
Services fonciers AMP		
Concessionnaire		
COMMUNE		

AVIS D'OPPORTUNITE sur la préemption par le délégataire*			
Délégataire DPU/DPUR Cadre d'intervention	Date de visite*	Date limite de préemption*	Prix d'acquisition*
Emetteur	Date d'avis	Argumentaire	
Services habitat/RU AMP			
Services fonciers AMP			
Concessionnaire			
COMMUNE			

Attention : Les champs marqués d'un astérisque (*) ne peuvent être renseignés qu'a posteriori de la visite du bien, organisée par le délégataire du DPU/DPUR

L'immeuble comporte X niveaux avec une emprise de X m² au sol

PHOTO DE LA SITUATION DU BIEN

POSITIONNEMENT CADASTRAL / VISION A L'ILOT

VUE 3D

Attention : Les champs marqués d'un astérisque (*) ne peuvent être renseignés qu'a posteriori de la visite du bien, organisée par le délégataire du DPU/DPUR