

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

**OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NOAILLES » ET  
« CŒUR BELLE DE MAI »**

# SOMMAIRE

## Table des matières

SOMMAIRE .....	2
PREAMBULE .....	7
TITRE I MODALITES GENERALES D'EXECUTION DU CONTRAT .....	14
ARTICLE 1.1 OBJET DE LA CONCESSION .....	14
1.1.1 Les opérations concédées .....	14
1.1.2 Les périmètres et programmes prévisionnels des opérations concédées .....	15
ARTICLE 1.2 MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE .....	18
1.2.1 Les missions en appropriation publique, objets des actions en recyclage de l'habitat ancien dégradé .....	18
1.2.2 Les missions en suivi incitatif des immeubles .....	19
1.2.3 Les missions de portage de lots dans les copropriétés dégradées .....	19
1.2.4 Les missions de requalification de voiries et d'espaces publics .....	20
1.2.5 Etudes et missions générales de conduite et de gestion des Opérations .....	20
ARTICLE 1.3 ENGAGEMENTS DU CONCEDANT .....	22
ARTICLE 1.4 SUIVI ET PILOTAGE DES OPERATIONS .....	23
1.4.1 Les réunions de coordination .....	23
1.4.2 Les comités techniques .....	23
1.4.3 Les comités de pilotage .....	23
1.4.4 L'articulation avec le PPA et le NPNRU Grand Centre-Ville .....	24
ARTICLE 1.5 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....	24
TITRE II CONDITIONS OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....	25
ARTICLE 2.1 ETABLISSEMENT D'UNE STRATEGIE D'INTERVENTION .....	25
ARTICLE 2.2 MODALITES D'ACQUISITION, DE GESTION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES .....	26
2.2.1 Modalités d'acquisition des terrains et immeubles .....	27
2.2.2 Suivi et contrôle des acquisitions foncières, information du Concédant .....	29
2.2.3 Modalités d'entretien et de gestion intercalaire des terrains et immeubles .....	30
2.2.4 Modalité de relogement des occupants .....	31
ARTICLE 2.3 ETUDES, REALISATION ET REMISE DES TRAVAUX, AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS .....	32
2.3.1 Etudes opérationnelles .....	32
2.3.2 Exécution des travaux objets des Opérations (recyclage de l'habitat ancien dégradé, démolition, remise en état des sols, équipements et infrastructures publics) .....	33
2.3.3 Remise des ouvrages au Concédant et, le cas échéant, aux gestionnaires ou concessionnaires de	

services publics intéressés.....	35
ARTICLE 2.4 CONSEIL DU CONCESSIONNAIRE SUR L’OPTIMISATION DES PROCEDURES .....	36
ARTICLE 2.5 MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS ET IMMEUBLES ACQUIS PAR LE CONCESSIONNAIRE .....	37
2.5.1 Dispositions générales.....	37
2.5.2 Prix de cession (logements sociaux, contreparties à l’association Foncière Logement et biens immobiliers à autre usage).....	38
2.5.3 Fiches de prescriptions techniques .....	38
ARTICLE 2.6 SUIVI-ANIMATION DES OPAH-RU .....	39
ARTICLE 2.7 PORTAGE CIBLE DE REDRESSEMENT DE COPROPRIETES DEGRADEES .....	40
TITRE III MODALITES FINANCIERES DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT .....	42
ARTICLE 3.1 FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	42
3.1.1 Principes généraux .....	42
3.1.2 Les recettes .....	42
3.1.3 Les subventions .....	42
3.1.4 Les emprunts .....	43
ARTICLE 3.2 PARTICIPATION DU CONCEDANT AU FINANCEMENT DES OPERATIONS .....	43
3.2.1 Participation financière du Concédant .....	43
3.2.2 Participation en nature du Concédant .....	44
3.2.3 Révision de l’apport financier du Concédant .....	44
3.2.4 Octroi d’avances remboursables .....	45
ARTICLE 3.3 COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS A LA COLLECTIVITE .....	45
3.3.1 Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) .....	45
3.3.2 Bilan prévisionnel global actualisé .....	45
3.3.3 Plan global de trésorerie actualisé .....	46
3.3.4 Tableau des acquisitions et cessions immobilières .....	46
ARTICLE 3.4 GARANTIE DES EMPRUNTS.....	46
ARTICLE 3.5 REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE .....	47
TITRE IV : DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L’EXPIRATION DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT .....	49
ARTICLE 4.1 EXPIRATION DE LA CONCESSION .....	49
ARTICLE 4.2 RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE .....	49
4.2.1 Résiliation pour motif d’intérêt général - rachat .....	49
4.2.2 Résiliation pour faute – déchéance .....	49
4.2.3 Autres cas de résiliation unilatérale .....	49

ARTICLE 4.3 CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION .....	50
ARTICLE 4.4 CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	51
4.4.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante .....	51
4.4.2 Arrêt des comptes des opérations d'aménagement .....	51
4.4.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement.....	52
4.4.4 Règlement final .....	52
4.4.5 Modalités de règlement .....	52
TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES .....	53
ARTICLE 5.1 MODIFICATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	53
ARTICLE 5.2 PROPRIETE DES DOCUMENTS ET PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES .....	53
ARTICLE 5.3 ASSURANCES .....	54
ARTICLE 5.4 CONTENTIEUX.....	54
ARTICLE 5.5 PENALITES.....	54
ARTICLE 5.6 INTERETS MORATOIRES.....	55
ARTICLE 5.7 DOMICILIATION BANCAIRE ET ELECTION DE DOMICILE.....	55
ARTICLE 5.8 CONTROLES EXERCES PAR LE CONCEDANT .....	55
ARTICLE 5.9 REGLEMENT DES LITIGES.....	56
ARTICLE 5.10 INSERTION PROFESSIONNELLE .....	56
ARTICLE 5.11 ECONOMIE CIRCULAIRE.....	57
ANNEXES.....	58
Annexe n°1 : Périmètre de l'Opération « Noailles ».....	58
Annexe n°2 : Périmètre de l'Opération « Cœur Belle de Mai » .....	58
Annexe n°3 : Programme global prévisionnel de l'Opération « Noailles » .....	58
Annexe n°4 : Programme global prévisionnel de l'Opération « Cœur Belle de Mai » .....	58
Annexe n°5 : Liste des adresses.....	58
Annexe n°6 : Sous-bilan financier prévisionnel de l'Opération « Noailles » .....	58
Annexe n°7 : Sous-bilan financier prévisionnel de l'Opération « Cœur Belle de Mai » .....	58
Annexe n°8 : Bilan financier prévisionnel des Opérations .....	58
Annexe n°9 : Plan de trésorerie global prévisionnel des Opérations.....	58
Annexe n°10 : Liste des études préalables et autres documents de référence remis au Concessionnaire ..	58
Annexe n°11 : 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) .....	58
Annexe n°12 : Documents relatifs à la procédure interne Métropole AMP portant sur la remise en gestion des voies, réseaux et dépendances ou ouvrage de génie civil.....	58

Annexe n°13 : Fiche d'Aide à la Décision (FAD).....58

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 3e 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 des Opérations décrites au préambule et précisées dans l'article 1.1.

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

« **Opérations** » : désigne les opérations d'aménagement « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » dont les objectifs, les périmètres et les programmes 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).

« **Redressement des copropriétés dégradées** » : désigne l'objectif des actions portant sur un ou plusieurs immeubles en copropriétés, permettant notamment d'accompagner les syndicats de copropriétaires pour redresser la gestion des copropriétés (au sens de l'Anah)

« **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** » (**OPAH**) : conformément à la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002, l'OPAH est un dispositif contractuel qui prend la forme d'aides financières et de services d'accompagnement en vue de procéder à la réhabilitation du parc immobilier bâti, à l'amélioration de l'offre de logements. Ce contrat lie la commune ou l'EPCI compétent en matière d'habitat ou le syndicat mixte ayant reçu mandat, l'Anah (acteur central des OPAH) ainsi que l'Etat, pour une durée déterminée, généralement comprise entre 3 à 5 ans.

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 précarisée<sup>1</sup>.

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 ;

---

<sup>1</sup> 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.

- 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.

Pour l'îlot prioritaire et démonstrateur « Hoche-Versailles », c'est l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), qui a ainsi confié à la SPLA-IN AMP, par traité de concession ayant pris effet en date du 10/10/2022, une opération d'aménagement de recyclage de l'habitat privé dégradé.

Dans ce cadre, les secteurs « Noailles » et « Cœur Belle de Mai », situés dans le périmètre du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) « Grand Centre-Ville » et englobant les îlots prioritaires et démonstrateurs du PPA précités, sont des secteurs sur lesquels l'intervention a été priorisée au regard de l'état de dégradation du bâti et des différentes études préalables déjà réalisées.

Ces îlots prioritaires et démonstrateurs ont notamment été choisis en raison de leur localisation dans des quartiers fortement touchés par les problématiques d'habitat indigne et la présence de nombreux immeubles frappés par des procédures au titre du péril ou de l'insalubrité. S'ils sont caractéristiques de situations urbaines assez diverses (typologies de bâti, périodes de construction, ambiances urbaines et de quartier très différentes), ces îlots présentent néanmoins de nombreux points communs :

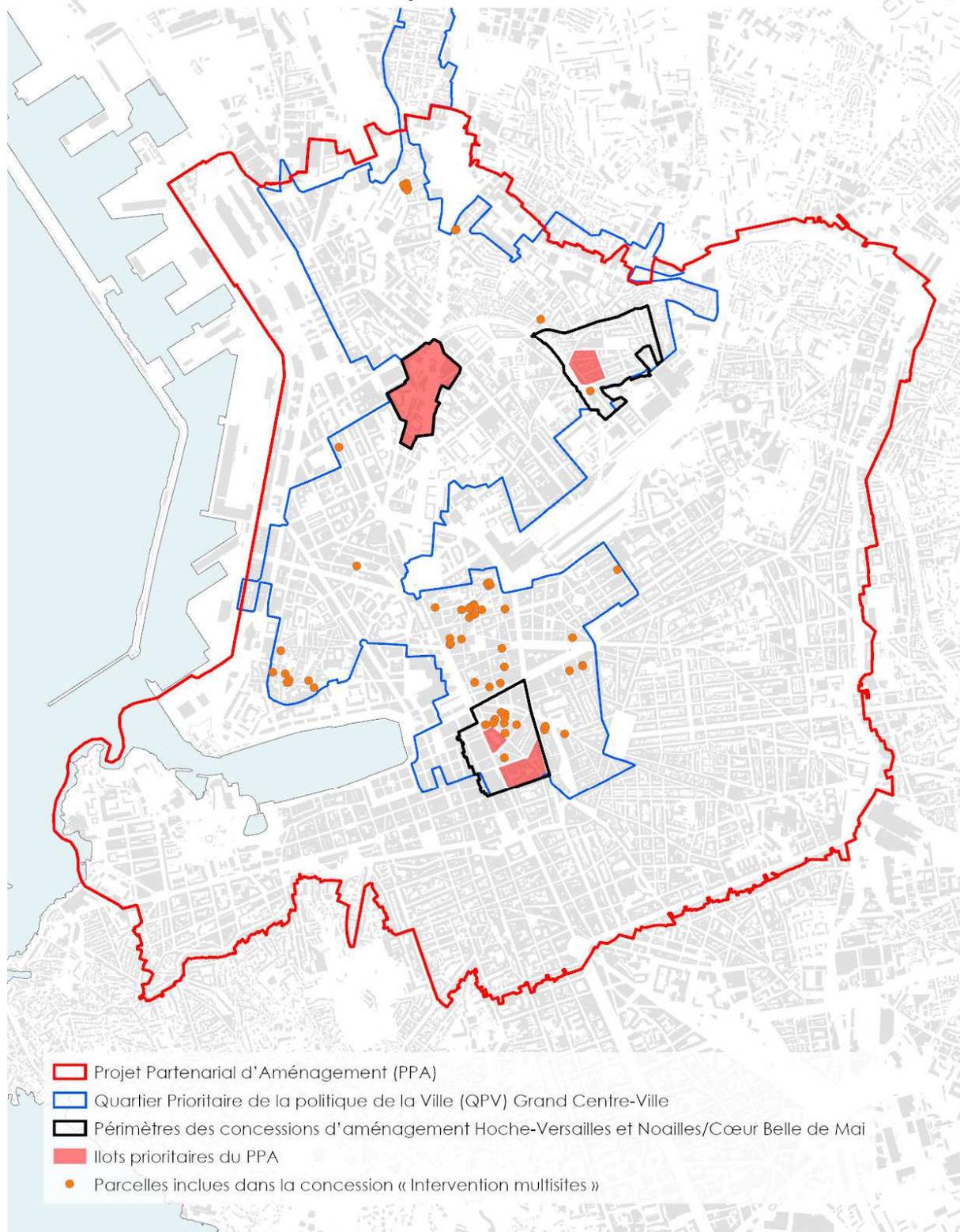
- Forte densité et une part importante de bâti ancien dégradé ;
- Vétusté des immeubles, étroitesse des parcelles, rareté des espaces libres, manque de lumière naturelle et la cohabitation parfois complexe entre les fonctions résidentielles et commerciales ;
- Quartiers paupérisés avec souvent une faible capacité financière des propriétaires, la présence de propriétaires bailleurs malveillants et un déficit de logements sociaux ;
- Manque d'espaces publics et d'équipements (scolaires, culturels, de loisirs et sportifs) qui affecte le cadre de vie de ce quartier.

Il est ici précisé que ces îlots prioritaires et démonstrateurs bénéficient d'une très bonne connaissance de terrain, en ce qu'ils ont déjà fait l'objet d'études préalables et d'actions de concertation/d'association des habitants à la définition de certaines orientations opérationnelles nécessaires à la mise en place d'opérations de requalification. Ils présentent par ailleurs un fort potentiel d'action en raison de la maîtrise foncière publique déjà engagée (propriétés publiques/HLM), mais aussi en raison de leur dimension urbaine en lien avec des projets de requalification d'espaces publics.

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. En effet, compte tenu de leurs enjeux sociaux et urbains, les projets de renouvellement urbain des secteurs « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » ont été présentés devant le Comité National d'Engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) le 9 mars 2022 et ont reçu un avis favorable. Ces projets feront 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 concours financiers de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ont par ailleurs été sollicités et ont obtenu une validation en conseil d'administration du 16 mars 2022, portant « prorogation des mesures exceptionnelles relatives au financement de l'ingénierie et permettant la poursuite du traitement de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille ».

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



Les principaux objectifs de ces projets de renouvellement urbain portent sur :

- **L'accompagnement des propriétaires à la réhabilitation du parc privé**, dans le cadre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat à volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU transitoire puis futures OPAH-RU) ainsi que, s'il y a lieu, toutes opérations à caractère coercitif (Opérations de Restauration Immobilière/ ORI, ou opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux /RHI...). Ces actions, objets du présent traité de concession, seront conduites par la SPLA-IN AMP ;
- **Le recyclage de l'habitat privé dégradé**, en procédant à l'acquisition de certains immeubles les plus dégradés (du fait de l'inaction volontaire, de la négligence ou du manque de moyens financiers des propriétaires) et à la mise en oeuvre 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). Ces actions, objets du présent traité de concession, seront conduites par la SPLA-IN AMP ;
- **La qualification des rez-de-chaussée 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. Cet objectif devra notamment être poursuivi dans le cadre des interventions en matière de recyclage de l'habitat privé dégradé, conduites par la SPLA-IN AMP au titre du présent traité de concession ;
- **La réalisation d'équipements publics de proximité**, afin de compléter l'offre et la qualité des équipements existants (écoles, crèches, centres-sociaux, médiathèques, locaux associatifs, espaces publics et de loisirs). De petits équipements publics de proximité concourant à l'amélioration de la vie des habitants pourront être localisés dans les immeubles traités dans le cadre des opérations de recyclage confiées à la SPLA-IN AMP par le présent traité de concession ;
- **L'aménagement des espaces publics de proximité** pour les rendre plus confortables, faciliter leurs usages, assurer les continuités piétonnes, diminuer la place de la voiture au profit des modes actifs et améliorer leur gestion. La requalification des voiries et réseaux maillant les îlots ou encore l'aménagement de placettes seront confiées à la SPLA-IN AMP dans le cadre du présent traité de concession ;

...Et poursuivent les ambitions suivantes :

- **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. Cet objectif devra notamment être poursuivi dans le cadre des interventions décrites précédemment, conduites par la SPLA-IN AMP au titre du présent traité ;
- **La valorisation du patrimoine** et les qualités des bâtiments existants remarquables et communs. Cet objectif devra notamment être poursuivi dans le cadre des interventions décrites précédemment, conduites par la SPLA-IN AMP au titre du présent traité ;
- **L'amélioration de la Gestion Urbaine de Proximité** (livraisons/ logistique urbaine, gestion et valorisation des déchets, circulation, stationnement, modes de déplacements...). Cet objectif devra notamment être poursuivi dans le cadre des interventions décrites précédemment, conduites par la SPLA-IN AMP au titre du présent traité ;

La Métropole Aix-Marseille-Provence, afin de mettre en oeuvre les projets de renouvellement urbain précités

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 », « Cœur 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 ces projets de renouvellement urbain, désignés ci-après par le terme « les Opérations ». Les observations recueillies lors de la concertation publique préalable devront être prises en compte par la SPLA-IN AMP pour la poursuite du projet, lorsqu'il s'agira de préciser les actions par secteurs. Le bilan de concertation est inclus dans la liste des études préalables et autres documents de référence remis au Concessionnaire (cf. annexe n°10) ;
- Par délibération n° CHL-005-12693/22/CM du conseil métropolitain en date du 20 octobre 2022, d'approuver la création des opérations et de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » et la création et l'affectation de l'opération d'investissement « PPA - Concession Noailles - Cœur Belle de Mai » ;
- Par délibération du conseil métropolitain en date du 15 décembre 2022, d'approuver le traité de concession, les bilans prévisionnels et les périmètres de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » et d'approuver la désignation de la SPLA-IN AMP en qualité de concessionnaire d'aménagement.

Le projet de concession d'aménagement a été présenté au comité de contrôle de la SPLA-IN AMP en date du 1<sup>er</sup> 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.

Les programmes globaux prévisionnels des actions à mettre en œuvre dans le cadre des Opérations sont précisés à l'article 1<sup>er</sup> et détaillés en annexe n°3 et 4, et traduits financièrement dans les sous-bilans prévisionnels portés en annexes n° 6 et 7, objets des engagements pris par les Parties au titre de la présente Concession. Les missions et la nature des tâches à réaliser par le Concessionnaire pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 1.2 du présent traité.

Il est ici précisé que le Concessionnaire s'engage, au titre du présent contrat, et dans les conditions économiques et réglementaires en vigueur à la date de signature de la présente Concession. Le contenu et les conditions de financement des Opérations sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition du Concessionnaire. La participation du Concédant est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

Il est ici précisé que la présente Concession est conclue sans transfert du risque économique des Opérations 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 Les opérations concédées

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 des opérations d'aménagement « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » dont les objectifs, les périmètres et les programmes 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, ces opérations s'inscrivent 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 situés les Opérations « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » figurant sur les plans joints en annexes n° 1 et 2 du présent traité.

La requalification urbaine de ces quartiers constitue ainsi l'enjeu général des projets, l'amélioration de l'habitat privé dégradé et la résorption de l'habitat indigne en étant une des composantes essentielles du fait de la prédominance de ce type d'habitat et de la concentration supposée et avérée d'habitat indigne au sein de ces quartiers. A ce titre, le Concessionnaire est en charge :

- **D'accompagner des (co)propriétaires à la réhabilitation du parc privé** sur les périmètres des futures OPAH-RU ainsi que, s'il y a lieu, d'engager des opérations à caractère coercitif qui s'avèreraient nécessaires (Opérations de Restauration Immobilière/ ORI, ou opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux /RHI...). Dans ce cadre, le Concessionnaire pourra conduire les études opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre de ces opérations et à la recherche de financements complémentaires (Anah notamment). Sans attendre la mise en œuvre des futures OPAH-RU, la SPLA-IN AMP est chargée par la Métropole AMP, dans le cadre d'un mandat spécifique, du suivi animation de l'OPAH-RU transitoire sur le périmètre des îlots prioritaires et démonstrateurs uniquement ;
- **De préciser, puis de mettre en œuvre, un programme visant au recyclage de l'habitat privé dégradé** par l'acquisition des immeubles les plus dégradés, 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 :**
  - o **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) ;
  - o **Réaliser 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.
- **D'acquérir et porter temporairement des lots ou logements dans les copropriétés privées dégradées** en vue d'accompagner, en tant que de besoin, le redressement de ces copropriétés ;
- **De préparer puis conduire, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux de requalification des voiries/ réseaux maillant les îlots et des espaces publics de proximité** (placettes, squares) créant les conditions d'une vraie aménité urbaine, en facilitant les usages et en assurant les continuités piétonnes, en diminuant la place de la voiture au profit des modes doux et enfin en améliorant la gestion des espaces publics.

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 Les périmètres et programmes prévisionnels des opérations concédées

Pour l'opération d'aménagement « Noailles » :

- **Le périmètre de l'opération d'aménagement « Noailles »** (cf. annexe n°1) comprend un total de 654 immeubles et 3411 logements environ. Ce périmètre inclut ceux des 2 îlots prioritaires et démonstrateurs du PPA sur lesquels l'intervention du Concessionnaire sera priorisée :
  - L'îlot « Noailles-Ventre » (3 ha), composé de 126 immeubles et 603 logements environ ;
  - L'îlot « Noailles-Delacroix » (1 ha), composé de 63 immeubles et 320 logements environ ;
- **Le programme global prévisionnel d'intervention du Concessionnaire** (cf. annexe n°3) :
  - Pour les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé dans le périmètre des îlots prioritaires : un objectif de traitement de 38 adresses (soit environ 190 logements et 24 locaux), dont 14 sont déjà précisément identifiées en annexe n°5 ;
  - Pour les opérations de requalification des voiries et petits espaces publics de proximité : un objectif de traitement d'environ 12 400 m<sup>2</sup> de voiries et 3 350 m<sup>2</sup> d'espaces publics de proximité ;
  - Pour les missions de suivi-animation de la future OPAH-RU et de portage de redressement : les objectifs seront précisés par avenant au présent traité.

Pour l'opération d'aménagement « Cœur Belle de Mai » :

- **Le périmètre de l'opération d'aménagement « Cœur Belle de Mai** (cf. annexe n°2) comprend un total de 545 immeubles et 2 800 logements environ. Ce périmètre inclut celui de l'îlot prioritaire et démonstrateur du PPA « Belle de Mai / Clovis Hugues », sur lequel l'intervention du Concessionnaire sera priorisée. Cet îlot de 2,4 ha est composé de 118 immeubles et 605 logements environ.
- **Le programme global prévisionnel d'intervention du Concessionnaire** (cf. annexe n°4) :
  - Pour les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé dans le périmètre de l'îlot

prioritaire : un objectif de traitement de 35 adresses (soit environ 175 logements et 8 locaux), dont 8 sont déjà précisément identifiées en annexe n°5 ;

- Pour les opérations de requalification des voiries et petits espaces publics de proximité : un objectif de traitement d'environ 14 000 m<sup>2</sup> de voiries et 388 m<sup>2</sup> d'espaces publics de proximité ;
- Pour les missions de suivi-animation de la future OPAH-RU et de portage de redressement : les objectifs seront précisés par avenant au présent traité.

En complément l'annexe n°5 précise, sur les périmètres Noailles et Cœur Belle de Mai, **la liste prévisionnelle des adresses, incluant :**

- **Celles concernées par une intervention du Concessionnaire au titre du recyclage de l'habitat ancien dégradé :** soit, à la date de signature du présent traité, **22 adresses au total** (totalement maîtrisées ou en cours de maîtrise par les collectivités territoriales ou leurs opérateurs) ;
- **Celles ciblées pour une intervention en recyclage de l'habitat ancien dégradé ou un accompagnement au redressement,** nature d'intervention à préciser pour chaque adresse dans le cadre de la définition de la stratégie visée à l'article 2.1 du présent traité : soit, à la date de signature du présent traité, **16 adresses au total** (privées ou partiellement maîtrisées par les collectivités territoriales ou leurs opérateurs).

Sont identifiés différents types d'intervention :

**1. Sur les périmètres des futures OPAH-RU, une intervention sur des immeubles en suivi incitatif, sans appropriation publique :**

Le Concessionnaire aura en charge l'animation des deux OPAH-RU portant sur les périmètres des Opérations objets de la Concession. Cette intervention se traduira par une intervention portant sur :

- Des immeubles privés dégradés ciblés dans le cadre de l'OPAH-RU sans portage de redressement et pouvant bénéficier des aides aux travaux de l'Anah et de la Métropole Aix-Marseille-Provence en vue de leur réhabilitation pérenne et durable ;
- D'autres immeubles privés inscrits dans le périmètre de l'OPAH-RU et bénéficiant à ce titre d'un accompagnement aux travaux en parties communes ou privatives, conformément aux engagements pris par les partenaires dans le cadre de la future convention d'OPAH-RU.

**2. Sur les périmètres des îlots prioritaires et démonstrateurs, des appropriations publiques en vue d'actions de recyclage de l'habitat ancien dégradé :**

Cette intervention sur les îlots prioritaires et démonstrateurs se traduira par une acquisition des biens immobiliers et parcelles dont la reconversion et l'aménagement, à travers des actions de recyclage de l'habitat ancien dégradé cofinancées par l'ANRU, permettront la production d'une offre nouvelle et diversifiée de logements dans le quartier, ainsi que la restitution de cœurs d'îlots végétalisés en lieu et place de cœurs d'îlots denses et encombrés. Les immeubles identifiés au sein de ces îlots, au terme des études pré opérationnelles déjà conduites et des études opérationnelles restant à conduire par le Concessionnaire, sont destinés à une maîtrise publique dans le cadre des opérations d'aménagement. Il s'agira d'immeubles d'habitation très dégradés et/ou de bâti obsolète, dans la majorité des cas, mais également d'immeubles à autre usage vacants, dégradés ou obsolètes. Il s'agira par ailleurs de procéder à l'acquisition de biens immobiliers déjà maîtrisés en partie ou en totalité par la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence et ses opérateurs, ou encore l'EPF PACA, situés dans le périmètre des Opérations. Cette intervention intégrera la requalification des rez-de-chaussée des immeubles concernés.

**3. Sur les périmètres des Opérations, une intervention en diffus sur des immeubles pouvant faire l'objet d'une appropriation publique totale ou partielle (dans le cadre de la mission de portage de lots en vue du redressement des copropriétés dégradées) :**

Cette intervention se traduira, sur demande du Concédant et à l'issue d'un avenant au présent traité précisant les modalités opérationnelles et de financement de ces missions, par une intervention portant sur :

- Des immeubles voués à l'appropriation publique dans le cadre des opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'immeubles d'habitation très dégradés faisant l'objet d'arrêtés portant sur la mise en sécurité

ou l'insalubrité (opérations de RHI), ou encore d'immeubles d'habitation pour lesquels les opérations de restauration immobilière (ORI) conduites dans le cadre des OPAH-RU amènent à une appropriation publique (expropriation), du fait de l'absence de réalisation des travaux prescrits ;

- Des biens immobiliers déjà maîtrisés en partie ou en totalité par la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence et ses opérateurs, ou encore l'EPF PACA ;
- Des opportunités foncières (notamment des biens immobiliers à destination autre que l'habitation) constituées d'immeubles entiers, vacants ou majoritairement vacants, de terrains nus/ dents creuses ;
- Des immeubles privés dégradés ciblés dans le cadre des OPAH-RU et pouvant bénéficier du portage de redressement de copropriétés dégradées, sous la forme d'une appropriation publique temporaire limitée à un ou plusieurs lots et d'aides aux travaux de l'Anah.

#### **4. Sur les périmètres des Opérations, une intervention en aménagement des voiries et des espaces publics de proximité permettant un effet levier au service du renouvellement urbain des quartiers :**

Par ailleurs, la requalification urbaine complète de ces îlots prioritaires d'habitat dégradé nécessitera, en accompagnement des actions de recyclage des fonciers les plus dégradés :

- L'aménagement d'espaces publics de proximité d'accompagnement (placettes et squares créant les conditions d'une vraie aménité urbaine), la requalification des voiries et réseaux maillant les îlots ;
- La transformation des rez-de-chaussée d'immeubles issus des opérations de recyclage, en veillant au maintien et à l'extension de la diversité des activités commerciales et économiques de proximité ou culturelles ou en vue de la réalisation « d'enveloppes » de petits équipements publics collectifs (locaux livrés bruts murs, sols et plafonds avec réseaux et fluides en attente, le second œuvre restant à réaliser par l'acquéreur final). Sur ce point, une étude spécifique sera réalisée par le Concessionnaire, portant sur le devenir des rez-de-chaussée de ces immeubles à recycler (dynamique commerciale et équipements publics de proximité), en vue de déterminer les enjeux sur le devenir des rez-de-chaussée et les dispositifs d'intervention adéquats, sujet structurant pour le futur projet urbain.

#### De façon plus générale :

Certaines adresses ou îlots compris dans le périmètre des Opérations pourront faire l'objet d'études opérationnelles complémentaires par le Concessionnaire, en vue de préciser les types d'interventions les plus appropriées parmi celles énumérées ci-dessus.

Dans l'objectif de remettre sur le marché de nouveaux logements sur les périmètres des Opérations, un travail approfondi pourra également être réalisé par le Concessionnaire sur le sujet de la vacance structurelle. Une attention particulière pourra être à ce titre portée sur la rue Saint-Ferréol (secteur « Noailles »), concernée par cette problématique (les baux commerciaux portant sur la totalité de l'immeuble avec une occupation commerciale souvent limitée au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, à usage de stockage). A la demande du Concédant, le programme global prévisionnel de l'Opération Noailles pourra être modifié par avenant au présent traité afin d'intégrer ce sujet particulier et préciser les modalités de son financement.

Les périmètres et les listes d'immeubles ciblés pourront être modifiés à tout moment par voie d'avenant au présent traité, en fonction de l'évolution de la situation des immeubles, des études opérationnelles complémentaires conduites dans le temps des opérations, du positionnement des établissements publics de l'Etat, et notamment de l'ANRU, le tout dans un souci de cohérence avec les enjeux et les ambitions des projets globaux de renouvellement urbain à l'échelle des quartiers (volet stratégie habitat privé, urbain, bioclimatique, économique, mobilité, équipements, etc.).

## **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 en appropriation publique, objets des actions en recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Sur l'ensemble des immeubles ou lots passant en appropriation publique, les missions du Concessionnaire sont les suivantes :

- a) **Procéder ou faire procéder à toutes études opérationnelles au sein des périmètres** (notamment les études urbaines, foncières, techniques, architecturales, juridiques ou financières nécessaires à la réalisation des Opérations), 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 d'appropriation publique, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, s'avèrent nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans les Opérations ; **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 (sur les périmètres des îlots prioritaires uniquement, une délégation totale du DPUR au Concessionnaire est envisagée) ;
- 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 2.3.4 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°11 du présent traité), indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits (en lien avec les autorités compétentes) ; Les partenaires ad hoc (SOLHA, 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 îlots et des immeubles (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 des Opérations ; **Réaliser les « enveloppes » des petits équipements de proximité situés dans les immeubles objets des actions au titre du recyclage** (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 des opérations, 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) et réaliser les équipements d'infrastructures** propres aux Opérations destinés à être remis au Concédant, ou à la collectivité intéressée, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- 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 des Opérations) ainsi que les logements acquis en copropriété, au titre d'un portage temporaire (après accord du Concédant sur les conditions économiques des Opérations) ;

### 1.2.2 Les missions en suivi incitatif des immeubles

Les missions du Concessionnaire en suivi incitatif seront les suivantes :

- a) **Animer les futures OPAH-RU à l'intérieur des périmètres des Opérations**, en mobilisant les (co)propriétaires des immeubles ciblés et en les accompagnant pour le redressement de la situation technique, financière et de gestion de leurs immeubles. Les missions en suivi incitatif du Concessionnaire seront détaillées, une fois les conventions d'OPAH-RU signées, par avenant au présent traité afin de préciser les objectifs ainsi que les conditions opérationnelles et financières. Ces futures conventions d'OPAH-RU permettront notamment d'apporter des solutions financières à l'accompagnement des propriétaires et copropriétaires afin de remédier aux situations d'habitat indigne, très dégradé voire insalubre (en termes d'ingénierie et d'aide aux travaux) ;
- b) **Signaler aux autorités compétentes les situations, repérées dans le cadre des missions de la présente Concession, qui justifieraient des interventions au titre de la sécurité des occupants, de l'insalubrité, du saturnisme, ou de l'accompagnement social des ménages**. Les signalements des situations de mal logement devront obligatoirement être transmis par le biais du guichet unique dématérialisé « HISTOLOGE », application gérée par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). Le Concédant sera pilote de la coordination entre les différents partenaires intervenant dans le cadre de lutte contre l'habitat indigne.

### 1.2.3 Les missions de portage de lots dans les copropriétés dégradées

Sur les copropriétés dégradées pour lesquelles un accompagnement au redressement sera nécessaire, les missions du Concessionnaire seront les suivantes :

- a) **Rédiger une fiche de lot** lors de la survenue d'une opportunité d'acquisition par le Concessionnaire de lots identifiés comme freins au processus de redressement des copropriétés ;
- b) **Pour les lots dont l'acquisition a été validée par le Concédant, acquérir la propriété, à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation ;**
- c) **Participer activement aux instances de gestion de la copropriété**, de façon à insuffler une dynamique de

redressement aux copropriétés concernées ;

- 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 logements libérés définitivement, veiller à assurer le gardiennage et la mise en sécurité des logements ;
- e) **Pour les lots occupés, assurer la gestion locative des occupants et l'accompagnement social** dans et vers le logement, le **relogement** et le déménagement des occupants dans les mêmes conditions qu'au paragraphe 1.2.1 ci-dessus ;
- f) **Réaliser, le cas échéant, les travaux nécessaires** à la mise en location, à la reconfiguration des lots ou à la revente des lots acquis dans le cadre du portage de redressement, de façon à garantir la décence des lots loués de façon transitoire en amont du redressement, voire après la revente à l'issue du redressement ;
- g) **Céder les lots**, après accord du Concédant sur la programmation du bien (par exemple : intermédiation locative, accession sociale à la propriété, production de logements locatifs sociaux en diffus), la date prévisionnelle et les différentes caractéristiques de la vente.

Tout comme les missions en suivi incitatif des immeubles, ces missions seront détaillées, une fois les conventions d'OPAH-RU signées, par avenant au présent traité afin de préciser les objectifs ainsi que les conditions opérationnelles et financières.

#### **1.2.4 Les missions de requalification de voiries et d'espaces publics**

- a) **Réaliser les travaux, les équipements et infrastructures (voiries et espaces publics de proximité)** sur les secteurs ciblés en annexes n°3 et 4 ;
- b) **Assurer le suivi et la coordination de la réalisation de ces équipements et infrastructures** mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés ; Assurer un suivi financier du coût complet de ces ouvrages par une affectation analytique des coûts à chacun d'entre eux ;
- c) **Assurer la maîtrise d'ouvrage de la réalisation des équipements et infrastructures** (voiries et espaces publics) destinés à être remis aux collectivités compétentes et gérées par elles, dans le respect d'une démarche de développement durable ;
- d) **Elaborer**, pour le compte du Concédant, **tout dossier administratif nécessaire à la réalisation des Opérations** (concertation, enquête publique, etc.), auxquelles les Opérations seraient susceptibles d'être soumises ; Solliciter l'ensemble des autorisations afférentes si nécessaire.

#### **1.2.5 Etudes et missions générales de conduite et de gestion des Opérations**

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

- a) **Réaliser les études pré opérationnelles et opérationnelles permettant de préciser les conditions de réalisation nécessaires à la mise en œuvre des Opérations**, notamment :
  - L'ensemble des dossiers administratifs nécessaires aux Opérations (évaluation environnementale, études sur le potentiel de réhabilitation/restructuration à l'échelle de la parcelle et à l'échelle de l'îlot urbain, etc.) ;
  - Les équipes de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation des programmes (requalification des voiries, d'espaces publics, création d'espaces végétalisés en cœurs d'îlots, etc.) ;
  - La production des documents de suivi de l'évolution spatiale des Opérations ;
  - 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 des Opérations**, la coordination des différents opérateurs intervenant ;
- c) **Elaborer les dossiers et assurer le suivi des procédures administratives nécessaires à la mise en œuvre des Opérations** (procédures d'expropriation, enquêtes publiques, concertation, permis d'aménager, de construire ou de démolir, etc.) ;
- d) **S'assurer de l'adéquation entre la stratégie d'intervention définie et la situation des immeubles suivis** (en appropriation publique, comme ceux en suivi incitatif avec ou sans portage de redressement) et proposer le cas échéant au Concédant des inflexions au programme défini ;
- e) **Assurer les missions de concertation d'information, de communication et d'animation liées à la conduite des Opérations**, 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.
- f) **Assurer en tout temps la complète information du Concédant sur les conditions de déroulement des opérations** et lui permettant notamment la transmission des informations nécessaires au suivi des opérations financées par l'ANRU ou l'Anah ;
- g) **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 ;
- h) **Négocier et contracter les moyens de financement** les plus appropriés ;
- i) **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 ;
- j) **D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, tâches de gestion et la coordination indispensable** pour la bonne fin des Opérations. Assurer en tout temps une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement des Opérations et les éléments de reporting et de suivi des opérations financées par l'ANRU, avec notamment :
  - Les plannings actualisés annuels des Opérations ;
  - La présentation devant les instances régulières du NPNRU de l'état d'avancement des opérations et leurs perspectives à court et moyen terme ;
  - Le tableau de bord annuel des Opérations et de l'évaluation du NPNRU : planning précis de réalisation des opérations, actualisé par rapport au dernier document validé et constituant la référence pour le suivi des Opérations ;
  - L'état d'avancement des Opérations, 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 ;
- k) **Porter une ambition en matière, notamment, d'innovation sociale** : il s'agira notamment dans le cadre des cessions 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. Les Opérations objets du présent traité étant situées 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 des opérations 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 secteurs ou qu'ils ont en leur possession;
- b) **Accompagner la cession au Concessionnaire des biens propriétés publiques** nécessaires à la réalisation des Opérations ;
- 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 Préemption Urbain Renforcé (DPUR)** au Concessionnaire sur le périmètre des Opérations et **totalemment sur le périmètre des îlots prioritaires** et démonstrateurs ;
- 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 des Opérations ;
- 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 des Opérations ;
- f) **Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public**, destinataires des ouvrages, aménagements et équipements publics de proximité sur le principe de leur réalisation, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- g) **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 ;
- h) **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 ;
- i) **Mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées au Concessionnaire ou au Concedant les subventions des partenaires publics des Opérations** (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 ;
- j) **Régler aux échéances convenues le montant de la participation financière** prévue à l'article 3.2 du présent

traité ;

- k) **Garantir, le cas échéant, les emprunts** pour le financement exclusif de la trésorerie des Opérations souscrits par le Concessionnaire, dans les conditions détaillées à l'article 3.4 ci-dessous ;
- l) **Soumettre à l'approbation de son organe délibérant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)**, établi par le Concessionnaire ;
- m) **Prononcer la clôture des Opérations** 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 DES OPERATIONS**

### **1.4.1 Les réunions de coordination**

Pour la bonne conduite des Opérations, il est prévu que **des réunions de coordination soient organisées, par Opération, 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 des projets et des différents dispositifs. 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.

Il est envisagé deux comités techniques distincts par Opération, qui pourront au besoin être regroupés en fonction des sujets et ordres du jour de chaque réunion.

**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 les Opérations (UDAP, ARS, France Domaine, services préfectoraux, etc.) ;
- Tout autre service ou structure dont la présence est jugée nécessaire en vue de la bonne conduite des Opérations.

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. Il concerne le suivi de l'ensemble des dispositifs (recyclage foncier, aménagement de voiries et d'espaces publics, suivi-animation des OPAH-RU et portage de lots).

L'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), la modification des programmes des Opérations et de leurs périmètres 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 des Opérations.

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**

Les opérations objets du présent traité sont comprises 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. Elles s'inscrivent 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 des Opérations, 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 de Noailles et de la Belle de Mai.

Au-delà de ces instances de suivi et de pilotage, le Concessionnaire sera associé, en tant que de besoin, aux réunions de coordination sur l'habitat privé à l'échelle du centre-ville de Marseille (stratégie d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne, coordination des dispositifs coercitifs et incitatifs, Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne/ PDLHI, Groupe Local de Traitement de la Délinquance/ GLTD), qui seront pilotées par le Concédant qui associera l'ensemble des partenaires 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 dix (10) 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 de telles opérations 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 les Opérations. 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 des Opérations (aux premiers chefs desquels l'acquisition des immeubles et 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 ETABLISSEMENT D'UNE STRATEGIE D'INTERVENTION**

Le Concessionnaire s'engage à conduire, sous sa maîtrise d'ouvrage, les études à portée stratégique, en complément des études générales déjà réalisées ou engagées sur le centre-ville, nécessaires à la bonne réalisation des Opérations, avec notamment par exemple :

- L'établissement d'ambitions et préconisations partagées à l'échelle des périmètres des Opérations, et d'une réflexion urbaine générale sur le devenir des îlots prioritaires et démonstrateurs, à même de guider l'action concrète de terrain du Concessionnaire ;
- Une étude sur le devenir des rez-de-chaussée faisant l'objet des actions de recyclage de l'habitat ancien dégradé (dynamique commerciale et équipements publics de proximité), qui permettra de déterminer les enjeux sur le devenir des rez-de-chaussée et les dispositifs d'intervention adéquats;

Ces études seront co-financées par l'ANRU dans le cadre d'une demande de financement « Etudes, expertises et moyen d'accompagnement projet », avec plus spécifiquement la mobilisation des volets « Etudes relatives au projet urbain » et « Etudes permettant de déterminer les conditions de mise en œuvre du projet opérationnel », présentée devant le Comité National d'Engagement de l'ANRU le 9 mars 2022 et ayant reçu un avis favorable.

Pour la conduite de ces études, le Concessionnaire pourra recruter des prestataires ad hoc via des procédures de mise en concurrence conformes au code de la commande publique. Ces études à portée stratégique sont réalisées en lien avec notamment :

- Les services compétents de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Les services compétents de la Ville de Marseille et tout particulièrement : les équipes en charge de la coordination au titre du PPA, ainsi que celles de la Direction du Logement et de la Lutte contre l'Habitat Indigne, concernés par les procédures d'insalubrité et de mise en sécurité des immeubles et des équipements communs ;
- Le service de l'Habitat de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM13).

Après avis du comité de pilotage décrit à l'article 1.4.2 ci-dessus, le dossier de proposition de stratégie d'intervention établi par le Concessionnaire est soumis pour accord au Concédant.

Dans le cadre de cette mission d'établissement d'une stratégie d'intervention sur le périmètre des Opérations objets de la présente Concession, le Concédant demande au Concessionnaire :

- **D'affiner les faisabilités des opérations d'aménagement** objets du présent traité, en prenant en compte les résultats de l'ensemble des études pré-opérationnelles déjà conduites par les collectivités territoriales compétentes sur ces secteurs, études préalables dont la liste est rappelée en annexe n°10 et qui seront transmises au Concessionnaire. Si l'intervention sur les îlots prioritaires et démonstrateurs constitue le cœur du projet global de requalification, la stratégie d'intervention devra aussi garantir la cohérence d'un projet global à l'échelle des quartiers (périmètres des Opérations objets du présent traité) ;
- **De proposer des projets urbains innovants et exemplaires sur les questions d'adaptation de la ville historique au changement climatique**, en intégrant notamment dans ces faisabilités :

- Les résultats de l'étude conduite par la Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence 2018, dans le cadre du Programme Investissements d'Avenir – Ecocité – Ville de Demain, intitulée : **« Stratégie à l'horizon 2030 pour concevoir un centre-ville historique durable et résilient à Marseille »** (listée en annexe n°10). Inédite en France, cette étude a permis de mesurer et d'intégrer les évolutions du climat méditerranéen à horizon 2050 sur le cœur historique de Marseille, et de proposer un panel de solutions pour un centre-ville résilient et qui pourrait s'adapter dès 2030. Les résultats de cette étude devront guider l'ambition des futurs projets d'aménagement avec une expérimentation attendue sur les îlots prioritaires de Noailles ;
- **La Charte de Qualité Urbaine des espaces publics du centre-ville de Marseille** (listée en annexe n°10), élaborée par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le périmètre du SPR en juillet 2019, et qui donne des préconisations concernant l'aspect ainsi que les usages de l'espace non-bâti. Elle fixe de grandes règles d'aménagement pour l'espace public et propose des orientations majeures pour le centre-ville en termes d'aménagement urbain, de plantations, de mobilier, d'éclairage, d'entretien et de gestion urbaine des espaces publics dans le temps. Elle propose également une méthode de conception et de programmation de l'espace public, reproductible et appropriable par les différents acteurs participant à la transformation du centre-ville de Marseille ;
- **De proposer des projets urbains ambitieux, notamment en termes patrimonial**, afin de valoriser le patrimoine et les qualités des bâtiments existants remarquables et communs, en intégrant notamment les résultats de **l'étude patrimoniale et technique**, conduite par la SPLA-IN AMP dans le cadre d'un mandat confié par Métropole Aix-Marseille-Provence (janvier - mai 2022). Cette étude a porté sur l'analyse d'un échantillon d'immeubles des îlots prioritaires (ou « immeubles tests ») et a permis de préciser comment et à quel coût traiter et réhabiliter le patrimoine vernaculaire marseillais au regard des enjeux patrimoniaux/urbains et suivant son état de dégradation ;
- **De proposer une fiche de prescriptions techniques pour chacune des parcelles (ou groupement de parcelles) vouée à être cédée**. Ces fiches de prescriptions techniques seront systématiquement annexées aux actes de cession.

Afin de répondre à ces ambitions, le Concessionnaire confie à une équipe pluridisciplinaire un **marché de « Missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de maîtrise d'œuvre d'espaces publics de proximité »**, afin d'être accompagné sur les choix stratégiques et programmatiques à effectuer pour tendre vers une évolution durable et qualitative des îlots d'habitat dégradé. Cette mission a pour objectif de préciser les projets de requalification urbaine des îlots prioritaires et démonstrateurs, en les accompagnant d'une réflexion multiscalaire et opérationnelle, à même de guider l'élaboration et la mise en œuvre concrète des projets.

Pour mener à bien ces objectifs, le marché sera composé de trois missions :

- Mission 1 (6 mois) : Caractérisation des enjeux urbains, paysagers et environnementaux propres aux îlots et la définition d'ambitions adaptées à porter dans les projets de requalification ;
- Mission 2 (48 mois) : Mise en œuvre concrète des ambitions, leur diffusion et leur évaluation ;
- Mission 3 (48 mois) : Maîtrise d'œuvre de conception et de suivi de l'exécution des travaux d'espaces publics de proximité.

## **ARTICLE 2.2 MODALITES D'ACQUISITION, DE GESTION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES**

Le Concessionnaire fait établir, en tant que de besoin, un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis établis à l'intérieur des périmètres en appropriation publique des Opérations, ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ces périmètres qui seraient nécessaires à la réalisation de l'objet du présent contrat. Dès que la Concession est exécutoire, le Concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 1.2.1 de la présente Concession, en tenant compte des différentes stratégies sur les périmètres définis à l'article 1.1.2, précisés dans les annexes n°1 et 2 du présent traité.

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

- D'une part, qu'il puisse rendre compte annuellement au Concédant des acquisitions et cessions réalisées selon les modalités des articles 2.2 et 2.5 ci-après ;
- D'autre part, qu'il puisse être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine des Opérations lors de leurs liquidations.

### **2.2.1 Modalités d'acquisition des terrains et immeubles**

Dès que la Concession d'aménagement est exécutoire, le Concessionnaire procède soit à l'amiable directement auprès des propriétaires privés, soit 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, ainsi que 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 ou leurs opérateurs :

Comme déjà rappelé en préambule, l'intervention en recyclage de l'habitat ancien dégradé du Concessionnaire sur le périmètre des îlots prioritaires va porter sur un certain nombre de biens déjà maîtrisés par les collectivités territoriales (directement ou par le biais de leurs différents concessionnaires et de l'EPF PACA). La liste de ces adresses est jointe au présent traité (cf. annexe n°5).

Certains de ces terrains d'assiette et immeubles bâtis acquis antérieurement par l'EPF PACA, 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 les sous-bilans financiers des Opérations.

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 aux sous-bilans des Opérations 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.

**Pour l'acquisition des adresses figurant en annexe n°5 du présent traité, le Concessionnaire n'a pas à recueillir l'avis formel du Concédant.**

#### 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 des Opérations, 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.

#### Sort des terrains et immeubles bâtis préalablement acquis par l'EPF PACA :

Les terrains et immeubles bâtis acquis antérieurement par l'EPF PACA sont transférés au Concessionnaire au fur et à mesure des besoins des Opérations pour un montant au moins égal au prix d'achat, aux conditions financières prévues dans les Conventions d'Intervention Foncière (CIF). Ces CIF figurent dans la liste des études préalables et autres documents de référence remis au Concessionnaire (cf. annexe n°10).

Contrairement à la situation décrite pour les autres opérateurs visés plus haut, l'ensemble des coûts techniques et frais de gestion supportés par l'EPF PACA seront compris dans le prix de cession (en complément du prix d'acquisition initial), sur justificatifs.

#### ➤ Acquisitions amiables :

Le Concessionnaire procède aux négociations foncières préalables aux acquisitions amiables portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans les périmètres d'appropriation publique des Opérations.

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 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°5 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 les sous-bilans prévisionnels d'opération en annexes, 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**

#### Sur le périmètre des îlots prioritaires (Noailles-Ventre / Noailles-Delacroix et Clovis-Hugues / Belle de Mai) :

L'exercice du DPUR est délégué totalement au Concessionnaire par la Métropole Aix-Marseille-Provence/ le Concédant qui en est titulaire. Le Concessionnaire étudiera l'opportunité et le cas échéant, sollicitera l'avis formel du Concédant en motivant la proposition de préemption (en utilisant, s'il le souhaite, la FAD). En cas de préemption portant sur l'une des adresses listées en annexe n°5 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.

#### Sur le périmètre des Opérations (hors îlots prioritaires) :

L'exercice du DPUR pourrait être délégué ponctuellement au Concessionnaire, selon les opportunités. 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). 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 FAD (cf. annexe n°13), 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<sup>er</sup> 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 aux Opérations 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 des Opérations, 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.

## **2.2.2 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.

Lorsqu'ils ne sont pas fixés par le juge de l'expropriation, les prix des acquisitions ou des prises à bail et les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier. Néanmoins, lorsque les prix sont supérieurs au montant des estimations établies dans les avis précités, il ne pourra être procédé aux acquisitions ou locations qu'après délibération motivée du Conseil d'administration du Concessionnaire et accord exprès du Concédant.

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues aux sous-bilans prévisionnels joints en annexes n°6 et 7, le Concessionnaire en informera le Concédant afin le cas échéant de modifier les conditions financières des Opérations.

### **2.2.3 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 aux Opérations 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 aux bilans des Opérations.

➤ 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 :

Sur les immeubles voués à l'appropriation publique, 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 via notamment le portage de redressement et/ou 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.

## **2.2.4 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°11 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 2.3 ETUDES, REALISATION ET REMISE DES TRAVAUX, AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS**

### **2.3.1 Etudes opérationnelles**

Une fois la stratégie d'intervention définie dans le cadre de la mission confiée à l'article 2.2, le Concessionnaire procèdera ou fera procéder à toutes les études techniques, architecturales, urbaines ou environnementales nécessaires aux Opérations, 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 architecturaux, urbains, 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 des Opérations.

### **2.3.2 Exécution des travaux objets des Opérations (recyclage de l'habitat ancien dégradé, démolition, remise en état des sols, équipements et infrastructures publics)**

#### ➤ 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 des Opérations (recyclage de l'habitat ancien dégradé, éventuelles démolitions, remise en état des sols, petits équipements publics de proximité et infrastructures publiques (voiries et espaces publics de proximité), précisés en annexes n°3 et 4 du présent traité 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 des bilans 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.

#### **Les travaux d'équipements et d'infrastructures publics (requalification de voiries et d'espaces publics de proximité) :**

La requalification urbaine complète des îlots prioritaires nécessitera également la réalisation d'aménagements en accompagnement des projets, à savoir :

- Des travaux d'aménagement d'espaces publics de proximité ;
- Des travaux de requalification des voiries et réseaux maillant les îlots ;
- Des travaux d'aménagement de cœurs d'îlots sur les parcelles objets du recyclage, placettes et squares créant les conditions d'une vraie aménité urbaine.

En cas d'évolution du programme prévisionnel des équipements et infrastructures publics dans la durée de la Concession, les modalités de financement de ces nouveaux équipements et infrastructures publics devront être précisées par avenant au présent traité.

L'ensemble des interventions seront coordonnées avec les services techniques concernés. Ces travaux à la charge du Concessionnaire devront a minima respecter les prescriptions de la **Charte de Qualité Urbaine des espaces publics du centre-ville de Marseille** (listée en annexe n°10 et remise au Concessionnaire), élaborée par la Métropole Aix-

Marseille-Provence sur le périmètre du SPR en juillet 2019 concernant l'aspect ainsi que les usages de l'espace non-bâti.

➤ Présentations des avant-projets et projets d'exécution des voiries et espaces publics de proximité :

Les programmes de travaux objets d'aménagement des voiries et espaces publics de proximité font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés du Concédant et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution doivent être soumis pour accord au Concédant et, le cas échéant, par les autres personnes intéressées et en particulier par les gestionnaires de services publics concernés par les ouvrages. A cet effet, le Concessionnaire adresse au Concédant et autres personnes intéressées une demande par tout moyen permettant de donner date certaine à sa réception.

L'absence de réponse du Concédant dans un délai de quatre (4) semaines vaut accord tacite. Toute conséquence d'un retard dû à l'absence de réponse du Concédant est à la charge de ce dernier. Chacun de ces avant-projets et projets est présenté selon un échéancier établi en accord avec le Concédant et, le cas échéant, les autres personnes destinataires de ces ouvrages.

Aucune modification ne peut y être apportée sans l'accord préalable du Concédant représenté par son représentant légal ou toute personne déléguée par ce dernier. Il est précisé que ces avant-projets doivent être situés sur un plan de localisation permettant d'assurer que leur réalisation ne génère pas de contraintes incompatibles avec le déroulement de l'opération.

➤ Modalités de passation des contrats d'étude, de maîtrise d'œuvre et de travaux :

Pour la réalisation des Opérations, le Concessionnaire doit passer les contrats et marchés dans le respect de la réglementation en vigueur, et notamment du code de la commande publique.

Les contrats de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre conclus en vue de l'exécution de la présente Concession sont passés par le Concessionnaire sous sa responsabilité et selon les modalités fixées aux articles L.300-5-1, R.300-12 à R.300-13 du code de l'urbanisme.

En application de l'article R. 300-13, le Concessionnaire informe le Concédant, dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la conclusion de chaque contrat, du nom du titulaire ainsi que du montant dudit contrat. Le Concessionnaire veillera à ce que la durée des contrats conclus et des marchés attribués n'excède pas la durée de la Concession d'aménagement, telle que prévue à l'article 4 ci-avant. Il ne peut être dérogé à cette règle qu'avec l'accord du Concédant.

➤ Ambitions en matière de démarche environnementale :

Dans le cadre du présent traité, l'intervention sur les immeubles et 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) ;
- 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. Le marché de « Missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de maîtrise d'œuvre d'espaces publics de proximité » (cf. article 2.1 sur l'établissement de la stratégie d'intervention) permettra de préciser ces ambitions en vue de tendre vers une évolution durable et qualitative des îlots d'habitat dégradé.

➤ Exécution des travaux objets des Opérations :

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. Les autres collectivités destinataires des ouvrages, gestionnaires ou concessionnaires de services publics intéressés ont accès aux chantiers de la même façon, sur demande.

Des réunions trimestrielles ont lieu entre le Concessionnaire et le Concédant représenté par ses services compétents, son représentant légal ou toute personne déléguée par ce dernier pour examiner l'état d'avancement des travaux d'aménagement des voiries et des espaces publics de proximité.

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 des Opérations. 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). Les ouvrages sont réputés achevés lorsque sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipements prévus aux plans et descriptifs validés par les Parties.

### **2.3.3 Remise des ouvrages au Concédant et, le cas échéant, aux gestionnaires ou concessionnaires de services publics intéressés**

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente Concession et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du Concédant et/ou des gestionnaires ou concessionnaires de services publics, et notamment les voiries, espaces libres, réseaux relevant de leurs compétences sont remis au fur et à mesure de leur achèvement, conformément à la procédure décrite ci-dessous.

L'ensemble des documents relatifs à la procédure interne de la Métropole Aix-Marseille-Provence portant sur la remise en gestion des voies, réseaux et dépendances ou ouvrage de génie civil (applicable à la date de signature du présent traité) sont consultables en annexe n°12.

➤ Opération de pré-remise des ouvrages à la Collectivité :

Préalablement aux OPR (Opérations Préalables à la Réception), le Concessionnaire convoque l'ensemble des directions opérationnelles du Concédant et leur fait remplir et viser un procès-verbal d'OPR avec mention de leur avis de principe favorable (avec ou sans réserves) ou défavorable (avec détail motivé des réserves).

La réception des marchés de travaux par le Concessionnaire est conditionnée par l'obtention des avis favorables des directions opérationnelles, avec ou sans réserves. En cas d'avis défavorables dument motivés des directions opérationnelles du Concédant, les OPR seront reportées. La levée des réserves éventuelles émises par les directions

opérationnelles (en cas d'avis défavorable ou d'avis favorable avec réserves) devra être constatée à l'occasion d'une nouvelle visite de chantier.

➤ Remise en gestion provisoire des ouvrages :

Le Concessionnaire adresse aux directions opérationnelles le document « Accord de principe préalable à la prise en gestion des ouvrages » avec en pièce-jointe le document « Opération de pré-remise des ouvrages à la Collectivité », dûment complétés par le constat contradictoire de levée des éventuelles réserves formulées par les directions opérationnelles.

Dès la signature des accords de principe préalables à la prise en gestion des ouvrages, les directions opérationnelles du Concédant prennent en gestion provisoire ces ouvrages, jusqu'à leur remise effective au Concédant.

➤ Remise formelle des ouvrages :

A l'issue de la période de garantie de parfait achèvement, et après constat contradictoire du bon état des ouvrages, le Concessionnaire établit un « Procès-verbal de prise en gestion des ouvrages » et le transmet au Concédant, avec en pièces-jointes les documents « Opérations de pré-remise des ouvrages à la Collectivité » et « Accord de principe préalable à la prise en gestion des ouvrages » précités.

Sont annexés à ce procès-verbal de prise en gestion tous les documents d'exécution justifiant de la réception des marchés de travaux par le Concessionnaire (formulaires EXE 4 à 9) ainsi que les DOE (Dossiers des Ouvrages Exécutés) et les DIUO (Dossiers d'intervention Ulérieure sur les Ouvrages).

La signature de ce procès-verbal par le Concédant vaut constatation de l'achèvement des missions techniques du Concessionnaire, transfert de propriété de plein droit et remise en gestion des ouvrages au Concédant.

➤ Régularisation foncière/ transfert de propriété :

La formalisation du transfert de propriété de chacun des équipements publics ou terrains à destination d'équipements publics à la Collectivité destinataire et des volumes s'opère par acte notarié ou par acte administratif à conclure dans un délai de six mois suivant la constatation de l'achèvement dudit ouvrage dans les conditions ci-dessus définies (date de signature du procès-verbal de remise des ouvrages). Le Concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant ou le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique ou administratif constatant ce transfert de propriété.

La cession au Concédant des emprises des ouvrages est approuvée par délibération du Conseil de la Métropole. Le lancement de la procédure est effectué par la Direction de Pôle Voirie Espace Public. Jusqu'à la date effective des opérations de remise des ouvrages par le Concessionnaire à la Collectivité, le Concessionnaire a l'obligation d'entretenir lesdits ouvrages en bon état.

## **ARTICLE 2.4 CONSEIL DU CONCESSIONNAIRE SUR L'OPTIMISATION DES PROCEDURES**

La recherche d'optimisation des procédures d'acquisitions des immeubles peut amener le Concédant ou la Ville de Marseille à mettre en œuvre ou être impliqué dans les procédures telles que : biens sans maître, état d'abandon manifeste, état de carence, mandataire ad hoc, administrateur judiciaire de copropriétés, etc.

Les institutions compétentes pourront être également amenées, sur conseil éventuel du Concessionnaire et/ou du Concédant, à mettre en œuvre des procédures à l'encontre des marchands de sommeil potentiellement « actifs » sur les immeubles, objet des Opérations. De telles procédures peuvent aller jusqu'à la confiscation et/ou l'expropriation des biens des propriétaires incriminés.

De sa propre initiative ou sur demande du Concédant, le Concessionnaire pourra être amené à conseiller le Concédant sur le choix du type de procédure à engager et sur les conditions optimales de sa mise en œuvre.

## **ARTICLE 2.5 MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS ET IMMEUBLES ACQUIS PAR LE CONCESSIONNAIRE**

### **2.5.1 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.

## 2.5.2 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 des bilans prévisionnels ci-annexés, 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 contrat.

Tout refus du Concédant d'agréeer un acquéreur dont le projet répond aux objectifs des Opérations 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/m<sup>2</sup> 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.

I<sub>0</sub> = Indice publié au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, soit 135,84.

P<sub>0</sub> = Prix de cession en euros/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> SDP.

## 2.5.3 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.

En matière de locaux d'activité, l'étude sur le devenir des rez-de-chaussée faisant l'objet des actions de recyclage de l'habitat ancien dégradé (dynamique commerciale et équipements publics de proximité), mentionnée à l'article 1.1.2 du présent traité, devra préciser les modalités et conditions de cession.

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.

## **ARTICLE 2.6 SUIVI-ANIMATION DES OPAH-RU**

Compétente en matière d'habitat et délégataire des aides à la pierre de l'Anah, la Métropole Aix-Marseille-Provence est à l'initiative de la mise en place et de la signature des conventions partenariales d'OPAH-RU. Elle est également maître d'ouvrage de l'animation des dispositifs, qu'elle peut assurer soit directement, soit en la confiant (par appel d'offres ou dans le cadre d'une mission directement confiée aux sociétés publiques d'aménagement dont elle est actionnaire).

Dans le cadre du présent traité, le Concédant souhaite confier au Concessionnaire l'animation des futures Opérations d'Amélioration de l'Habitat à volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les périmètres « Noailles » et « Coeur Belle de Mai », au fur et à mesure de leur entrée en vigueur (au terme des études pré-opérationnelles en cours sous maîtrise d'ouvrage du Concédant). Le contenu de cette mission sera détaillé, une fois les conventions d'OPAH-RU signées, par avenant au présent traité.

A titre de préfiguration des modes opératoires à mettre en place pour la conduite des OPAH-RU en préparation sur les périmètres de concession visés à l'article 1.1.2, la Métropole Aix-Marseille-Provence a signé en septembre 2022 avec la SPLA-IN AMP un mandat lui confiant une mission d'animation sectorisée de l'OPAH-RU « Lutte contre l'Habitat Indigne Marseille centre » ou OPAH « transitoire ») 2019-2024. Au démarrage de la mission de suivi-animation des

OPAH-RU, il conviendra de reprendre le suivi des dossiers d'immeubles qui auront commencé à faire l'objet d'un accompagnement dans le cadre de l'OPAH-RU « Lutte contre l'Habitat Indigne Marseille centre » (ou OPAH « transitoire ») et pour lesquels une demande de subvention n'aura pas abouti par l'octroi d'une subvention.

#### Rappel des missions confiées préalablement à la SPLA-IN AMP dans le cadre d'un mandat :

La SPLA-IN a été chargée d'intervenir, préalablement à la signature du présent traité, dans le cadre d'un mandat que lui a confié la Métropole Aix-Marseille-Provence pour :

- **L'animation sectorisée de l'OPAH-RU « Lutte contre l'Habitat Indigne Marseille centre »** (ou OPAH « transitoire ») en préfiguration de la mission d'animation des futures OPAH-RU, confiée par le présent traité. Cette mission porte exclusivement sur les îlots prioritaires du PPA, à savoir pour ce qui concerne les Opérations objets du contrat : Noailles-Ventre, Noailles-Delacroix, Belle de Mai/ Clovis-Hugues. Elle inclut la mobilisation et le pilotage par la SPLA-IN AMP d'un BET structure accompagnant le suivi-animation sectorisée de l'OPAH-RU « transitoire » ;
- **L'appui au cadrage et modalités des futures OPAH-RU des secteurs Noailles et Belle de Mai, projetées en 2024** : sur la base des retours d'expériences de l'OPAH-RU « transitoire » qu'elle animera et des résultats des propositions issues des études habitat des secteurs Noailles et Cœur Belle de Mai, la SPLA-IN AMP apportera un appui méthodologique et technique à la Métropole Aix-Marseille-Provence dans la définition des objectifs, des moyens opérationnels et financiers des futures OPAH-RU portant sur ces secteurs :
  - Rédaction d'une première « trame mère » des futures conventions d'OPAH RU (objectifs, moyens à mobiliser, etc.) ;
  - Analyse plus spécifique portant sur les conditions et plans de financement mobilisables (subventions, préfinancements avec la recherche d'expérimentations possibles...), ainsi que sur les conditions nécessaires des futures animations de ces dispositifs et accompagnement des propriétaires (notamment propriétaires occupants fragiles) et syndicats des copropriétaires (expérimentations possibles visant à tendre vers une "AMO renforcée", une "clé en main" pour les situations les plus difficiles).

Cette mission d'appui au cadrage et modalités des futures OPAH-RU des secteurs Noailles et Belle de Mai permettra ainsi de :

- Analyser les résultats des études pré-opérationnelles (propositions de périmètres opérationnels d'intervention des futures OPAH-RU, propositions d'immeubles prioritaires) ;
- Mettre, si nécessaire, à jour les éléments de diagnostics révélés par les études pré-opérationnelles sur les immeubles prioritaires ;
- Proposer, le cas échéant, une stratégie distincte de celle adoptée en conclusion des études pré-opérationnelles ;
- Actualiser les besoins, quantifier et cibler les lots à acquérir dans le cadre de la mission de portage de redressement.

Ces deux missions seront réalisées et financées dans le cadre du mandat précité, pour une durée d'exécution maximum de 24 mois opérationnels. Cette durée est calculée afin d'assurer le tuilage avec les nouvelles OPAH-RU sectorisées qui prendront la suite de l'OPAH « LHI Marseille centre » prorogée jusqu'au 5 mai 2024. La mission de suivi-animation des OPAH-RU, mission confiée au Concessionnaire au titre du présent traité de concession, débutera donc à compter de la notification des conventions d'OPAH-RU.

#### **ARTICLE 2.7 PORTAGE CIBLE DE REDRESSEMENT DE COPROPRIETES DEGRADEES**

Sur le périmètre des Opérations, en lien avec la mission de suivi-animation des OPAH-RU, le Concessionnaire assurera une mission de portage de lots de copropriétés en vue de leur redressement, qui visera tout ou partie des objectifs suivants :

- L'assainissement de la situation financière du syndicat : réduction des impayés en achetant les logements de copropriétaires endettés, paiement régulier des charges de copropriété ;
- L'amélioration de la gouvernance de la copropriété : participation du porteur aux assemblées générales, et

- au conseil syndical sous réserve du vote de l'assemblée générale ;
- L'amélioration de la situation technique de la copropriété : décision/vote des travaux, paiement des travaux;
  - Le traitement des situations sociales difficiles et l'accompagnement des trajectoires résidentielles des ménages occupants ;
  - La lutte contre l'habitat indigne en ciblant des logements dégradés qui seront réhabilités avant revente et la prévention d'acquisitions de propriétaires bailleurs indécents, voire marchands de sommeil ;
  - La création de logements relais en vue de la libération des immeubles prévus en recyclage foncier.

Le nombre de lots concernés sera précisé ultérieurement, au terme des études complémentaires à conduire sous maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire. Comme pour celle portant sur le suivi-animation des OPAH-RU (cf. article 2.6), le contenu de cette mission sera détaillé par avenant au présent traité, afin déterminer le programme visé (nombre de lots) ainsi que les conditions opérationnelles et financières d'exécution de la mission (ingénierie et suivi dans la gestion, portage, aides aux travaux en parties privatives et communes...).

# **TITRE III**

## **MODALITES FINANCIERES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 3.1 FINANCEMENT DES OPERATIONS**

#### **3.1.1 Principes généraux**

Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation des Opérations 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 les sous-bilans prévisionnel et dans le bilan consolidé figurants en annexes n°6, 7 et 8.

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 des Opérations tels que décrits en annexes venaient à être remises en cause du fait du Concédant ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages 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 2.5 ci-dessus ;
- D'une manière générale, des recettes de nature à provenir de la gestion intercalaire des biens immobiliers entrant dans les périmètres 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 des Opérations, 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 les bilans financiers prévisionnels des Opérations.

**Concernant plus spécifiquement les subventions de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)**, il est précisé que la faisabilité des Opérations est conditionnée par le versement de subventions de l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) à hauteur de **48 598 445 euros** répartis comme suit :

- 28 001 266 euros pour l'Opération « Noailles » ;
- 20 597 179 euros pour l'Opération « Cœur Belle de Mai ».

Il est rappelé que les subventions de l'ANRU portent sur les natures d'opérations suivantes :

- Etudes et conduite de projet
- Recyclage de l'habitat ancien dégradé
- Aménagement d'ensemble

Les subventions (actées en Comité National d'Engagement de l'ANRU du 9 mars 2022) portant sur le financement des « Production d'une offre de relogements temporaires » (FAT 32) seront intégrées dans les bilans financiers des Opérations à l'occasion d'un avenant au présent traité.

Ces subventions sont intégrées dans les sous-bilans financiers prévisionnels des Opérations fournis en annexes n°6, 7 et 8 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 des subventions. Les subventions de l'ANRU, à percevoir directement par le Concessionnaire, seront versées 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 des Opérations.

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 des Opérations 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 aux Opérations et au bilan consolidé, en fonction de la situation de trésorerie réelle des Opérations, 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 53 000 000 euros**. Ce montant intègre une quote-part de provision d'aléas financiers dans les

bilans prévisionnels, estimés à hauteur de 5% des montants de dépenses d'études opérationnelles, d'acquisitions, travaux et honoraires. Cette participation financière fait l'objet de versements par tranches annuelles, actualisés le cas échéant par avenant.

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 :

- 5 300 000 euros en 2023
- 6 399 750 euros en 2024
- 11 980 650 euros en 2025
- 11 050 500 euros en 2026
- 5 739 900 euros en 2027
- 4 279 750 euros en 2028
- 3 969 700 euros en 2029
- 3 129 650 euros en 2030
- 685 025 euros en 2031
- 465 075 euros en 2032

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 des Opérations. 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 des Opérations 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 des Opérations, 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 des programmes opérationnels.

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 aux Opérations.

### **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, par Opération, actualisé défini à l'article 3.3.2 ci-après ;
2. Le plan global de trésorerie, par 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 des Opérations, 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.

Ces bilans prévisionnels globaux comportent notamment :

- En dépenses : les acquisitions de terrains, le coût des travaux à la charge du Concessionnaire visé en annexes les frais résultant des contrats conclus en application de l'article 2.4.2, 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 des Opérations dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts des Opérations. 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 aux Opérations ;
- 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 les Opérations 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 12 547 144,69 euros** sur la durée du contrat et se répartit comme suit :

- 7 507 691,03 euros pour l'Opération « Noailles » ;
- 5 039 453,66 euros pour l'Opération « Cœur Belle de Mai ».

Elle sera calculée comme suit :

**1) Une rémunération forfaitaire d'un montant global de 8 469 322.67 euros répartie à hauteur de :**

- 5 067 691,45 euros pour l'Opération « Noailles » ;
- 3 401 631,22 euros pour l'Opération « Cœur Belle de Mai ».

Cette rémunération forfaitaire est imputée annuellement selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 506 769,14 euros par an de 2023 à 2032 pour l'Opération « Noailles » ;
- 340 163,12 euros par an de 2023 à 2032 pour l'Opération « Cœur Belle de Mai ».

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 après l'expiration du contrat fixée à :**

- Pour l'Opération « Noailles » : 187 692,28 euros (valeur du mois de la signature du contrat, dernier indice SYNTEC disponible) ;
- Pour l'Opération « Cœur Belle de Mai » : 125 986,34 euros (valeur du mois de la signature du contrat,

dernier indice SYNTEC disponible).

La rémunération liée à la liquidation de chaque sous-opération pourra être versée de manière indépendante à la clôture de chacune d'entre elles.

**3) Une rémunération annuelle fixée à :**

- **4.95% des dépenses** (HT + TVA non déductible) **d'acquisition** (frais de notaire et d'éviction inclus) **et de travaux payés dans les Opérations**. Cette rémunération ne sera pas grevée de TVA ;
- **3% des dépenses** (HT + TVA non déductible) **relatives à l'aménagement des espaces publics** (études, travaux et honoraires de maîtrises d'œuvre). 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<sup>er</sup> 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 ces Opérations, notamment dans le cas où la durée de la Concession 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 des Opérations. Le montant définitif de cette participation est modifié par voie de protocole de clôture valant avenant final.

## **ARTICLE 4.2 RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE**

La 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) Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au Concédant seront remis dans leur état d'avancement selon les modalités prévues à l'article 2.3.3 ci-avant dès l'expiration de la Concession d'aménagement. Cette remise s'effectue gratuitement lorsque l'expiration de la Concession résulte de l'arrivée à échéance normale du contrat ou du fait de la constatation de l'achèvement des missions avant le terme conformément à l'article 1.5. Le Concédant en poursuivra la réalisation pour les ouvrages et équipements publics qui relèvent de sa compétence.
- 2) 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.

- 3) 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.

Le Concessionnaire s'engage à intégrer à tous les contrats qu'il conclut pour la réalisation des Opérations d'aménagement objets 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 des Opérations 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 des opérations d'aménagement**

A l'expiration de la Concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et les Opérations 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 des Opérations permettant aux Parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive des Opérations 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 des Opérations, 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 des Opérations ;
  - 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 des Opérations, 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 des Opérations 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 les Opérations 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 des programmes et bilans prévisionnels globaux des Opérations.

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 le périmètre des Opérations, 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 des Opérations, leurs plannings, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début des Opérations, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité locale.

En tout état de cause, les Parties conviennent de se revoir au plus tard au 31/10/2023 pour étudier l'intégration des missions de suivi-animation des OPAH-RU (cf. article 2.6) et de portage ciblé de redressement (cf. article 2.7) et la passation en conséquence d'un avenant au présent traité.

## **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, aux bilans des Opérations. 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 des Opérations 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 aux bilans 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 : Périmètre de l'Opération « Noailles »**

**Annexe n°2 : Périmètre de l'Opération « Cœur Belle de Mai »**

**Annexe n°3 : Programme global prévisionnel de l'Opération « Noailles »**

**Annexe n°4 : Programme global prévisionnel de l'Opération « Cœur Belle de Mai »**

**Annexe n°5 : Liste des adresses**

**Annexe n°6 : Sous-bilan financier prévisionnel de l'Opération « Noailles »**

**Annexe n°7 : Sous-bilan financier prévisionnel de l'Opération « Cœur Belle de Mai »**

**Annexe n°8 : Bilan financier prévisionnel des Opérations**

**Annexe n°9 : Plan de trésorerie global prévisionnel des Opérations**

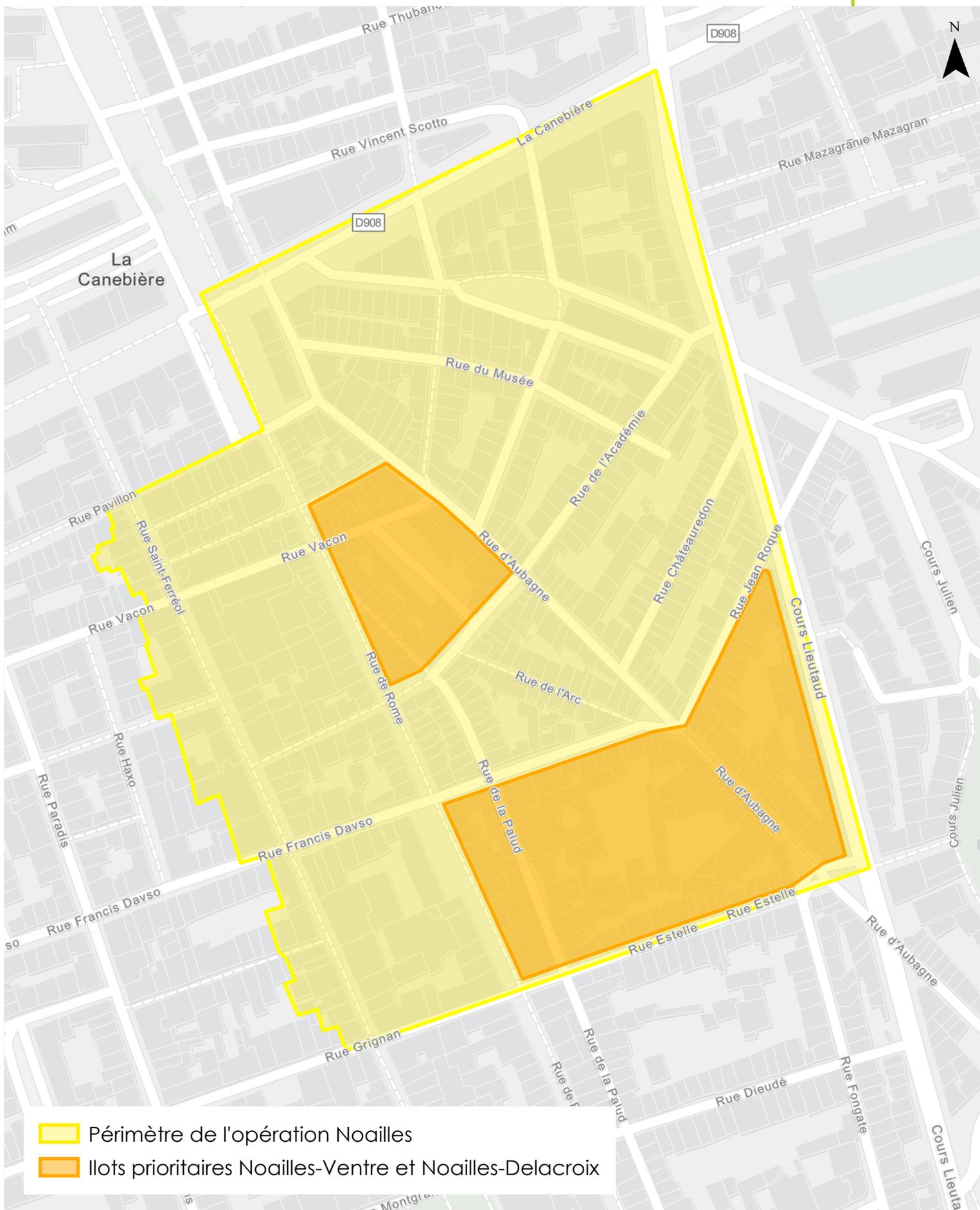
**Annexe n°10 : Liste des études préalables et autres documents de référence remis au Concessionnaire**

**Annexe n°11 : 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°12 : Documents relatifs à la procédure interne Métropole AMP portant sur la remise en gestion des voies, réseaux et dépendances ou ouvrage de génie civil**

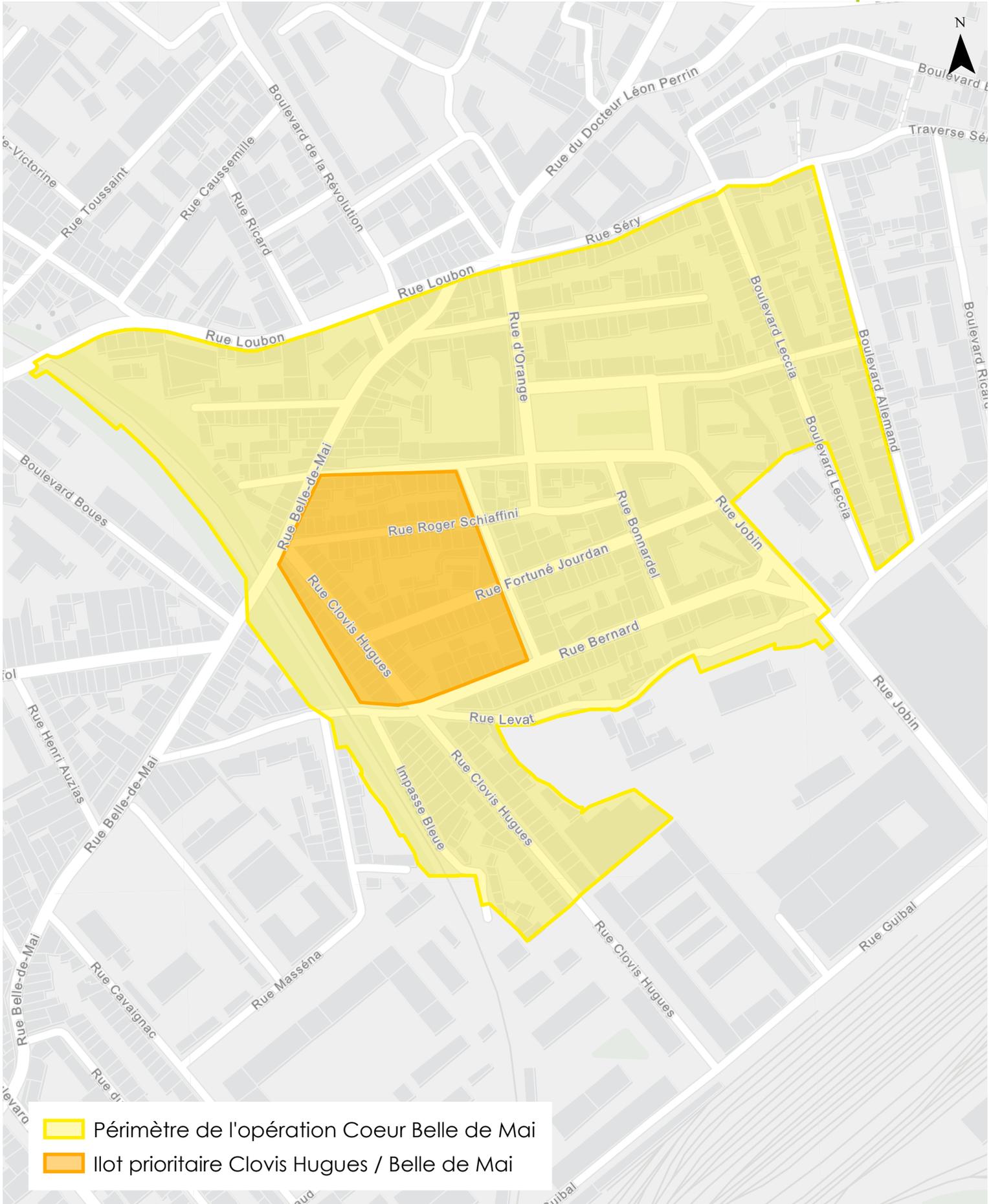
**Annexe n°13 : Fiche d'Aide à la Décision (FAD)**

# Annexe n°1 : Périmètre de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain "Noailles" (13001)



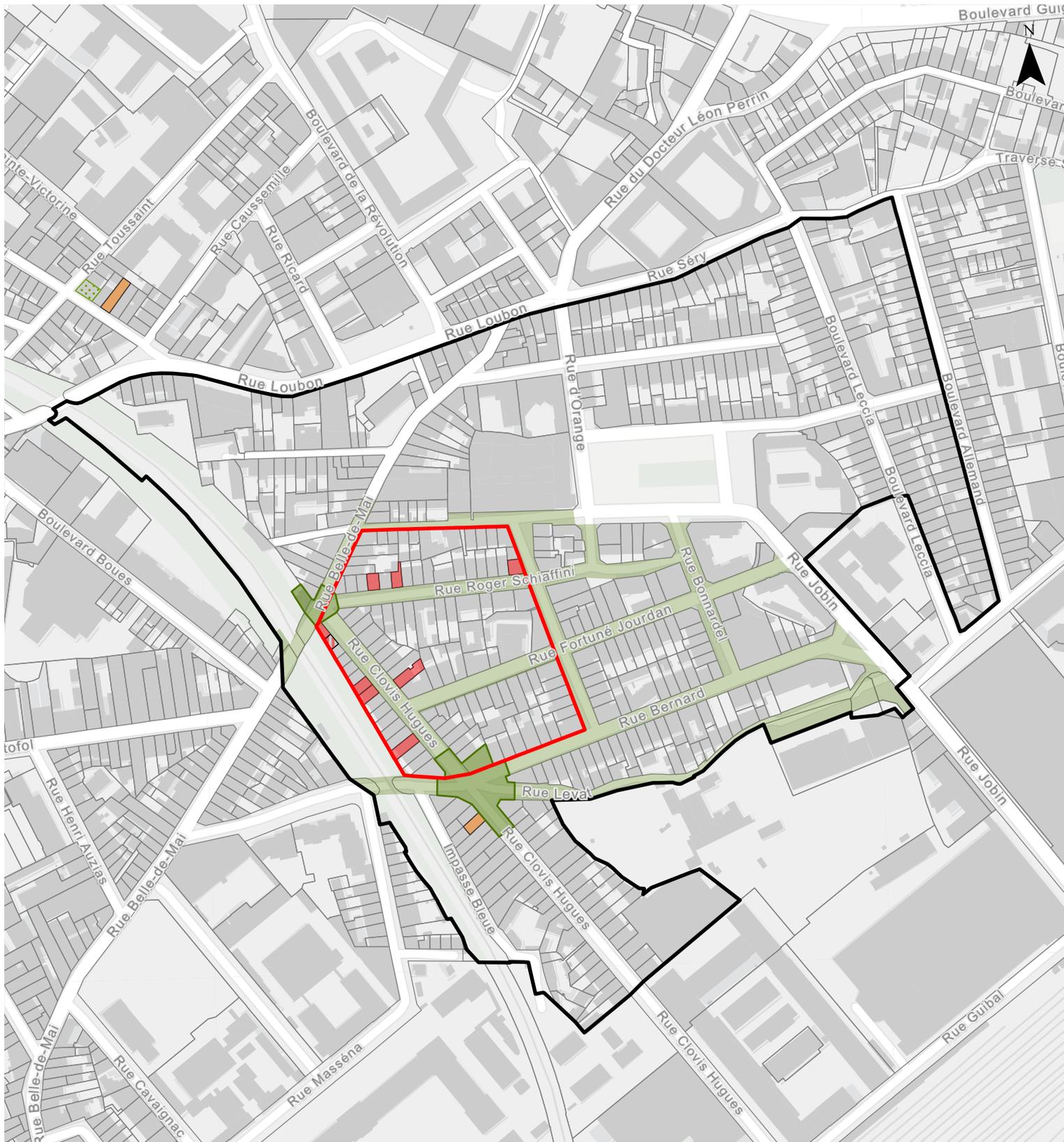
-  Périmètre de l'opération Noailles
-  Ilots prioritaires Noailles-Ventre et Noailles-Delacroix

# Annexe n°2 : Périmètre de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain "Coeur Belle de Mai" (13003)





# Annexe n°4 : Programme global prévisionnel de l'Opération Coeur Belle de Mai



- Périmètre de l'Opération
- Ilots prioritaires du PPA
- Parcelles maîtrisées/en cours cédées à la SPLA-IN pour intervention
- Parcelles ciblées pour accompagnement ou intervention SPLA-IN
- Programme intervention espaces publics de proximité
- Programme intervention voiries
- Parcelles incluses dans la concession « Intervention multisites »
- Immeubles subventionnés OPAH-RU-T (novembre 2022)

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE  
AMP ET LA SPLA-IN AMP - OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NOAILLES » ET « CŒUR BELLE DE MAI »**

**ANNEXE N°5 : LISTE DES ADRESSES**

LISTE DES ADRESSES A RECYCLER							
N°	RUE	ARR	QUARTIER	REFERENC CADASTRALE	SDP (m²)	TYPE DE BÂTI	OPERATION - ILOT PRIORITAIRE
16	Aubagne	13001	NOAILLES	1312018030A02149	840	Immeuble R+5	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
66	Aubagne	13001	NOAILLES	1312018030B0204	0	Terrain nu	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
67	Aubagne	13001	NOAILLES	1312018030B02000	0	Terrain nu	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
69	Aubagne	13001	NOAILLES	1312018030B02001	0	Ruines/démolis	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
71	Aubagne	13001	NOAILLES	1312018030B02002	222	Immeuble R+4	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
73	Aubagne	13001	NOAILLES	1312018030B02003	339	Immeuble R+3	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
75	Aubagne	13001	NOAILLES	1312018030B02004	150	Immeuble R+3	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
77	Aubagne	13001	NOAILLES	1312018030B02005	471	Immeuble R+3	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
79	Aubagne	13001	NOAILLES	1312018030B02008	287	Immeuble R+4	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
81	Aubagne	13001	NOAILLES	1312018030B02009	388	Immeuble R+4	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
82	Aubagne	13001	NOAILLES	1312018030B02010	289	Immeuble R+3	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
2	Halle Charles Delacroix	13001	NOAILLES	1312018030A0268	515	Immeuble R+5	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Delacroix
8	Halle Charles Delacroix	13001	NOAILLES	1312018030A0268	360	Immeuble R+3	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Delacroix
61	Hugues (Clovis)	13003	BELLE-DE-MAI	1312018110H0014	455	Immeuble R+3	Opération Cœur Belle de Mai - Ilot prioritaire Clovis-Huquer
68	Hugues (Clovis)	13003	BELLE-DE-MAI	1312018110M0153	205	Immeuble R+3	Opération Cœur Belle de Mai - Ilot prioritaire Clovis-Huquer
71	Hugues (Clovis)	13003	BELLE-DE-MAI	1312018110H0008	225	Immeuble R+3	Opération Cœur Belle de Mai - Ilot prioritaire Clovis-Huquer
73	Hugues (Clovis)	13003	BELLE-DE-MAI	1312018110H0007	209	Immeuble R+3	Opération Cœur Belle de Mai - Ilot prioritaire Clovis-Huquer
85	Hugues (Clovis)	13003	BELLE-DE-MAI	1312018110H0005	130	Immeuble R+3	Opération Cœur Belle de Mai - Ilot prioritaire Clovis-Huquer
3	Palud	13002	NOAILLES	1312018030A0260	354	Immeuble R+4	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Delacroix
5	Schiaffini (Roger)	13003	BELLE-DE-MAI	1312018110M0169	240	Immeuble R+3	Opération Cœur Belle de Mai - Ilot prioritaire Clovis-Huquer
9	Schiaffini (Roger)	13003	BELLE-DE-MAI	1312018110M0171	246	Immeuble R+4	Opération Cœur Belle de Mai - Ilot prioritaire Clovis-Huquer
29	Schiaffini (Roger)	13003	BELLE-DE-MAI	1312018110M0180	431	Immeuble R+3	Opération Cœur Belle de Mai - Ilot prioritaire Clovis-Huquer
<b>TOTAL</b>	<b>22 adresses</b>						

LISTE DES ADRESSES PRIVEES / PARTIELLEMENT MAITRISEES CIBLEES POUR ACCOMPAGNEMENT/ INTERVENTION							
N°	RUE	ARR	QUARTIER	REFERENC CADASTRALE	SDP TOTALE (m²)	TYPE DE BÂTI	OPERATION - ILOT PRIORITAIRE
6A	Halle Charles Delacroix	13001	NOAILLES	1312018030A0261	120	Immeuble R+4	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Delacroix
6	Halle Charles Delacroix	13001	NOAILLES	1312018030A0262	84	Immeuble R+3	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Delacroix
8A	Halle Charles Delacroix / 7 Palud	13001	NOAILLES	131201803 A0257	455	Immeuble 8A, Halle Charles Delacroix : bâtiment maîtrisé en totalité (SOLEAM), correspondant aux lots n°7, 8, 9, 10 (125 m² au total) Immeuble 7, Palud : immeuble R+5 (130 m²)	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Delacroix
83	Hugues (Clovis)	13003	BELLE-DE-MAI	1312018110H0002	135	Immeuble R+3 Dont lots déjà acquis (EPF PACA) : lots n° 2, 3, 4 (47 m² au total)	Opération Cœur Belle de Mai - Ilot prioritaire Clovis-Huques
5	Palud	13002	NOAILLES	1312018030A0259	503	Immeuble R+4	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Delacroix
40	Palud	13001	NOAILLES	1312018030B02081	49	Immeuble R+2	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
41	Palud	13001	NOAILLES	1312018030B02067	167	Terrain nu (immeuble déconstruit) Dont lot déjà acquis (SOLEAM) : lot n°2 (77 m²)	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
42	Palud / 57 Rome	13001	NOAILLES	1312018030B0233	35	Immeuble R+2	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
43	Palud / 1 Domaine Ventre	13001	NOAILLES	1312018030B0266	140	Terrain nu (immeuble déconstruit) Dont lots déjà acquis (SOLEAM) : totalité de l'immeuble sur rue correspondant aux lots 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 (110 m² au total) + une partie des lots de l'immeuble sur cour correspondant aux lots 21, 22, 23, 24 (71 m² au total)	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
44	Palud / 59 Rome	13001	NOAILLES	1312018030B0285	171	Immeuble R+1	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
46	Palud	13001	NOAILLES	1312018030B0287	96	Immeuble R+2	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
48	Palud / 63 Rome	13001	NOAILLES	1312018030B0288	154	Immeuble RDC	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
50	Palud / 65 Rome	13001	NOAILLES	1312018030B0289	154	Immeuble RDC	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Ventre
9	Rome	13001	NOAILLES	1312018030A0069	328	Immeuble R+5 Dont lot déjà acquis (EPF PACA) : lot n°5 (26 m²)	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Delacroix
12	Vacon	13001	NOAILLES	1312018030A0053	354	Immeuble R+5	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Delacroix
14	Vacon	13001	NOAILLES	1312018030A0052	350	Immeuble R+5	Opération Noailles - Ilot prioritaire Noailles-Delacroix
<b>TOTAL</b>	<b>16 adresses</b>						

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE  
OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NOAILLES » ET « CŒUR BELLE DE MAI »

**ANNEXE N°6 : SOUS-BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION "NOAILLES"**

Noailles	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
<b>DEPENSES</b>	<b>1 741 K€</b>	<b>8 340 K€</b>	<b>11 419 K€</b>	<b>9 380 K€</b>	<b>13 104 K€</b>	<b>6 814 K€</b>	<b>4 441 K€</b>	<b>3 527 K€</b>	<b>6 141 K€</b>	<b>733 K€</b>	<b>65 641 K€</b>
ETUDES	339 K€	527 K€	433 K€	309 K€	256 K€	370 K€	116 K€	116 K€	10 K€	5 K€	2 481 K€
ACQUISITIONS	730 K€	3 536 K€	3 214 K€	2 653 K€	4 581 K€	416 K€	303 K€	0 K€	0 K€	0 K€	15 433 K€
TRAVAUX	73 K€	3 030 K€	6 031 K€	4 800 K€	6 057 K€	4 240 K€	2 659 K€	2 279 K€	4 558 K€	0 K€	33 726 K€
HONORAIRES	12 K€	375 K€	674 K€	605 K€	1 029 K€	721 K€	452 K€	387 K€	775 K€	0 K€	5 031 K€
FRAIS ENTRETIEN - EXPLOITATION	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
FRAIS DIVERS	37 K€	71 K€	191 K€	193 K€	153 K€	177 K€	134 K€	28 K€	0 K€	0 K€	984 K€
REMUNERATION	551 K€	802 K€	877 K€	820 K€	1 027 K€	734 K€	650 K€	620 K€	732 K€	694 K€	7 508 K€
FRAIS FINANCIERS	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	156 K€	127 K€	97 K€	65 K€	33 K€	478 K€
<b>RECETTES</b>	<b>2 441 K€</b>	<b>9 361 K€</b>	<b>11 483 K€</b>	<b>10 552 K€</b>	<b>7 749 K€</b>	<b>6 139 K€</b>	<b>5 599 K€</b>	<b>5 545 K€</b>	<b>6 308 K€</b>	<b>465 K€</b>	<b>65 641 K€</b>
CESSIONS	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	1 847 K€	1 478 K€	1 249 K€	1 815 K€	243 K€	0 K€	6 631 K€
PARTICIPATIONS	2 441 K€	3 760 K€	8 681 K€	7 751 K€	3 101 K€	1 860 K€	1 550 K€	930 K€	465 K€	465 K€	31 005 K€
SUBVENTIONS	0 K€	5 600 K€	2 800 K€	2 800 K€	2 800 K€	2 800 K€	2 800 K€	2 800 K€	5 600 K€	0 K€	28 001 K€
RECETTES LOCATIVES	0 K€	0 K€	1 K€	1 K€	1 K€	1 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	4 K€
PRODUITS FINANCIERS	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
TRESORERIE sur l'année N	639 K€	571 K€	-466 K€	1 364 K€	-391 K€	-1 496 K€	519 K€	1 139 K€	-1 361 K€	-518 K€	0 K€

# Fat 23 prévisionnelle - Recyclage de l'habitat ancien dégradé - Ilots prioritaires Noailles Delacroix et Noailles Ventre

.Novembre 2022

Sous Maîtrise d'ouvrage : SPLA-IN AMP

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

Mode de réalisation de l'opération de recyclage : ération en concession d'aménagem

Nombre total d'immeubles à recycler : 38

### HABITAT ANCIEN DEGRADE A RECYCLER

SURFACE A RECYCLER	Nombre de m <sup>2</sup> de SDP
logements :	9 990,00
autres surfaces (locaux d'activité, commerces, etc.) :	3 937,00
<b>Nombre de m<sup>2</sup> à l'origine et dans le périmètre de l'opération :</b>	<b>13 927,00</b>

### LOT A RECYCLER

	Nombre de lots
logements :	190
locaux d'activité et commerces :	24
<b>Nombre total de lots principaux à recycler :</b>	<b>0</b>

### OCCUPATION DES LOGEMENTS

Nombre de logements occupés :	75
Nombre de ménages à reloger :	75

### PRODUCTION EN SORTIE D'OPERATION

FONCIER AMENAGE OU IMMOBILIER RESTRUCTURE (à actualiser)	Nombre de m <sup>2</sup>
logement locatif social (m <sup>2</sup> de SDP) :	5 944
logement locatif privé (m <sup>2</sup> de SDP) :	-
accession à la propriété (m <sup>2</sup> de SDP) :	424
résidences spécifiques (m <sup>2</sup> de SDP) :	
équipement public (m <sup>2</sup> de SDP) :	1 100
immobilier à vocation économique (m <sup>2</sup> de SDP) :	925
contrepartie foncière Action Logement (m <sup>2</sup> de SDP) :	2 798
voies publiques et cheminements (m <sup>2</sup> de surface de terrain) :	
places et espaces publics (m <sup>2</sup> de surface de terrain) :	
parcs, jardins et aires de jeux (m <sup>2</sup> de surface de terrain) :	
réserve foncière (m <sup>2</sup> de surface de terrain) :	

## DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	coût HT	coût TTC	coût retenu
<b>Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération</b> (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)	1 712 000 €	2 054 400 €	1 680 000 €
<b>Acquisition des terrains et immeubles :</b>			
- acquisition des terrains et immeubles et frais notariés	12 028 200 €	12 028 200 €	12 028 200 €
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique	2 880 000 €	2 880 000 €	2 880 000 €
<b>Relogement des ménages</b>	578 384 €	694 060,80 €	375 000 €
<b>Coûts des travaux qui concourent directement à l'opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé.</b> Travaux de curetage, de démolition totale ou partielle, de restructuration et de préparation à la réhabilitation, coûts préparatoires nécessaires à l'opération (sécurisation passive, travaux confortatifs et conservatoire, travaux d'urgence, ...)	23 687 550 €	28 425 060 €	23 687 550 €
<b>Honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux</b>	4 026 883,50 €	4 832 260,20 €	2 368 755 €
<b>Rémunération de la conduite d'opération</b>	6 368 299 €	7 641 958,80 €	3 859 575 €
<b>Frais de portage</b> Ensemble des frais générés par la possession et la gestion des biens portés.	898 700 €	1 078 440 €	898 700,00 €
<b>TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES</b>	<b>52 180 016,50 €</b>	<b>59 634 380 €</b>	<b>47 777 780 €</b>

Dont 32K€ frais communication dans Coût HT

## 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			150	
		A/A*	m² de SDP	5944	950	5 646 800
	Individuel	Neuf			189	
		A/A*	Sélectionner l'unité		1035	
Terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties			m² de SDP	2798	0	0
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics			m² de foncier			

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage (logts locatifs libres, logts en accession, locaux d'activités économique, 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		Sélectionner l'unité			
		A/A*	m² de SDP	424,58	400	169 830	
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf		Sélectionner l'unité			
		A/A*		Sélectionner l'unité	575	601,455	345 837,31
	Locaux artisanaux et d'entreposage	Neuf		Sélectionner l'unité			
		A/A*		Sélectionner l'unité			
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf		Sélectionner l'unité			
		A/A*		Sélectionner l'unité	250	601,45	150 363
Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, ...	Neuf		Sélectionner l'unité		601,45		
	A/A*	m² de SDP	100	265	26 500		
Autres destinations		Foncier nu		m² de foncier			
		Foncier bâti		m² de SDP	1100	265	291 500

Prise en compte Avis CNE : 814.199,8 € de valorisation des RDC

\* Acquisition amélioration

**984 030**

### 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	5 646 800
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	984 030

<b>TOTAL VALORISATION FONCIERE</b>	<b>6 630 830</b>
------------------------------------	------------------

### AUTRES RECETTES

Loyers éventuels des logements et des locaux, et éventuelles indemnités perçues	
---	--

<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>6 630 830</b>
-----------------------	------------------

## CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

Montant des dépenses subventionnables :	47 777 780,00 €
Montant des recettes retenues :	6 630 830
<b>Assiette subventionnable (déficit) :</b>	<b>41 146 950 €</b>
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50% et 70%
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	
<b>TAUX DE SUBVENTION RETENU</b>	<b>60%</b>
<b>MONTANT SUBVENTION ANRU</b>	<b>24 688 170 €</b>

*Hypothèse 50% surfaces (imm.)  
à 50% et 50% surfaces à 70%  
(imm. relevant niveau insalubrité  
irrémédiable)*

## FAT 24 prévisionnelles « Aménagement d'ensemble » portant sur les aménagements des espaces publics, des réseaux et voiries pour les secteurs prioritaires de Belle de Mai et Noailles

Les Fiches Analytiques et Techniques de l'ANRU ayant été déposées par la Métropole en février 2022 pour le passage en Comité National d'Engagement (CNE) ANRU font état, en matière d'aménagement de l'espace public, sur les îlots prioritaires de Belle de Mai et de Noailles, d'une demande de subventions de 13 304 520€.

L'avis du CNE du 09/03/2022 précise toutefois que le montant des subventions maximales octroyées par l'Agence ne pourra excéder 10M € sur la base d'un taux de subvention maximal de 50% sur l'ensemble des îlots y compris celui d'Hoche Versailles.

Afin de tenir compte de l'avis du CNE, il a été procédé à une répartition des 10M€ au prorata des subventions demandées lors du dépôt (ligne « Subvention ANRU suite CNE ») sur l'ensemble des îlots ; soit 37,05% pour Belle de Mai et 30,88% sur Noailles.

	Belle de Mai			Noailles			
	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus	
M2 de surfaces traitées	14347			15741			
Voies et cheminements	13959			12391			
Places et espaces publics	388			3350			
<b>Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération</b>	250 000,00 €	300 000,00 €	250 000,00 €	351 155,00 €	421 386,00 €	351 155,00 €	
<b>Acquisition des terrains et immeubles :</b>							
- acquisition des terrains et immeubles, frais notariés							
<b>Travaux qui concourent directement à l'opération :</b>							
<b>- travaux d'aménagement :</b>	8 646 152,00 €	10 375 382,40 €	8 646 152,00 €	10 038 880,00 €	12 046 656,00 €	10 038 880,00 €	
dont voies et cheminement	8487072,00	10 184 486,40 €		8 507 880,00 €	10 209 456,00 €		
dont places et espaces publics	159 080,00 €	190 896,00 €		1 531 000,00 €	1 837 200,00 €		
dont espaces résidentiels sur dalle							
dont parcs et jardins							
dont parkings							
dont aires de jeux							
dont ouvrages d'art							
dont "recouturage" des réseaux existants							
<b>travaux de démolition d'immeuble</b>							
<b>coûts préparatoires nécessaires à l'opération</b>							
<b>Honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux</b>	864 615,20 €	1 037 538,24 €	864 615,20 €	1 003 888,00 €	1 204 665,60 €	1 003 888,00 €	
<b>Rémunération de la conduite d'opération</b>	976 076,72 €	1 171 292,06 €	605 230,64 €	1 139 392,00 €	1 367 270,40 €	702 721,60 €	
<b>TOTAL</b>	10 736 843,92 €	12 884 212,70 €	10 365 997,84 €	12 533 315,00 €	15 039 978,00 €	12 096 644,60 €	
Subvention ANRU 70% demandée			7 256 198,49 €			6 048 322,30 €	13 304 520,79 €
Subvention ANRU suite CNE			3 704 801,97 €			3 088 095,84 €	6 792 897,80 €
Reste à charge collectivités		9 179 410,73 €			11 951 882,16 €		

**1. Subventions ANRU :**

- Pour Belle de Mai, la subvention ANRU de la FAT 24 s'établit à :	3 704 801 €
- Pour Noailles, la subvention ANRU de la FAT 24 s'établit à :	3 088 095 €
TOTAL :	6 792 897 €

**2. Reste à charge :**

- Pour Belle de Mai, le reste à charge s'établit à :	9 179 410 €
- Pour Noailles, le reste à charge s'établit à :	11 951 882 €
TOTAL :	21 131 292 €

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE  
OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NOAILLES » ET « CŒUR BELLE DE MAI »

**ANNEXE N°7 : SOUS-BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION "COEUR BELLE DE MAI"**

Belle de mai	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
<b>DEPENSES</b>	<b>2 361 K€</b>	<b>3 305 K€</b>	<b>10 114 K€</b>	<b>7 139 K€</b>	<b>2 978 K€</b>	<b>5 389 K€</b>	<b>4 874 K€</b>	<b>4 653 K€</b>	<b>4 153 K€</b>	<b>1 687 K€</b>	<b>46 654 K€</b>
ETUDES	260 K€	291 K€	270 K€	151 K€	61 K€	247 K€	301 K€	286 K€	276 K€	92 K€	2 235 K€
ACQUISITIONS	1 299 K€	520 K€	1 497 K€	1 734 K€	1 818 K€	1 642 K€	168 K€	84 K€	0 K€	0 K€	8 763 K€
TRAVAUX	281 K€	1 793 K€	6 740 K€	3 975 K€	345 K€	2 375 K€	3 107 K€	3 107 K€	2 857 K€	911 K€	25 490 K€
HONORAIRES	48 K€	184 K€	843 K€	494 K€	59 K€	404 K€	528 K€	528 K€	486 K€	155 K€	3 728 K€
FRAIS ENTRETIEN - EXPLOITATION	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
FRAIS DIVERS	54 K€	95 K€	89 K€	94 K€	155 K€	106 K€	205 K€	99 K€	17 K€	0 K€	914 K€
REMUNERATION	420 K€	423 K€	675 K€	574 K€	438 K€	529 K€	494 K€	494 K€	482 K€	511 K€	5 039 K€
FRAIS FINANCIERS	0 K€	0 K€	0 K€	117 K€	102 K€	87 K€	71 K€	54 K€	37 K€	19 K€	485 K€
<b>RECETTES</b>	<b>2 859 K€</b>	<b>6 759 K€</b>	<b>5 360 K€</b>	<b>6 135 K€</b>	<b>4 700 K€</b>	<b>4 480 K€</b>	<b>5 522 K€</b>	<b>4 811 K€</b>	<b>5 184 K€</b>	<b>844 K€</b>	<b>46 654 K€</b>
CESSIONS	0 K€	0 K€	0 K€	775 K€	0 K€	0 K€	1 043 K€	552 K€	844 K€	844 K€	4 057 K€
PARTICIPATIONS	2 859 K€	2 639 K€	3 299 K€	3 299 K€	2 639 K€	2 419 K€	2 419 K€	2 200 K€	220 K€	0 K€	21 995 K€
SUBVENTIONS	0 K€	4 119 K€	2 060 K€	2 060 K€	2 060 K€	2 060 K€	2 060 K€	2 060 K€	4 119 K€	0 K€	20 597 K€
RECETTES LOCATIVES	0 K€	0 K€	1 K€	1 K€	1 K€	1 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	5 K€
PRODUITS FINANCIERS	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>498 K€</b>	<b>3 453 K€</b>	<b>-4 754 K€</b>	<b>-1 004 K€</b>	<b>1 722 K€</b>	<b>-908 K€</b>	<b>648 K€</b>	<b>158 K€</b>	<b>1 030 K€</b>	<b>-844 K€</b>	<b>0 K€</b>

# Fat 23 prévisionnelle - Recyclage de l'habitat ancien dégradé - Ilot prioritaire Belle de Mai

.Novembre 2022

Sous Maîtrise d'ouvrage : SPLA-IN AMP

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

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

Nombre total d'immeubles à recycler :	35
---------------------------------------	----

### HABITAT ANCIEN DEGRADE A RECYCLER

SURFACE A RECYCLER	Nombre de m <sup>2</sup> de SDP
logements :	7 175,00
autres surfaces (locaux d'activité, commerces, etc.) :	789,00
<b>Nombre de m<sup>2</sup> à l'origine et dans le périmètre de l'opération :</b>	<b>7 964,00</b>

LOT A RECYCLER	Nombre de lots
logements :	175
locaux d'activité et commerces :	8
<b>Nombre total de lots principaux à recycler :</b>	<b>183</b>

### OCCUPATION DES LOGEMENTS

Nombre de logements occupés :	140
Nombre de ménages à reloger :	140

### PRODUCTION EN SORTIE D'OPERATION

FONCIER AMENAGE OU IMMOBILIER RESTRUCTURE	Nombre de m <sup>2</sup>
logement locatif social (m <sup>2</sup> de SDP) :	3 993
logement locatif privé (m <sup>2</sup> de SDP) :	-
accession à la propriété (m <sup>2</sup> de SDP) :	305
résidences spécifiques (m <sup>2</sup> de SDP) :	
équipement public (m <sup>2</sup> de SDP) :	100
immobilier à vocation économique (m <sup>2</sup> de SDP) :	277
contrepartie foncière Action Logement (m <sup>2</sup> de SDP) :	2 004
voies publiques et cheminements (m <sup>2</sup> de surface de terrain)	
places et espaces publics (m <sup>2</sup> de surface de terrain)	
parcs, jardins et aires de jeux (m <sup>2</sup> de surface de terrain)	
réserve foncière (m <sup>2</sup> de surface de terrain)	

## DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	coût HT	coût TTC	coût retenu
<b>Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération</b> (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)	1 567 000 €	1 880 400 €	1 535 000 €
<b>Acquisition des terrains et immeubles :</b>			
- acquisition des terrains et immeubles et frais notariés	7 142 702 €	7 142 702 €	7 142 702 €
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique	640 000 €	640 000 €	640 000 €
<b>Relogement des ménages</b>	1 034 222 €	1 241 066,40 €	700 000 €
<b>Coûts des travaux qui concourent directement à l'opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé.</b> Travaux de curetage, de démolition totale ou partielle, de restructuration et de préparation à la réhabilitation, coûts préparatoires nécessaires à l'opération (sécurisation passive, travaux confortatifs et conservatoire, travaux d'urgence, ...)	16 843 825 €	20 212 590 €	16 843 825 €
<b>Honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux</b>	2 863 450,00 €	3 436 140 €	1 684 382,50 €
<b>Rémunération de la conduite d'opération</b>	4 063 377 €	4 876 052,40 €	2 462 652,70 €
<b>Frais de portage</b> Ensemble des frais générés par la possession et la gestion des biens portés.	827 750 €	993 300 €	827 750

Dont 32K€ frais communication dans Coût HT

<b>TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES</b>	<b>34 982 326 €</b>	<b>40 422 250,80 €</b>	<b>31 836 312,20 €</b>
--	---------------------	------------------------	------------------------

## 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			150	
		A/A*	m² de SDP	3964	950	3 765 800
	Individuel	Neuf				
		A/A*	Sélectionner l'unité			
Terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties			m² de SDP	2004	0	0
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics			m² de foncier			
						<b>3 765 800</b>

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage (logts locatifs libres, logts en accession, locaux d'activités économique, 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		Sélectionner l'unité			
		A/A*	m² de SDP	305	400	122 000	
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf		Sélectionner l'unité			
		A/A*	Sélectionner l'unité	125	574,55	71 819	
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf		Sélectionner l'unité			
		A/A*	Sélectionner l'unité	100	574,52	57 452	
Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, ...	Neuf		Sélectionner l'unité				
	A/A*	m² de SDP	52	265	13 780		
Autres destinations		Foncier nu		m² de foncier			
		Foncier bâti		m² de SDP	100	265	26 500
						<b>291 551</b>	

Prise en compte Avis CNE : 169.550,8 € 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	3 765 800
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	291 551

<b>TOTAL VALORISATION FONCIERE</b>	<b>4 057 351</b>
------------------------------------	------------------

### AUTRES RECETTES

Loyers éventuels des logements et des locaux, et éventuelles indemnités perçues	
---	--

<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>4 057 351</b>
-----------------------	------------------

**CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU**

Montant des dépenses subventionnables :	31 836 312,20 €
Montant des recettes retenues :	4 057 351
<b>Assiette subventionnable (déficit) :</b>	27 778 961,45 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50% et 70%
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	
<b>TAUX DE SUBVENTION RETENU</b>	60%
<b>MONTANT SUBVENTION ANRU</b>	<b>16 667 377 €</b>

*Hypothèse 50% surfaces (imm.) à 50% et 50% surfaces à 70% (imm. relevant niveau insalubrité irrémédiable)*

## FAT 24 prévisionnelles « Aménagement d'ensemble » portant sur les aménagements des espaces publics, des réseaux et voiries pour les secteurs prioritaires de Belle de Mai et Noailles

Les Fiches Analytiques et Techniques de l'ANRU ayant été déposées par la Métropole en février 2022 pour le passage en Comité National d'Engagement (CNE) ANRU font état, en matière d'aménagement de l'espace public, sur les îlots prioritaires de Belle de Mai et de Noailles, d'une demande de subventions de 13 304 520€.

L'avis du CNE du 09/03/2022 précise toutefois que le montant des subventions maximales octroyées par l'Agence ne pourra excéder 10M € sur la base d'un taux de subvention maximal de 50% sur l'ensemble des îlots y compris celui d'Hoche Versailles.

Afin de tenir compte de l'avis du CNE, il a été procédé à une répartition des 10M€ au prorata des subventions demandées lors du dépôt (ligne « Subvention ANRU suite CNE ») sur l'ensemble des îlots ; soit 37,05% pour Belle de Mai et 30,88% sur Noailles.

	Belle de Mai			Noailles			
	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus	
M2 de surfaces traitées	14347			15741			
Voies et cheminements	13959			12391			
Places et espaces publics	388			3350			
<b>Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération</b>	250 000,00 €	300 000,00 €	250 000,00 €	351 155,00 €	421 386,00 €	351 155,00 €	
<b>Acquisition des terrains et immeubles :</b>							
- acquisition des terrains et immeubles, frais notariés							
<b>Travaux qui concourent directement à l'opération :</b>							
- <b>travaux d'aménagement :</b>	8 646 152,00 €	10 375 382,40 €	8 646 152,00 €	10 038 880,00 €	12 046 656,00 €	10 038 880,00 €	
dont voies et cheminement	8487072,00	10 184 486,40 €		8 507 880,00 €	10 209 456,00 €		
dont places et espaces publics	159 080,00 €	190 896,00 €		1 531 000,00 €	1 837 200,00 €		
dont espaces résidentiels sur dalle							
dont parcs et jardins							
dont parkings							
dont aires de jeux							
dont ouvrages d'art							
dont "recouturage" des réseaux existants							
<b>travaux de démolition d'immeuble</b>							
<b>coûts préparatoires nécessaires à l'opération</b>							
<b>Honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux</b>	864 615,20 €	1 037 538,24 €	864 615,20 €	1 003 888,00 €	1 204 665,60 €	1 003 888,00 €	
<b>Rémunération de la conduite d'opération</b>	976 076,72 €	1 171 292,06 €	605 230,64 €	1 139 392,00 €	1 367 270,40 €	702 721,60 €	
<b>TOTAL</b>	10 736 843,92 €	12 884 212,70 €	10 365 997,84 €	12 533 315,00 €	15 039 978,00 €	12 096 644,60 €	
Subvention ANRU 70% demandée			7 256 198,49 €			6 048 322,30 €	13 304 520,79 €
Subvention ANRU suite CNE			3 704 801,97 €			3 088 095,84 €	6 792 897,80 €
Reste à charge collectivités		9 179 410,73 €			11 951 882,16 €		

**1. Subventions ANRU :**

- Pour Belle de Mai, la subvention ANRU de la FAT 24 s'établit à :	3 704 801 €
- Pour Noailles, la subvention ANRU de la FAT 24 s'établit à :	3 088 095 €
TOTAL :	6 792 897 €

**2. Reste à charge :**

- Pour Belle de Mai, le reste à charge s'établit à :	9 179 410 €
- Pour Noailles, le reste à charge s'établit à :	11 951 882 €
TOTAL :	21 131 292 €

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE  
OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NOAILLES » ET « CŒUR BELLE DE MAI »

**ANNEXE N°8 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DES OPERATIONS**

Consolidé Belle de mai Noailles	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
<b>DEPENSES</b>	<b>4 102 K€</b>	<b>11 645 K€</b>	<b>21 533 K€</b>	<b>16 520 K€</b>	<b>16 082 K€</b>	<b>12 203 K€</b>	<b>9 315 K€</b>	<b>8 180 K€</b>	<b>10 294 K€</b>	<b>2 420 K€</b>	<b>112 295 K€</b>
ETUDES	599 K€	818 K€	703 K€	460 K€	317 K€	617 K€	417 K€	402 K€	286 K€	97 K€	4 716 K€
ACQUISITIONS	2 028 K€	4 056 K€	4 711 K€	4 388 K€	6 400 K€	2 058 K€	471 K€	84 K€	0 K€	0 K€	24 196 K€
TRAVAUX	354 K€	4 824 K€	12 770 K€	8 774 K€	6 402 K€	6 615 K€	5 766 K€	5 386 K€	7 415 K€	911 K€	59 216 K€
HONORAIRES	60 K€	558 K€	1 517 K€	1 099 K€	1 088 K€	1 125 K€	980 K€	916 K€	1 261 K€	155 K€	8 759 K€
FRAIS ENTRETIEN - EXPLOITATION	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
FRAIS DIVERS	91 K€	165 K€	280 K€	287 K€	309 K€	283 K€	339 K€	128 K€	17 K€	0 K€	1 898 K€
REMUNERATION	971 K€	1 224 K€	1 552 K€	1 394 K€	1 465 K€	1 264 K€	1 144 K€	1 114 K€	1 214 K€	1 206 K€	12 547 K€
FRAIS FINANCIERS	0 K€	0 K€	0 K€	117 K€	102 K€	243 K€	197 K€	150 K€	102 K€	52 K€	963 K€
<b>RECETTES</b>	<b>5 300 K€</b>	<b>16 119 K€</b>	<b>16 843 K€</b>	<b>16 688 K€</b>	<b>12 449 K€</b>	<b>10 619 K€</b>	<b>11 121 K€</b>	<b>10 356 K€</b>	<b>11 492 K€</b>	<b>1 309 K€</b>	<b>112 295 K€</b>
CESSIONS	0 K€	0 K€	0 K€	775 K€	1 847 K€	1 478 K€	2 292 K€	2 366 K€	1 087 K€	844 K€	10 688 K€
PARTICIPATIONS	5 300 K€	6 400 K€	11 981 K€	11 051 K€	5 740 K€	4 280 K€	3 970 K€	3 130 K€	685 K€	465 K€	53 000 K€
SUBVENTIONS	0 K€	9 720 K€	4 860 K€	9 720 K€	0 K€	48 598 K€					
RECETTES LOCATIVES	0 K€	0 K€	2 K€	2 K€	2 K€	2 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	9 K€
PRODUITS FINANCIERS	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
TRESORERIE sur l'année N	1 071 K€	3 699 K€	-3 018 K€	536 K€	1 500 K€	-3 221 K€	599 K€	850 K€	-694 K€	-1 322 K€	0 K€

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE  
OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NOAILLES » ET « CŒUR BELLE DE MAI »

**ANNEXE N°9 : PLAN DE TRESORERIE GLOBAL PREVISIONNEL DES OPERATIONS**

Plan trésorerie Belle de mai Noailles	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
<b>DEPENSES</b>	<b>4 102 K€</b>	<b>11 645 K€</b>	<b>21 533 K€</b>	<b>16 520 K€</b>	<b>16 082 K€</b>	<b>12 203 K€</b>	<b>9 315 K€</b>	<b>8 180 K€</b>	<b>10 294 K€</b>	<b>2 420 K€</b>	<b>112 295 K€</b>
ETUDES	599 K€	818 K€	703 K€	460 K€	317 K€	617 K€	417 K€	402 K€	286 K€	97 K€	4 716 K€
ACQUISITIONS	2 028 K€	4 056 K€	4 711 K€	4 388 K€	6 400 K€	2 058 K€	471 K€	84 K€	0 K€	0 K€	24 196 K€
TRAVAUX	354 K€	4 824 K€	12 770 K€	8 774 K€	6 402 K€	6 615 K€	5 766 K€	5 386 K€	7 415 K€	911 K€	59 216 K€
HONORAIRES	60 K€	558 K€	1 517 K€	1 099 K€	1 088 K€	1 125 K€	980 K€	916 K€	1 261 K€	155 K€	8 759 K€
FRAIS ENTRETIEN - EXPLOITATION	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
FRAIS DIVERS	91 K€	165 K€	280 K€	287 K€	309 K€	283 K€	339 K€	128 K€	17 K€	0 K€	1 898 K€
REMUNERATION	971 K€	1 224 K€	1 552 K€	1 394 K€	1 465 K€	1 264 K€	1 144 K€	1 114 K€	1 214 K€	1 206 K€	12 547 K€
FRAIS FINANCIERS	0 K€	0 K€	0 K€	117 K€	102 K€	243 K€	197 K€	150 K€	102 K€	52 K€	963 K€
<b>RECETTES</b>	<b>5 300 K€</b>	<b>16 119 K€</b>	<b>16 843 K€</b>	<b>16 688 K€</b>	<b>12 449 K€</b>	<b>10 619 K€</b>	<b>11 121 K€</b>	<b>10 356 K€</b>	<b>11 492 K€</b>	<b>1 309 K€</b>	<b>112 295 K€</b>
CESSIONS	0 K€	0 K€	0 K€	775 K€	1 847 K€	1 478 K€	2 292 K€	2 366 K€	1 087 K€	844 K€	10 688 K€
PARTICIPATIONS	5 300 K€	6 400 K€	11 981 K€	11 051 K€	5 740 K€	4 280 K€	3 970 K€	3 130 K€	685 K€	465 K€	53 000 K€
SUBVENTIONS	0 K€	9 720 K€	4 860 K€	9 720 K€	0 K€	48 598 K€					
RECETTES LOCATIVES	0 K€	0 K€	2 K€	2 K€	2 K€	2 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	9 K€
PRODUITS FINANCIERS	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 198 K€</b>	<b>4 474 K€</b>	<b>-4 691 K€</b>	<b>168 K€</b>	<b>-3 633 K€</b>	<b>-1 584 K€</b>	<b>1 806 K€</b>	<b>2 176 K€</b>	<b>1 198 K€</b>	<b>-1 111 K€</b>	<b>0 K€</b>
AMORTISSEMENT DETTE	0 K€	0 K€	0 K€	381 K€	396 K€	1 351 K€	1 396 K€	1 443 K€	1 491 K€	1 542 K€	8 000 K€
MOBILISATION DETTE	0 K€	0 K€	3 000 K€	0 K€	5 000 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	8 000 K€
<b>FINANCEMENT</b>	<b>0 K€</b>	<b>0 K€</b>	<b>3 000 K€</b>	<b>-381 K€</b>	<b>4 604 K€</b>	<b>-1 351 K€</b>	<b>-1 396 K€</b>	<b>-1 443 K€</b>	<b>-1 491 K€</b>	<b>-1 542 K€</b>	<b>0 K€</b>
<b>TRESORERIE cumulée</b>	<b>1 071 K€</b>	<b>4 770 K€</b>	<b>1 752 K€</b>	<b>2 289 K€</b>	<b>3 788 K€</b>	<b>567 K€</b>	<b>1 166 K€</b>	<b>2 016 K€</b>	<b>1 322 K€</b>	<b>0 K€</b>	
TVA sur dépenses année N	237 K€	1 230 K€	2 796 K€	1 984 K€	1 578 K€	1 625 K€	1 403 K€	1 249 K€	1 610 K€	210 K€	13 920 K€
TVA sur recette année N	111 K€	328 K€	568 K€	505 K€	627 K€	387 K€	355 K€	318 K€	280 K€	86 K€	3 564 K€
Récupération TVA déductible N-1	0 K€	237 K€	1 230 K€	2 796 K€	1 984 K€	1 578 K€	1 625 K€	1 403 K€	1 249 K€	1 820 K€	13 920 K€
Reversement TVA collectée en N-1	0 K€	111 K€	328 K€	568 K€	505 K€	627 K€	387 K€	355 K€	318 K€	366 K€	3 564 K€
Client	0 K€	0 K€	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€	0 K€	0 K€
TRESORERIE sur l'année N	1 071 K€	3 699 K€	-3 018 K€	536 K€	1 500 K€	-3 221 K€	599 K€	850 K€	-694 K€	-1 322 K€	0 K€

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE

AIX-MARSEILLE-PROVENCE

ET LA SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NOAILLES » ET « CŒUR BELLE DE MAI »

**ANNEXE N°10**

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

	Date	Auteur
<b>Données transversales</b>		
Convention d'Intervention Foncière (CIF) n°17/0196 sur le périmètre « Grand Centre-Ville » + annexes et avenants	03/2017	Métropole AMP / Ville de Marseille / EPF PACA
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
Charte de Qualité Urbaine des espaces publics du centre-ville de Marseille	07/2019	Ingerop / Desvigne / Tangram Pour Métropole AMP / Ville de Marseille / Département
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
<b>Opération « Noailles »</b>		
Etude urbaine du secteur de Noailles complète + annexes	2014-2018	Groupement ETH pour SOLEAM
Rapport de synthèse du collège d'experts missionné suite aux effondrements des immeubles	03/2019	Collège d'experts rue d'Aubagne

situés au 63, 65 et 67 de la rue d'Aubagne - 13001 Marseille + annexes		
Convention d'Intervention Foncière (CIF) n°Z200029COV sur le site de la rue d'Aubagne + annexes	12/2019	Métropole AMP / Ville de Marseille / EPF PACA
Mission d'expertises sur le périmètre d'habitat privé ancien Noailles	2021 - 2023	Groupement ETH / Le Creuset / Colline Pour Métropole AMP
<b>Opération « Cœur Belle de Mai »</b>		
Mission d'étude et d'accompagnement pré-opérationnel pour la définition d'un dispositif d'intervention pour l'amélioration de l'habitat du quartier de la Belle de Mai et annexes	2016 - 2017	Groupement S. Bosc architecte / HTC / A. CASTEJON / Y. JUSTIN Pour Ville de Marseille
Recensement des commerces sur la Belle de Mai	2018	Métropole AMP
Schéma Directeur des Espaces Publics des 140 hectares de Quartiers Libres	2018 - 2020	Groupement Güller & Güller Pour Métropole AMP
Cahier des prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales – Quartiers Libres	2019	Groupement Güller & Güller Pour Métropole AMP
Etude de stratégie environnementale sur les 140 hectares de Quartiers Libres	2019	Groupement Güller & Güller Pour Métropole AMP
Etude du potentiel d'approvisionnement en énergies renouvelables sur le secteur Quartiers Libres	2020-2021	Direction de l'Energie – Métropole AMP
Etude socio-économique du secteur Quartiers Libres	2020-2021	AGAM Pour Métropole AMP
Etude urbaine de l'îlot prioritaire « Clovis Hugues Belle de Mai »	2021-2022	Groupement Güller & Güller Pour Métropole AMP
Mission d'expertises sur le périmètre d'habitat privé ancien Belle de Mai	2021 - 2023	Groupement Urbanis / Urbanis Aménagement Pour Métropole AMP

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

OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NOAILLES » ET « CŒUR BELLE DE MAI »

**ANNEXE N°11**

**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 Renouvellement 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

OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NOAILLES » ET « CŒUR BELLE DE MAI »

**ANNEXE N°12**

**Documents relatifs à la procédure interne Métropole AMP portant sur la remise en gestion  
des voies, réseaux et dépendances ou ouvrage de génie civil**

AMP / COMMUNE

Direction de : .....

Aménageur

**NOM DES VOIES**

**Opération** (éventuellement)

**Localisation** (arr., commune, lieudit...)

OUVRAGES NEUFS / OUVRAGES ANCIENS

**Opérations de pré-remise des voies, réseaux et dépendances ou ouvrage de génie civil** (à spécifier)

Les représentants des services présents ce jour le:

Services/intervenants	Nom Prénom Qualité	N° Téléphone	Signature
Aménageur			
Direction de AMP ou de la commune			
Maîtrise d'œuvre			
Entreprise titulaire			
Autre entreprise			
" "			

Se sont rendus sur place le jj/mm/aaaa à hh heures pour les opérations de pré-réception des ouvrages de ..... (eaux potable, eaux usées, voirie, soutènement, espaces verts.....), constitutif des voies ....., ..... de l'opération .....

Lors de cette réunion les documents suivant ont été remis par l'aménageur :

- plans
- essais, ..... sondages, etc.
- .....
- .....

Le représentant de la Direction ..... n'a pas émis de réserves sur les ouvrages réalisés et transmettra à l'aménageur un avis de principe favorable pour la réception des ouvrages constitutif de la (les) voies. Ce dernier sera à transmettre à la Direction de Pôle Espace public Voirie Circulation.

Le représentant de la Direction ..... a émis un avis défavorable sur les ouvrages. *Description des réserves :*

Le représentant de la Direction ..... a émis un avis favorable assorti de réserves sur les ouvrages réalisés. *Description des réserves :*

Signature

Le représentant de la Direction .....

Le représentant de l'aménageur

# AMP / COMMUNE

Direction de : .....

## NOM DES VOIES

Opération (éventuellement)

Localisation (arr., commune, lieudit...)

## Accord de principe préalable à la prise en gestion des ouvrages constituant la voie et ses dépendances ou ouvrages de génie civil (à spécifier)

Suite à la réunion du jj/mm/aaaa en présence de M/Mme ..... représentant ..... (l'aménageur) (Éventuellement) et de M/ Mme ..... représentant la société .....  
Et de M/Mme ....., es qualité, représentant la direction pour l'opération considérée.

La direction ..... émet un avis favorable à la réception des ouvrages (*descriptifs*) constitutifs de la voie (des voies) ....., en vue de la prise en gestion provisoire de ces derniers qui sera effective après la signature de ce document\*.

Fait à Marseille, le jj/mm/aaaa

Le Directeur de Pôle

*NB : Le présent document sera remis signé à l'aménageur qui le joindra au Dossier de Remise d'Ouvrage (DRO) pour signature dudit Procès-verbal\*.*

AMP

COMMUNE

Aménageur

**NOM DES VOIES**

**Opération** (éventuellement)

**Localisation** (arr., commune, lieudit...)

**Procès-Verbal valant prise en gestion des  
voies, réseaux et dépendances ou ouvrages de  
génie civil** (à spécifier)

## 1/ Description des travaux

1/ Les travaux d'aménagement des voies : .....; ..... ; ..... de l'opération «.....» ont été réalisés dans le cadre de X marchés de travaux distincts:

- Marché de ..... confié au groupement d'entreprises « ..... »

Les travaux consistaient en :

1. Préparation des sols
2. Terrassements
3. Voirie
4. pluvial
5. Eaux usées
6. Eaux potable

.....

.....

- I. Eclairage public
- I+1. Réseaux de télécommunication
- I+2.....

- Marché de réalisation de ..... confié à l'entreprise « ..... »

Les travaux portaient sur :

- 1.. Création de .....
2. ....
3. Mise en place de .....

## 2/ Constatation de l'achèvement des missions techniques de ..... (l'aménageur)

Vu le dossier de remise d'ouvrages,  
Vu les procès-verbaux de réception,

Sur proposition de M/Mme ....., es qualité, Directeur.trice (Général, Président.e....) de ..... (l'aménageur),

La Ville de ....., représentée par le/la Directeur.trice Général.e des Services, M/Mme ....., et la Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par son/sa Directeur.trice Général.e des Services, M/Mme ....., dressent le présent procès-verbal valant constatation de l'achèvement des missions techniques de ..... (l'aménageur) concernant les travaux de réalisation des voies ou ouvrages de génie civil susvisés.

## 3/ Propriété et gestion des voies ou ouvrages de génie civil réalisés

Jusqu'à la signature des présentes constatant le parfait achèvement de la mission de, ..... (l'aménageur), les services des collectivités ont assuré à titre provisoire la gestion et l'entretien des ouvrages constituant (la) les voies réalisées/des ouvrages de génie civil réalisés.

Ces charges sont définitivement transférées ce jour à la Ville de ..... et à la Métropole Aix-Marseille-Provence (nécessité d'un document identifiant chaque ouvrage et la collectivité destinataire : plan)

La propriété des voies et des ouvrages réalisés sera transférée à la Ville de ..... (le cas échéant) et à la Métropole Aix-Marseille-Provence aux termes d'actes notariés à établir avec ..... (l'aménageur).

Fait à Marseille, le .....

Pour (l'aménageur) .....,  
Le/la Directeur.trice (Général.e,  
Président.e),

Pour (la Commune)  
Le/la Directeur.trice Général.e des  
Services

M/Mme

M/Mme

Pour la Métropole Aix-Marseille- Provence  
Le/la Directeur.trice Général.e des  
Services

M. M/Mme

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE

AIX-MARSEILLE-PROVENCE

ET LA SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NOAILLES » ET « CŒUR BELLE DE MAI »

## **ANNEXE N°13**

**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 <sup>2</sup>	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 <b>NOM DU DELEGATAIRE CHOISI</b> <b>ARGUMENTAIRE</b> <b>PRECISION CADRE D'INTERVENTION</b>
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 m<sup>2</sup> 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***