Annexe D4

D4 Maquette et modalités de calcul des heures d'insertion

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Nom des opérations	MOA	Rappel montant HT	Montant retenu calcul insertion	Coût horaire	% main d'œuvre	% insertion	Nombre d'heures travaillées	Objectif heures d'insertion	Commentaires
Savine VdT - Communication, animation de la Maison du Projets, actions de concertation et co-construction avec les habitants - Histoire et mémoire des quartiers	Métropole Aix-Marseille Provence	600 000	600 000	50 €	70%	5%	8 400	420	
Savine VdT - Etudes urbaines	Métropole Aix-Marseille Provence	800 000	800 000	50 €	70%	5%	11 200	560	
Démolition Bâtiment H	LOGIREM	3 181 155	1 974 104	30 €	45%	5%	29 612	1 481	Bâtiment déjà démoli au moment de la rédaction de la convention
Démolition Bâtiment I - 82 Logements	LOGIREM	3 159 906	2 000 777	30 €	45%	5%	30 012	1 501	Bâtiment déjà démoli au moment de la rédaction de la convention
Démolition Tour K - 94 LLS	LOGIREM	3 436 469	2 288 807	30 €	45%	5%	34 332	1 717	Bâtiment en cours de démolition au moment de la rédaction de la convention
Démolition Bâtiment D - 116 LLS	LOGIREM	4 472 517	3 103 391	30 €	45%	5%	46 551	2 328	
Démolition Bâtiment E - 74 LLS	LOGIREM	2 809 910	1 968 767	30 €	45%	5%	29 532	1 477	
Renaturation du plateau et des coteaux de la Savine	Métropole Aix-Marseille Provence	3 000 000	3 000 000	30 €	50%	5%	50 000	2 500	
Requalification du chemin du Vallon des Tuves	Soléam	1 666 508	1 543 269	30 €	50%	5%	25 721	1 286	
Concession d'aménagement Savine VdTB phase 1 - secteur boulevard circulaire sud (bascule PNRU)	Soléam	6 054 000	5 754 000	30 €	50%	5%	95 900	4 795	Aménagement livré au moment de la rédaction de la convention
Savine VdT - Finalisation des aménagements du PRU	Soléam	2 481 000	1 281 000	30 €	50%	5%	21 350	1 068	
Résidentialisation Petite Savine - Phase 2	LOGIREM	1 447 500	1 447 500	30 €	50%	5%	24 125	1 206	Opération livrée au moment de la rédaction de la convention
Savine VdT - Accession sociale complémentaire	Métropole Aix-Marseille Provence	4 500 000	4 500 000	30 €	50%	5%	75 000	3 750	
Accession sociale Vallon des Tuves - bascule PNRU	Métropole Aix-Marseille Provence	5 970 000	5 970 000	30 €	50%	5%	99 500	4 975	
Accession sociale Terra Nova	SCCV Les Pins Verts	4 318 010	4 318 010	30 €	50%	5%	71 967	3 598	Résidence livrée au moment de la rédaction de la convention
Pôle d'équipement culture et sport-nature, plateau de la Savine	Ville de Marseille	4 500 000	4 500 000	30 €	50%	5%	75 000	3 750	
Réhabilitation et restructuration du groupe scolaire Savine	Ville de Marseille	4 519 282	4 519 282	30 €	50%	5%	75 321	3 766	
Gymnase du Vallon des Tuves	Ville de Marseille	1 200 000	1 200 000	30 €	50%	5%	20 000	1 000	
TOTAL		58 116 256 €	50 768 907 €				823 522	**41 176**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

12/07/2023

Convention NPNRU Savine - vallon des Tuves

Maquette financière globale

Libellé de l'opération	NBRE logt	MO	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE FINANCEMENT PREVISIONNEL ANRU (HT)	Ville		EPCI		Bailleur social y compris les prêts		CDC Fonds propres		Autres : valorisation foncière / autres MOA		ANRU max		Prêt bonifié AL
							montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	
Savine VdTB - OPCU conduite opérationnelle du projet (OPCU, missions de synthèse, AMO foncier diversification accompagnement au projet de cession d'ensemble)		AMP	400 000	20%	480 000	400 000			**400 000**	**100%**			80 000	20%			0	30%	
Savine VdTB - Etudes et AMO développement économique (études, programmation, développement projets économiques, tiers lieux)		AMP	200 000	20%	240 000	200 000			**140 000**	**70%**			100 000	50%			0	20%	
Savine VdTB - Etudes urbaines (urbaniste-conseil, maîtrise d'œuvre urbaine, suivi opérationnel, AMO transition, AMO et expertises diverses)		AMP	800 000	20%	960 000	800 000			**480 000**	**60%**			80 000	10%			400 000	50%	
Savine VdTB - Etudes ceinture agri-urbaine (QF)		AMP	60 000	20%	72 000	60 000			**42 000**	**70%**			30 000	50%					
Savine VdTB - Etudes chèvrerie (QF)		AMP	40 000	20%	48 000	40 000			**28 000**	**70%**			20 000	50%					
Savine VdTB - Communication, concertation, animation de la Maison du Projet (actions de concertation et co-construction avec les habitants - Histoire et mémoire des quartiers)		AMP	600 000	20%	720 000	600 000			**600 000**	**100%**			20 000	3%			100 000	17%	
SOUS-TOTAL ETUDES ET CONDUITE DE PROJET			***2 100 000***		***2 520 000***	***2 100 000***	***0***		***1 690 000***	***80%***	***0***		***330 000***	***16%***	***0***		***500 000***	***24%***	
La Savine - Démolition 81 LLS - Bâtiment H (OPPC)	81	LOGIREM	3 092 870		3 227 143	2 969 123			625 000	21%	**152 767**	**5%**			370 389	12%	2 078 987	70%	
La Savine - Démolition 82 LLS - Bâtiment I (OPPC)	82	LOGIREM	3 056 403		3 189 040	2 945 256			625 000	21%	**132 843**	**5%**			374 962	13%	2 056 235	70%	
La Savine - Démolition 116 LLS - Bâtiment D (OPPC)	116	LOGIREM	4 472 517		4 672 787	4 317 135			426 506	10%	**686 486**	**16%**			530 434	12%	3 029 361	70%	
La Savine - Démolition 74 LLS - Bâtiment E (OPPC)	74	LOGIREM	2 809 910		2 934 028	2 734 983			272 082	10%	**345 100**	**13%**			338 300	12%	1 978 546	72%	
La Savine - Démolition 94 LLS - Bâtiment K (OPPC)	94	LOGIREM	3 436 469		3 589 192	3 294 997			345 617	10%	**503 610**	**15%**			429 834	13%	2 310 130	70%	
SOUS-TOTAL DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	***447***		***16 868 169***		***17 612 190***	***16 261 494***	***0***		***2 294 205***	***14%***	***1 820 806***	***11%***	***0***		***2 043 919***	***13%***	***11 453 260***	***70%***	***0***
Concession d'aménagement Savine VdTB phase 1 – secteur boulevard circulaire sud (bascule solde PNRU)		SOLEAM	6 054 000		7 264 800	6 054 000	0	x	**5 221 990**	**86%**							2 042 810	34%	
Aménagement des espaces d'accompagnement du jardin d'insertion (QF)		SOLEAM	64 000		76 800	64 000			**32 000**	**50%**					12 800	20%	32 000	50%	
Requalification du chemin du vallon des Tuves (OPPC)		SOLEAM	1 666 508		1 955 073	1 666 508			**833 254**	**50%**					288 565	17%	833 254	50%	
Renaturation du plateau et des coteaux de la Savine		AMP	3 000 000		3 600 000	3 000 000			**2 100 000**	**70%**							1 500 000	50%	
Finalisation des aménagements du PRU		SOLEAM	2 481 000		2 977 200	2 481 000			**1 201 200**	**48%**					1 071 000	43%	705 000	28%	
SOUS-TOTAL AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	***0***		***13 265 508***		***15 873 873***	***13 265 508***	***0***		***9 388 444***	***71%***	***0***		***0***		***1 372 365***	***10%***	***5 113 064***	***39%***	
Résidentialisation Petite Savine phase 2 (OPPC)	126	LOGIREM	1 447 500		1 527 112	1 466 250					**940 612**	**64%**					586 500	40%	
SOUS-TOTAL RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS	***126***		***1 447 500***		***1 527 112***	***1 466 250***	***0***		***0***		***940 612***	***64%***	***0***		***0***		***586 500***	***40%***	
Bascule PNRU Accession sociale Terra Nova (OPPC)	30	SCCV Les Pins Verts	4 318 010		4 318 010	4 318 010									3 868 010	90%	450 000	10%	
Bascule PNRU Accession sociale vallon des Tuves (OPPC)	35	AMP	5 970 000		7 164 000	5 970 000									6 814 000	114%	350 000	6%	
Accession sociale complémentaire	25	AMP	4 500 000		5 400 000	4 500 000									5 150 000	114%	250 000	6%	
SOUS-TOTAL ACCESSION A LA PROPRIETE	***90***		***14 788 010***		***16 882 010***	***14 788 010***	***0***		***0***		***0***		***0***		***15 832 010***	***107%***	***1 050 000***	***7%***	***0***
Aménagement du jardin partagé par les habitants et le centre social, matériel et outillage, déplacement des ruches (QF)		CCO	20 000		24 000	20 000									14 000	70%	10 000	50%	
Personnel du jardin partagé (QF)		CCO	46 000		46 000	46 000							23 000	50%	23 000	50%			
Aménagement du jardin d'insertion, enrichissement des terres et implantation de bacs hors sol (QF)		Restos du Cœur	66 000		79 200	66 000									46 200	70%	33 000	50%	
Pôle d'équipements culture et sport-nature - Plateau de la Savine		VDM	4 500 000		5 400 000	4 354 200	**3 900 000**	**90%**									1 500 000	34%	
Réhabilitation et restructuration du groupe scolaire Savine		VDM	4 519 282		5 423 138	4 372 857	**3 236 709**	**74%**									2 186 428	50%	
Réhabilitation du gymnase du vallon des Tuves		VDM	1 200 000		1 440 000	1 161 120	**859 440**	**74%**									580 560	50%	
SOUS-TOTAL EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	***0***		***10 351 282***		***12 412 338***	***10 020 177***	***7 996 149***	**80%**	***0***		***0***		***23 000***	**0%**	***83 200***	***1%***	***4 309 988***	**43%**	
TOTAL HORS CONVENTION CADRE			**58 820 468**		**66 827 523**	**57 901 439**	**7 996 149**	14%	**13 372 649**	23%	**2 761 418**	5%	**353 000**	1%	**19 331 494**	33%	**23 012 812**		**0**
2 chefs de projet 8 ans			1 840 000		1 840 000	1 840 000			**920 000**	**50%**							920 000	50%	
SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET			***1 840 000***		***1 840 000***	***1 840 000***			***920 000***	**50%**							***920 000***	**50%**	
Forfaits pour minoration de loyer	***116***	LOGIREM	664 000		664 000	664 000											664 000	100%	
SOUS-TOTAL MINORATION DE LOYER			***664 000***		***664 000***	***664 000***			***0***								***664 000***		
Reconstitution de l'offre																			
Bascule PNRU ROLLS Savine - Immeuble Proue - 10 PLUS 17 PLAI (OPPC)	27	3F Sud	4 220 836		4 446 776	4 220 836	340 710	8%	61 000	1%	**3 844 466**	**91%**					200 600	5%	*455 000*
Bascule PNRU ROLLS Savine - Immeuble Bosphore - 15 PLUS 24 PLAI (OPPC)	39	3F Sud	6 224 315		6 555 794	6 224 315	408 852	7%	87 000	1%	**5 776 742**	**93%**					283 200	5%	*660 000*
ROLLS Savine Reconstitution Sainte-Marthe - 36 PLUS 35 PLAI (OPPC)	*71*	LOGIREM	8 802 195		9 682 415	8 802 195	680 000	8%	320 000	4%	**8 269 415**	**94%**					413 000	5%	*1 245 000*
Solde ROLLS 118 PLUS - 192 PLAI	*310*		55 800 000		58 869 000	55 800 000					**56 603 400**	**101%**					2 265 600	4%	*5 240 000*
SOUS-TOTAL RECONSTITUTION DE L'OFFRE	*447*		***75 047 346***		***79 553 985***	***75 047 346***	***1 429 562***		***468 000***		***74 494 023***						***3 162 400***		*7 600 000*
SOUS TOTAL CONVENTION CADRE	***447***		***77 551 346***		***82 057 985***	***77 551 346***	***1 429 562***		***1 388 000***		***74 494 023***		***0***		***0***		***4 746 400***		***7 600 000***
TOTAL GENERAL			**136 371 815**		**148 885 508**	**135 452 785**	**9 425 711**	7%	**14 760 649**	11%	**77 255 441**	57%	**353 000**	0,3%	**19 331 494**	14%	**27 759 212**		**7 600 000**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

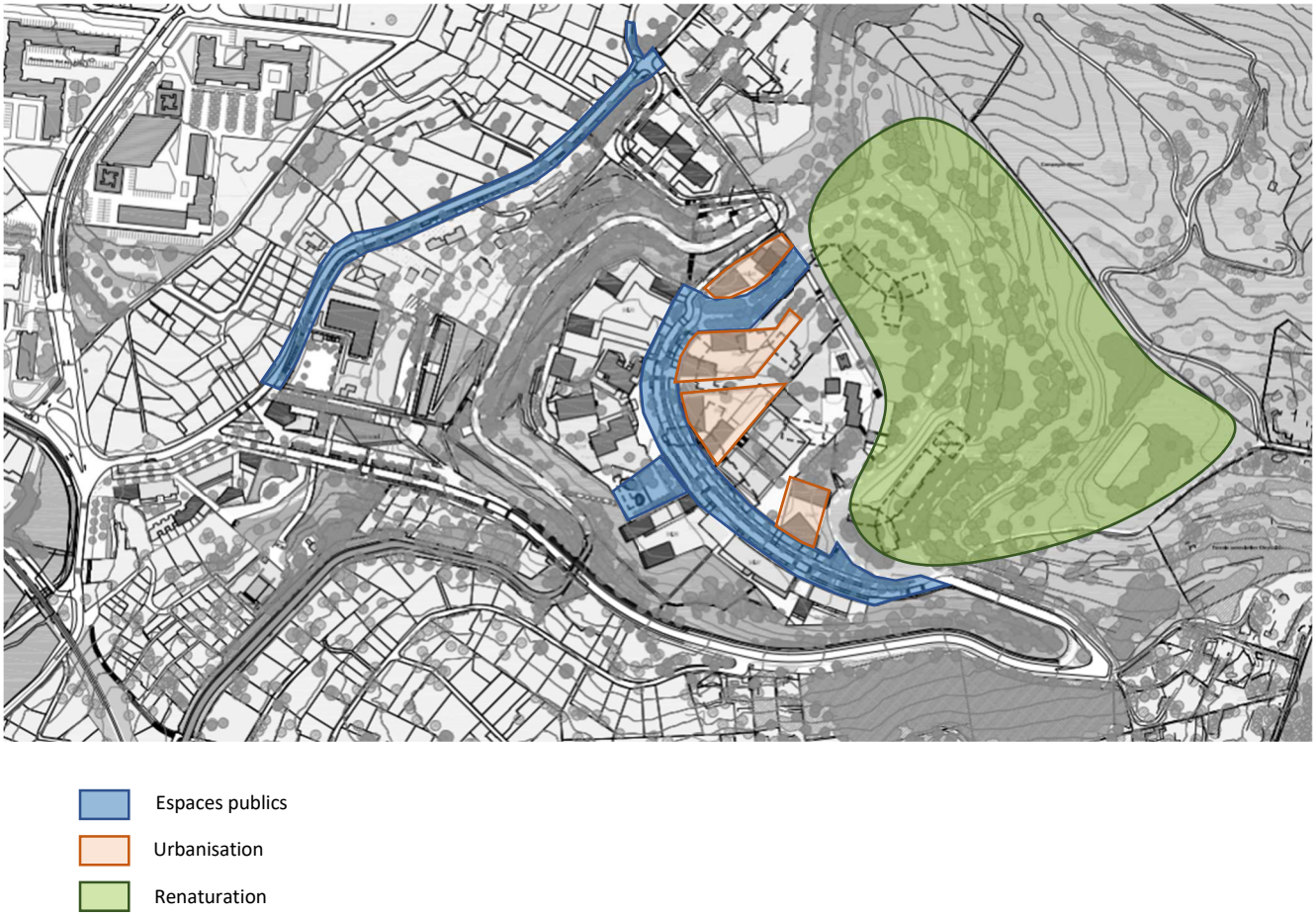
Convention ANRU Savine - vallon des Tuves - Bosphore

PROGRAMMATION ESPACES PUBLICS

Juillet 2023

La programmation espaces publics du NPRU Savine - vallon des Tuves - Bosphore est distinguée en 4 opérations. La présente annexe détaille leur programmation.

Libellé opération	MOA	Assiette subvention	Concours financier	Valorisation foncière envisagée
Concession d'aménagement Savine VdTB phase 1 secteur boulevard circulaire sud (bascule solde PNRU)	Soléam	6 054 000	2 042 810	0
Requalification du chemin du vallon des Tuves (OPPC)	Soléam	1 666 508	833 254	0
Renaturation du plateau et des coteaux de la Savine	MAMP	3 000 000	1 500 000	0
Finalisation des aménagements du PRU	Soléam	2 481 000	705 000	1 071 000

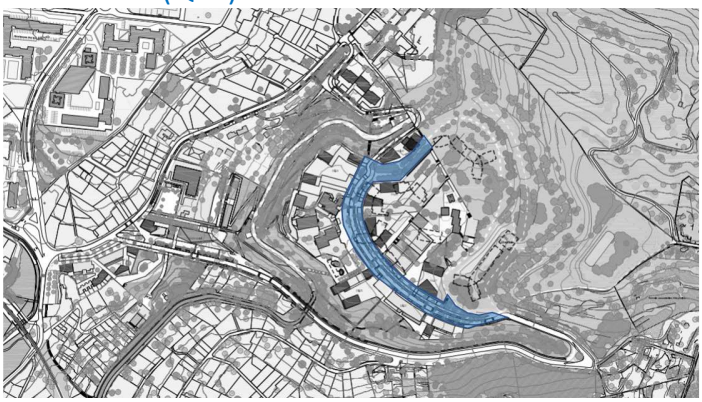


Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Concession d'aménagement Savine VdTB phase 1 secteur boulevard circulaire sud (bascule solde PNRU)

MOA SOLEAM

Localisation (QPV)



Coûts d'opération

Travaux : 4 900 000 € HT (estimation marchés de travaux)
Acquisition : 300 000 € HT
MOE + Conduite d'opération : 854 000 € HT
Base financement : 6 054 000 € HT

Calendrier

Poursuite de la concession PRU 1 démarrée en 2015 – 20 semestres
La majeure partie de la requalification a été livrée fin 2022. Les quelques aménagements restants permettront d'accompagner la livraison du programme Shl 08 de la Foncière Logement (livraison prévisionnelle 1er semestre 2025).

Programme

Il s'agit du réaménagement du boulevard circulaire sur son segment voué à réurbanisation. Localisé en bordure du plateau de la Savine, le long du secteur de la lisière, il permet d'accompagner la livraison des quatre nouvelles résidences de logements : la Mûre et Couronne (145 LLS livrés en 2017), Terra Nova (30 logements en accession sociale livrés en 2021) et le programme Shl 08 de la Foncière Logement (20 logements – 2025) et assure la liaison avec la nouvelle voie de maillage.

Ce réaménagement comprend la requalification de la voirie, la création de trottoirs, pistes cyclables, places de stationnement et d'un mail planté. Il inclut également le dévoiement de la quasi-totalité des réseaux viaires afin d'abandonner ceux historiquement présents au centre du plateau, ainsi que la création d'un bassin de rétention.

La réalisation de ces travaux s'intègre dans un phasage complexe, considérant les travaux de désamiantage puis démolition des bâtiments I et H, les livraisons des nouvelles résidences, le maintien des accès aux immeubles habités (la Mûre, Couronne, bâtiments D-E-K), au groupe scolaire, des parkings attenants, ainsi que la desserte en bus, indispensable au quotidien des habitants de la Savine haute.

Superficies aménagées

15 685 m² de voies et cheminements

Foncier

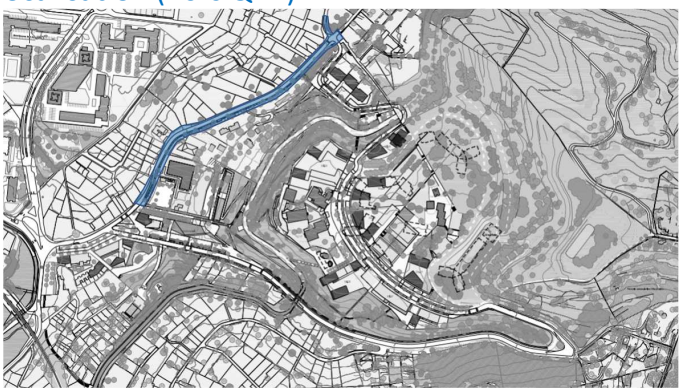
Cf. plan localisation
Actuellement propriété du bailleur Logirem, l'emprise foncière du boulevard réaménagé sera acquise par la Soléam puis rétrocédée aux collectivités compétentes.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Requalification du chemin du Vallon des Tuves (OPPC)

MOA SOLEAM

Localisation (hors QPV)



Coûts d'opération

Travaux : 1 311 660,35 € HT
Acquisition : 123 238,50 € HT
MOE + Conduite d'opération : 231 608,96 € HT
Base financement : 1 666 507,81 € HT

Calendrier

- Etudes : depuis 2015
- Arrêté DUP : Septembre 2019 (acquisitions foncières réalisées)
- Travaux : 2024-2025

Programme

L'élargissement du chemin du Vallon des Tuves s'inscrit dans la continuité des aménagements de l'entrée de site, jusqu'à la Petite Savine et la nouvelle voie de maillage. Cet aménagement se veut offrir davantage de sécurité aux riverains et usagers, par l'adoucissement du linéaire et le resserrement du profil de voie, tout en offrant plus de place et un meilleur agrément au modes actifs (piétons, cycles). Sont également prévues des bandes de stationnement sur une partie du chemin. Le croisement avec la traverse Courtès et la voie de maillage sera également traité à plat pour une meilleure visibilité à ses abords.

La réalisation de cet aménagement a nécessité de procéder préalablement à la maîtrise des emprises foncières privées impactées par le projet.

Superficies aménagées

6 350 m² de voies publiques et cheminements

Foncier

Cf. plan localisation
Bien qu'il s'agisse de la requalification d'une voirie existante, son élargissement a nécessité l'acquisition de portions de parcelles privées.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Renaturation du plateau et des coteaux de la Savine

MOA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Localisation (QPV)

Coûts d'opération

Travaux : 2 136 752,14 € HT
MOE + Conduite d'opération : 363 247,86 € HT
Dépenses liées à la désimperméabilisation et au remodelage des sols : 500 000 € HT
Base financement : 3 000 000 € HT

Estimatif détaillé :

Projet de renaturation	k€ HT	Unité	Quantité	Prix unitaire
Désimperméabilisation des espaces désaffectés				
Rue de l'Etoile - voie pompier	22	m²	2 200	10
Intérieur plateau	90	m²	9 000	10
Sous-total	**112**			
Remodelage des plates-formes héritées du grand ensemble				
Déblais/remblais	500	m3	20 000	25
Gestion des eaux (noues)	192	ml	1 200	160
Sous-total	**692**			
Développement de l'agriculture urbaine comme vecteur principal de la transition				
Parcelles "agri-urbaines"	750	m²	25 000	30
Espaces d'accompagnements	320	m²	4 000	80
Sous-total	**1 070**			
Reboisement du site haut				
Arbres	200	u	200	1 000
Prairies/bosquets	300	m²	15 000	20
Cheminements	50	ml	1 000	50
Sous-total	**550**			
Coûts préparatoires	**213**			
Honoraires de maîtrise d'œuvre et honoraires techniques	**213**			
Conduite d'opération	**150**			
Total dépenses	**3 000**			

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Calendrier

S1 2022 – 16 semestres

- Etudes : à partir de 2022
- Travaux : à partir de 2024

Programme

Le canal de Marseille s'écoulant en contrebas du plateau de la Savine, au milieu de coteaux boisés, et le massif s'étendant à perte de vue en arrière-plan, le quartier fait presque partie de celui-ci. Cette omniprésence de la nature a vocation à être valorisée afin qu'elle contribue à la qualité de vie de ses habitants tout en participant au rayonnement plus large du quartier.

Par ailleurs, l'apparition du vide, consécutif de la désurbanisation, est source de risques pour le plateau. Il constitue également une opportunité unique de repenser son devenir.

Actant un recul de la limite Ville/Nature, la réurbanisation modérée du plateau « côté Ville » (avec notamment la création d'un pôle d'équipements de plein air) est associée à un projet de renaturation « côté Massif ». Ce dernier combine :

- une importante désimperméabilisation des voiries et parkings désaffectés et un remodelage conséquent des plates-formes héritées du grand ensemble afin de restaurer les sols ;
- le développement de l'agriculture urbaine comme vecteur principal de la transition ;
- un reboisement de la partie haute du plateau et des coteaux faisant « redescendre » le massif de l'Etoile sur le plateau ;
- des aménagements d'accompagnement (cheminements, places) entre les différents espaces du projet (parcelles agricoles, équipements, etc.).

Ce projet, s'appuyant sur le passé historique du site, créé une occupation porteuse d'usages et d'aménités. Il est parfaitement compatible avec de futures constructions et peut permettre, par la réversibilité des espaces agricoles, d'occuper le terrain dans l'attente de la réurbanisation.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

L'opération vise également à réaliser des aménagements transitoires nécessaires à la vie du quartier dans l'attente des aménagements définitifs. Il pourra s'agir d'opérations de petits aménagements visant à occuper des terrains en attente d'aménagement, d'opérations d'amélioration transitoire des espaces publics ou résidentiels par : des aménagements d'espaces de convivialité, de sécurisation, dédiés aux jeux ou aux sports, de parkings, de renaturation, etc. Il pourra également s'agir de préfigurer les aménagements de long terme ou d'expérimenter certaines solutions.

Superficies aménagées

100 000 m²

Foncier

Cf. plan localisation

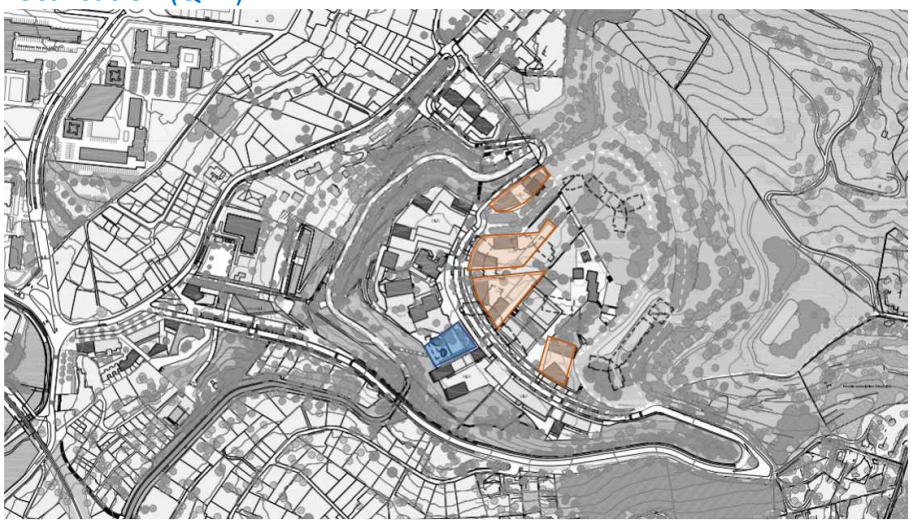
Actuellement propriétés du bailleur Logirem, les emprises foncières des coteaux et du plateau seront acquises par la Ville de Marseille ou la Soléam (en vue d'une rétrocession à la Métropole AMP) en fonction de la destination finale du terrain.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Finalisation des aménagements du PRU

MOA SOLEAM

Localisation (QPV)



Coûts d'opération / bilan d'aménagement

Dépenses	k€ HT		
Acquisitions foncières	**1 200**		
Plateau de la Savine - urbanisation le long du boulevard circulaire (programmes Shl 02 et Shp)	1 200		
Travaux d'espaces publics	**510**	Surface	Ratio / m²
Réalisation de la placette publique belvédère en lien avec la contraction du GS	510	1 700	300*
Travaux de démolition d'immeuble	**0**		
Aménagements transitoires	**600**		
Honoraires de maîtrise d'œuvre et honoraires techniques	**51**		
Conduite d'opération	**120**		
Total dépenses	**2 481**		

**Une estimation à 300 €/m² d'espace public aménagé correspond à un ratio très bas pour de l'aménagement sur Marseille et plus particulièrement en site de PRU.

Recettes	k€		
Valorisations foncières	**1 071**	SDP	Ratio / m²
Plateau de la Savine - urbanisation le long du boulevard circulaire (programmes Shl 02 et Shp)	1 071	7 140	150**
Total recettes	**1 071**		

**Une estimation à 150 €/m² de SDP correspond à une valeur très haute pour de la valorisation foncière en site de PRU, compte tenu de ce qui a été constaté en PNRU jusqu'à présent (0€/m² sur la Savine, 50€/m² sur les Flamants, 70 € /m² sur Malpassé, 100 €/m² sur St-Joseph).

Assiette subventionnable : 1 410 000 € HT

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Calendrier

2016 – 24 semestres

- Etudes : 2022-2024
- Travaux : 2025-2027 (en fonction de la contraction du groupe scolaire)

Programme

La finalisation des aménagements du PRU doit permettre l'achèvement des réalisations entamées avec le PNRU.

Par l'aménagement de la placette publique belvédère du boulevard circulaire, dont la réalisation est conditionnée par la contraction du groupe scolaire, elle participe à l'ouverture du plateau de la Savine sur le vallon des Tuves.

Par le développement de programmes de logements, elle contribue à la poursuite de la réurbanisation du plateau le long du boulevard circulaire avec l'achèvement de la lisière (programme Shl 02) et les programmes de la rive intérieure (Shp).

Superficies aménagées

1 700 m²

Foncier

Cf. plan localisation
La future placette est localisée sur une parcelle appartenant à la Ville de Marseille.
Trois des quatre lots de construction sont situés sur du foncier appartenant au bailleur Logirem. Le terrain du quatrième lot est propriété de la Soléam.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023