



# CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE VILLE DE MARSEILLE

## COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



Il est convenu entre :

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

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département<sup>1</sup>,

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa présidente, ci-après désigné « le porteur de projet<sup>2</sup> »,

La commune de Marseille, représentée par le Maire,

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention :

La SPLA-IN Aix-Marseille-Provence, représentée par son directeur général,

L'EPAEM Euroméditerranée, représenté par sa directrice générale,

Logis Méditerranée, représenté par le président du directoire,

Marseille Habitat, représenté par sa présidente,

Logirem, représenté par sa directrice générale,

La SPDEM<sup>3</sup>, représentée par son directeur général,

La SOLEAM, représentée par son directeur général,

Action Logement Services, représenté par le Directeur des Financements Bailleurs et Collectivités, dûment habilité aux fins des présentes,

Foncière Logement, représenté par sa présidente,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

-----

En présence de :

La Caisse des Dépôts, représentée par son Directeur,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah),

Le Département des Bouches du Rhône, représentée par sa Présidente,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

---

<sup>1</sup> Lorsque le projet de renouvellement urbain prévoit des opérations localisées dans un autre département que celui accueillant le siège de l'EPCI auquel est rattachée la convention, le préfet du département de localisation de ces opérations est également signataire de la convention.

<sup>2</sup> Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements et collectivités d'outre-mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes rattachées à des communautés de communes n'ayant pas choisi d'exercer la compétence « politique de la ville »)

<sup>3</sup> Citer l'ensemble des maîtres d'ouvrage (organismes publics et privés qui conduisent des opérations concourant au renouvellement urbain, dont les organismes de logement social, le cas échéant, les communes et EPCI compétents.)

Ce qui suit :

# SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i> .....	6
<i>LES DÉFINITIONS</i> .....	7
<i>TITRE I - LES QUARTIERS</i> .....	8
<i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i> .....	9
Article 1. Les éléments de contexte .....	9
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain .....	12
Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville .....	12
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet .....	14
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine .....	15
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet .....	17
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain .....	17
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain .....	18
Article 4. La description du projet urbain .....	19
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) .....	19
Article 4.2 La description de la composition urbaine .....	23
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux .....	33
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité .....	34
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle .....	34
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité .....	36
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions .....	38
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet .....	40
Article 7.1 La gouvernance .....	40
Article 7.2 La conduite de projet .....	41
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet .....	42
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage .....	45
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation .....	47
Article 8. L'accompagnement du changement .....	48
Article 8.1 Le projet de gestion .....	48
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants .....	50
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier .....	54
<i>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION</i> .....	55
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel .....	55

Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle .....	55
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'ANRU .....	64
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI et /ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » .....	65
Article 9.4.	Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » .....	65
<b>Article 10.</b>	<b>Le plan de financement des opérations programmées.....</b>	<b>66</b>
<b>Article 11.</b>	<b>Les modalités d'attribution et de paiement des financements.....</b>	<b>67</b>
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU .....	67
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services .....	67
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah.....	68
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts .....	68
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés .....	68
<b>TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ..</b>		<b>69</b>
<b>Article 12.</b>	<b>Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU.....</b>	<b>69</b>
Article 12.1	Le reporting annuel .....	69
Article 12.2	Les revues de projet.....	69
Article 12.3	Les points d'étape .....	70
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF....	70
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet .....	70
<b>Article 13.</b>	<b>Les modifications du projet .....</b>	<b>70</b>
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle .....	71
Article 13.2	Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention .....	71
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées .....	71
<b>Article 14.</b>	<b>Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle.....</b>	<b>71</b>
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU .....	71
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements .....	72
Article 14.3	Le contrôle et les audits .....	72
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage .....	72
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention.....	72
Article 14.6	Le traitement des litiges .....	73
<b>TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....</b>		<b>74</b>
<b>Article 15.</b>	<b>La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU .....</b>	<b>74</b>
<b>Article 16.</b>	<b>Les archives et la documentation relative au projet.....</b>	<b>74</b>
<b>Article 17.</b>	<b>La communication et la signalétique des chantiers .....</b>	<b>74</b>
Article 17.1	Communication .....	74
Article 17.2	Signalétique .....	74

## PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

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

- par le comité d'engagement du 09 mars 2022

La présente convention pluriannuelle, sur laquelle s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques<sup>4</sup>.

La Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Etablissement Public d'Aménagement Euro-Méditerranée ont été retenus au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA. La Métropole porte par ailleurs 3 projets lauréats de l'AMI Engagés pour la Qualité du Logement de Demain sur le centre-ville de Marseille. Les orientations stratégiques du projet d'innovation sont présentées à l'article 2.3, tout comme l'articulation de ce projet avec le projet de renouvellement urbain.

---

<sup>4</sup> Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.

## LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou la directrice générale de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.
- L'« **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU et faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêt « ANRU+ : innover dans les quartiers ») et/ou au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA. Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.
- Le « **projet d'agriculture urbaine** » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.
- « **Partie prenante** » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.
- « **Partenaire associé** » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

## TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier suivant :

- Le quartier d'intérêt national, identifié dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain :

QP013032 Centre-Ville – Canet – Arnavaux – Jean Jaures – Marseille 1<sup>er</sup>, 2<sup>eme</sup>, 3<sup>eme</sup>, 6<sup>eme</sup>, 14<sup>eme</sup> et 15<sup>eme</sup> arrondissements

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

## TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### Article 1. Les éléments de contexte

La Métropole Aix-Marseille-Provence pilote la politique de renouvellement urbain sur son territoire, en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés (État, Villes, Bailleurs, habitants...) ; les programmes contractualisés avec l'ANRU s'inscrivent dans cette logique partenariale.

A l'échelle métropolitaine, 19 quartiers répartis sur 6 communes (16 quartiers à Marseille) ont été concernés par le premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Sur les 200 Quartiers Politique de la Ville (QPV) ciblés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), 21 sont situés sur le territoire métropolitain. Marseille en comprend 14 dont 9 d'intérêt national et 5 d'intérêt régional.

La Ville de Marseille, et plus particulièrement son grand centre-ville, sont amenés à jouer un rôle moteur pour l'ensemble de la Métropole. Néanmoins, le Grand Centre-Ville / Grand Port Maritime reste confronté à une multitude de difficultés socio-économiques et de fonctionnements urbains marqués qui fragilisent l'ensemble de ses fonctions, son attractivité et son rayonnement. Le Grand Centre-Ville (GCV) Grand Port Maritime de Marseille (GPMM) est couvert par deux QPV : le QPV Centre-Ville – Canet - Arnavaux - Jean Jaurès qui est l'un des plus grands de France et le QPV La Cabucelle - Les Crottes. Si ces deux QPV connaissent des dynamiques et enjeux comparable, le fonctionnement du quartier de la Cabucelle est plutôt lié à celui des Quartiers Nord. Ils feront donc l'objet de deux conventions distinctes.

#### Les enjeux pour le Grand Centre-Ville :

1. Positionnement de l'offre de logements : un profil résidentiel dégradé et un parc de logement social de fait important.

Avec 156 360 logements le parc du Grand Centre-Ville est marqué par une présence importante de logements potentiellement indignes. 75 % de ces logements relèvent du parc privé et 56 % d'entre eux sont des petits immeubles. La qualité résidentielle de ce parc conjuguée à une inégale répartition du parc de logement sociaux a laissé place à un parc de logement social de fait important. Tout l'enjeu réside donc dans un rééquilibrage de l'offre de logements sociaux de droit ; dans l'encadrement des investissements destinés à de la location touristique de courte durée ; dans la diversification des typologies et une meilleure qualité des logements dans le neuf ; dans la réflexion sur le positionnement de l'offre pour accompagner les parcours résidentiels et rendre certains quartiers attractifs pour induire de la mixité sociale.

2. Economie : une attractivité et polarité en perte de vitesse mais un rôle essentiel pour le grand territoire

Le GCV est un véritable secteur d'activité stratégique pour l'ensemble de la Métropole. Son potentiel d'impulsion économique est néanmoins freiné par une perte de diversité et d'attractivité commerciale (60 000 m2 de locaux vacants supplémentaires entre 2012 et 2018). Cette perte de vitesse concerne aussi bien les grands axes commerciaux que les petits commerces de proximité. L'artisanat de proximité reste toutefois préservé et continue d'assurer une offre qualitative et quantitative. Sa préservation et son développement représentent un enjeu de taille pour l'ensemble de la stratégie économique du GCV.

### 3. Mobilité : première polarité de mobilité métropolitaine mais un espace fortement soumis aux nuisances automobiles

En dépit des interventions ciblées sur des espaces emblématiques, l'espace public reste beaucoup trop impacté et aménagé pour la voiture et ce alors même que seulement 40% des ménages marseillais sont motorisés. Les nuisances sonores, les conflits d'usages et la pollution de l'air (1 famille sur 4 respire un air au-dessus des normes actuelles de qualité de l'air) rendent inévitable une réflexion sur la mobilité. Cette réflexion aboutira notamment à l'élaboration d'un Plan Local de Mobilité (PLM)

### 4. Cadre de vie

Le manque d'espaces verts, les difficultés d'accès et de qualité des équipements de proximité, le manque d'accès à l'hygiène pour les personnes sans-abris, font de l'amélioration du cadre de vie un axe majeur.

### 5. Tranquillité publique

La Ville de Marseille et l'Etat ont développé plusieurs actions en vue d'apaiser le contexte urbain. Parmi elles on retrouve le groupe de prévention et de sécurité sur le 3ème arrondissement, le conseil de sécurité d'arrondissement, le conseil local de sécurité de la prévention de la délinquance et de la radicalisation, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sécurité et sûreté des sites et sur les chantiers dans le cadre du NPNRU. La démarche-action par PRU actionnée pour le NPNRU va permettre d'installer un véritable travail partenarial entre les acteurs de l'habitat, de l'urbain, de la sécurité et de la vie de quartier.

### 6. Difficultés dans l'accès et la qualité des équipements de proximité

Le GCV connaît un déficit quantitatif en termes d'équipements sportifs et plus précisément d'équipements traditionnels (terrains de grands jeux, salle multisports, terrains de petits jeux extérieurs) et qualitatif en termes de groupes scolaires. Ces derniers subissent une pression importante en raison de la fonction d'accueil du GCV et sont pour la plupart anciens et peu adaptés aux standards modernes. Du côté des équipements culturels il s'agirait de les rendre plus lisibles et plus connectés entre eux.

### 7. Tissu urbain hétérogène

Le tissu urbain du GCV est marqué par des tissus centraux anciens qui nécessitent la prise en compte d'enjeux patrimoniaux et de tissus d'habitats collectifs plus récents composés de grandes copropriétés souvent dégradées. Les activités économiques et les équipements publics ou privés s'insèrent dans le tissu urbain mixte ou dans de grandes zones économiques. Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Marseille couvre une part importante du GCV et conditionne les projets de renouvellement urbain. Les typologies urbaines sur Belsunce et Noailles sont les derniers témoins de la ville de l'Ancien Régime. Néanmoins, ils sont peu adaptés aux modes de vie et à la qualité d'usages contemporains.

## **Le QPV Centre-Ville – Canet – Arnavaux – Jean Jaurès:**

Avec une superficie totale de 304 ha et près de 104 302 habitants le QPV Centre-Ville – Canet – Arnavaux – Jean Jaurès est le 2ème QPV de France en importance démographique. Les quartiers de ce QPV ont été regroupés par grands secteurs opérationnels. Ce découpage assure une meilleure prise en compte des spécificités de ces secteurs et facilite la déclinaison opérationnelle des projets.

L'ensemble de ce secteur a déjà fait l'objet d'interventions dans le cadre de la 1er génération PNRU. 2 conventions avaient notamment été signées. L'une sur Saint-Mauront et l'autre sur Centre Nord pour des montants respectifs de 81 et 136 millions d'euros afin de commencer à améliorer le fonctionnement de ces quartiers.

Ce territoire très hétérogène est marqué par une forte densité de logements (<300 logements/ha), une inégale répartition du parc de logement social, un habitat ancien dégradé, une offre en équipements et espaces publics insuffisante et peu qualitative.

Avec un taux de pauvreté qui s'élève à 51,3%, une part de personnes âgées importante, une faible présence des ménages familiaux, un faible taux de scolarisation des 15-24 ans, le fonctionnement social et urbain de ce territoire demeure extrêmement complexe.

### **Synthèse des atouts et faiblesses du territoire :**

Faiblesses : tissu urbain contraint et habitat privé dégradé ; dysfonctionnements des marchés immobiliers ; pourcentage de la population vivant sous le seuil de pauvreté ; manque de diversité dans les typologies de logements.

Atouts : atouts économiques, touristiques et culturels ; patrimoine historique, industriel et portuaire ; localisation qui lui assure une place centrale dans les dynamiques européennes et méditerranéennes ; vecteur essentiel des parcours résidentiels ; premier pôle d'emplois du territoire métropolitain ; offre diversifiée d'équipements culturels, d'évènements et de lieux d'animations ; bonne accessibilité à l'échelle métropolitaine ; mixité des fonctions urbaines (vivre, travailler, étudier, se divertir, accueillir) ; potentiel d'avenir.

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

### Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville

L'ensemble des documents de stratégies territoriales et sectorielles (PLH, PLM, SPR), soulignent la nécessité de conforter le rôle métropolitain du Grand Centre-Ville de Marseille. Il s'agit essentiellement de préserver et d'améliorer la qualité de vie de ses habitants à l'échelle de la proximité. Le Schéma d'orientation stratégique du Projet Partenarial d'Aménagement (Cf. annexe A03), pose les objectifs suivants :

1. La requalification et l'attractivité de l'habitat ;
2. La revitalisation économique et la création d'emplois ;
3. L'accessibilité et des mobilités apaisées ;
4. La qualification du cadre de vie ;
5. Les concertations et informations régulières des acteurs du territoire.

Le projet de NPNRU Grand Centre-Ville, qui doit se comprendre comme l'une des premières étapes opérationnelles de mise en œuvre du PPA, sera décliné et conduit dans l'esprit de ces orientations.

Les documents de planification urbaine (PLUi et le SCOT en cours d'élaboration) qui arborent une vision à long terme consacrent également une place toute particulière au Grand Centre-Ville. Le SCOT en cours de rédaction a déjà identifié 10 secteurs d'enjeux majeurs parmi lesquels le périmètre du Grand Centre-Ville de Marseille qui recouvre le périmètre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), dans lequel est en grande partie intégré le QPV « Grand Centre-Ville le Canet - Arnavaux - Jean Jaurès ». Le PLUi identifie quant à lui, dans son PADD, le Grand Centre-Ville de Marseille comme un secteur d'enjeux majeurs et l'une des centralités métropolitaines majeures du territoire.

Les objectifs du projet de renouvellement urbain s'inscrivent dans la continuité des 4 piliers du contrat de ville (cohésion sociale, cadre de vie renouvellement urbain, développement économique et emploi, valeurs de la république et citoyenneté) et de l'ensemble des documents stratégiques évoqués ci-dessus.

#### Une intervention sur l'habitat globale et intégrée

Depuis plusieurs années, de nombreuses actions en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien dégradé ont été conduites dans le cadre de dispositifs juridiques, incitatifs ou coercitifs avec une grande variété d'opérateurs.

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille, en collaboration avec les services de l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (Anah), ont signé en 2017 un troisième protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) et un accord partenarial sur les grandes copropriétés dégradées. Ces deux documents ont été annexés au protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et en constituent le volet décrivant l'articulation des programmes de rénovation urbaine avec le traitement de l'habitat privé indigne et des copropriétés dégradées.

Compétente en matière d'habitat, la Métropole Aix-Marseille-Provence a par ailleurs approuvé en décembre 2018 une nouvelle stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, qui prévoit la mise en place d'un cadre d'intervention global pour accélérer le traitement de 10 000 logements en 10 ans sur Marseille.

Cette stratégie repose à la fois sur des mesures qui ont été immédiatement mises en œuvre dans un contexte d'urgence à Marseille (avec les effondrements de la rue d'Aubagne), mais également sur des actions de moyen/long terme à l'échelle du territoire métropolitain.

## **Une intervention sur l'habitat rapide et ciblée sur des ilots démonstrateurs, pour un effet levier**

Rapidement après le drame de la rue d'Aubagne, la Métropole AMP a décidé d'engager sur le territoire marseillais des mesures immédiates en vue d'acquiescer les immeubles les plus dégradés par le biais de Déclarations d'Utilité Publique (DUP), avec l'objectif multiple de : rénover les immeubles les plus dégradés, produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, remettre sur le marché des logements vacants, produire des équipements publics mais aussi constituer des réserves foncières pour les futurs projets de renouvellement urbain et améliorer les conditions d'habitabilité d'ilots bâtis.

4 secteurs identifiés comme les plus « décrochés » ont été retenus comme ilots démonstrateurs dans le cadre du PPA pour servir de levier à l'intervention de renouvellement urbain du centre-ville : Belle de Mai, Hoche-Versailles et 2 ilots dans le quartier de Noailles.

De même, la stratégie de recyclage multi-sites, préalable à l'intervention sur les ilots démonstrateurs, impulsera une dynamique à une échelle plus large que les secteurs ciblés et permettra de lutter contre le sentiment d'inertie parfois ressenti, en conduisant une action rapide et visible en différents lieux du centre-ville.

### **Vocation du Grand Centre-Ville à 5 ans :**

Les interventions sur les immeubles dégradés de la concession « multi sites » auront été réalisées et la cession des adresses à des bailleurs sociaux pour la remise en circuit des logements sera effective (pour mémoire avant juin 2026). Les opérations sur les ilots prioritaires auront avancé au tiers. Les deux opérations phare « Montolieu » et « Bon Pasteur » auront permis de redonner une attractivité à des secteurs déqualifiés. Plusieurs équipements publics structurants auront également été livrés. En d'autres termes, dans 5 ans la dynamique sur le Grand Centre-Ville sera largement enclenchée. Dès lors l'élargissement à d'autres ilots pourra être envisagé (avenant convention NPNRU).

En parallèle, l'intervention sur l'habitat privé, à travers 4 OPAH-RU sur le centre-ville, accompagnera fortement l'intervention publique.

### **Vocation du Grand Centre-Ville à 10 ans :**

Les concessions d'aménagement SPLA-IN Aix Marseille Provence et le NPNRU arriveront à leur terme. La tache d'huile se sera répandue entraînant ainsi l'ensemble du Grand Centre-Ville dans une dynamique globale de requalification et d'amélioration de l'habitat, des espaces et équipements publics.

### **Vocation du Grand Centre-Ville à 15 ans :**

L'objectif, à l'horizon 15 ans est d'une part d'avoir apporté une réponse complète aux grandes orientations du projet de renouvellement urbain, mais également et d'avoir l'ambition de penser le Grand Centre-Ville comme un Centre-Ville à dimension Métropolitaine, historique, durable et résilient.

Cela suppose d'inclure également les objectifs du contrat de ville tels qu'ils sont déclinés dans le projet de territoire du Grand Centre-Ville :

- Des enfants, des jeunes et des parents qui prennent leur place sur le territoire, notamment en développant l'offre d'équipements et requalifiant l'existant, en créant des espaces publics adaptés aux pratiques des habitants, en favorisant l'écoute, l'expression, l'autonomie et l'épanouissement des enfants ;
- L'amélioration de la qualité de vie des habitants et usagers du grand centre-ville, en mettant à niveau l'offre d'équipements publics, en faisant des espaces publics des lieux de convivialité, en renforçant la Gestion Urbaine de Proximité, en développant les actions d'amélioration de l'habitat privé et public, en coordonnant l'intervention publique à travers un schéma de cohérence à l'échelle du Grand Centre-Ville ;
- L'inclusion sociale des plus fragiles par une logique « d'aller vers », en décloisonnant l'action sociale, en améliorant l'accueil de proximité et en favorisant l'accès aux soins ;
- Le développement économique local et l'accès à l'emploi, notamment en levant les freins à l'emploi.

## Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

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

Les orientations stratégiques prioritaires, urbaines et sociales :

Objectif prioritaire N°1 : Lutter contre l'habitat indigne

Objectif prioritaire N°2 : Renforcer l'intervention sur les copropriétés les plus dégradées

Objectif prioritaire N°3 : Améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle

Objectif prioritaire N°4 : Permettre aux habitants de se maintenir dans leurs quartiers

Objectif prioritaire N°5 : Restaurer le patrimoine bâti

Objectif prioritaire N°6 : Redynamiser la fonction économique

Objectif prioritaire N°7 : Assurer un cadre de vie harmonieux et apaisé par la qualité des espaces publics et leur gestion, et le développement des mobilités douces

La stratégie d'intervention du NPNRU, en cohérence avec celle du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), priorise la lutte contre l'habitat dégradé et cible ainsi les secteurs les plus touchés par ces problématiques. L'éradication de l'habitat indigne est ainsi considérée comme un levier prioritaire d'intervention pour une véritable politique d'aménagement plus globale.

Compte tenu de l'étendue du site, les orientations stratégiques – partagées, pragmatiques et concertées avec les différentes parties prenantes – se déclinent sur des secteurs de projets. La mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain sur le territoire du Grand Centre-Ville est donc portée par secteur de projet.

Ainsi, 5 grands secteurs de projet opérationnels où se déclinent les enjeux précédemment identifiés sont identifiés et comportent d'ores et déjà des opérations inscrites dans la présente convention :

- **Secteur 1 : Hyper-centre Belsunce – Noailles –Sud QPV (13001-13006)**
- **Secteur 2 : Porte d'Aix/Grands Carmes (13002-13003)**
- **Secteur 3 : Quartiers de Gare - Saint Charles- Belle de Mai – Chapitre (13001-13003)**
- **Secteur 4 : Arenc – Bougainville – Saint Mauront (13002-13003)**
- **Secteur 5 : Le Canet (13014)**

## Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine

Le projet urbain s'appuiera tout au long de sa mise en œuvre sur plusieurs démarches d'innovation urbaine en faveur d'une ville méditerranéenne durable, inclusive, vivante, proposant également de nouveaux modes d'habiter. Ces initiatives sont techniquement conduites et politiquement portées par la Métropole, la Ville de Marseille, ainsi que l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée.

### Vers un Grand Centre-Ville démonstrateur d'une ville méditerranéenne durable

La Métropole et l'EPAEM ont porté leur candidature à l'AMI "France 2030" en septembre 2021 et en ont été désignés lauréats en janvier 2022. L'objectif consiste à s'appuyer sur la dynamique partenariale engagée dès le premier programme ANRU (convention ZUS Centre nord et convention Saint-Mauront) sur le secteur arrière portuaire, et à la déployer afin de renforcer l'inclusion et la mixité sociale et fonctionnelle sur le grand centre-ville. La ville de Marseille est également pleinement partie prenante de cette dynamique, dont la phase d'incubation (essentiellement des études) est en cours depuis la mi-2022, avec un objectif de comité d'engagement fin 2024.

Il s'agit ici de créer des synergies entre différents périmètres opérationnels de projet, en expérimentant de nouvelles façons de faire la ville. L'ambition est de construire un modèle de ville durable et désirable, qui allie économie productive, confort de vie et résilience climatique, en tenant compte des spécificités méditerranéennes, avec un axe fort autour de la résilience face aux risques climatiques et sanitaires.

Très centré sur le développement de nouveaux usages et l'amélioration de la qualité de vie des habitants, le programme "France 2030" cherche à satisfaire les besoins des usagers de ces quartiers dans leur diversité (accès au logement, mobilité, services et équipements publics, sécurité). Il prévoit par ailleurs des modalités de mobilisation des citoyens à différentes étapes.

Le périmètre du Démonstrateur de la Ville Durable est composé de **deux secteurs adjacents** (et de deux phases) qui répondent aux mêmes enjeux :

- **Dans l'OIN (Phase 1)** : Le projet d'EcoQuartier 112 doit permettre d'instaurer, dans une extension de centre-ville, une vraie mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle. Composé du projet « Des Fabriques », de « Smartseille 2/Glam » et du noyau villageois « Les Crottes, » cet EcoQuartier nécessite une forte réorganisation du territoire, pour traiter les problématiques d'inondabilité, de qualité de l'air (future ZFE), de dépollution des sols, mais également une remise à plat de la question des déplacements des personnes et des marchandises. Les démarches de maîtrise foncière engagée sur ce secteur depuis plusieurs années, assurent une maîtrise foncière importante qui permet d'ores et déjà d'engager opérationnellement l'opération.
- **Hors du périmètre de l'OIN (Phase 2)** : Les projets « Moulins Docks Libres Vilette » (5ha) et « La Cabucelle », sous la gouvernance de la Métropole, sont intégrés dans les QPV « Centre-Ville, Canet, Arnavaux, Jean Jaurès » et « Cabucelle, Les Crottes ». Ces deux secteurs aux physionomies urbaine et socio-économique similaires jouxtent le périmètre de l'OIN. Le secteur Cabucelle/Docks Libres doit trouver sa voie dans un mode de renouvellement urbain liant habitations de qualité, mais abordables, et activités économiques productives complémentaires au pôle tertiaire de la Joliette. Ces secteurs doivent par ailleurs répondre à des problématiques de mise à niveau en matière de services et de traitement des espaces publics. Ainsi au-delà de la complémentarité à l'opération Euroméditerranée, ces projets permettent une meilleure accroche de l'OIN à la ville, et, inversement, ils permettent à cette dernière, de bénéficier de la dynamique de l'OIN.

### Vers un Grand Centre-Ville Engagé pour la Qualité du Logement de Demain

La Métropole a souhaité s'engager dans l'AMI « Engagés pour la Qualité du Logement de Demain » lancé par les Ministères du Logement et de la Culture en octobre 2021. Forte de la labellisation de 8 projets sur son territoire, elle a mis en place un incubateur des projets lauréats, dont trois sont situés sur le périmètre du Grand Centre-Ville de Marseille. Le Programme Local de l'Habitat voté en Conseil Métropolitain le 16 mars 2023 valorise et amplifie cette dynamique et la dote de moyens dédiés, à travers la mobilisation de son fonds d'innovation de l'habitat (FIH),

pour accompagner les projets nécessitant un apport spécifique en recherche et développement et en investissement.

**Sur le QPV « Centre-ville Le Canet », trois opérations sont lauréates de cet AMI national** Elles doivent être considérées comme des proto-projets, reproductibles, que la Métropole accompagne depuis 2022, avec l'appui du GIP EPAU et du LAB 2051, pour favoriser leur mise en œuvre opérationnelle sur une première adresse.

1. **Ville Capable**, un véhicule pour fabriquer la ville sur la ville selon les besoins d'aujourd'hui en prévoyant ceux de demain. Adresse : 57 rue des Dominicaines – 13001 Marseille – qui va être cédée de gré à gré par la Métropole à Modus Aedificandi fin 2023 (estimation FD en cours).

Le passage à la mise en œuvre de Ville Capable est fondé sur la combinaison de 3 briques d'innovation. Un permis d'innover sera déposé sur cette première opération.

- Fabriquer un premier immeuble collectif mixte, avec usages partagés, personnalisable et évolutif (le savoir-faire Modus Aedificandi) ;
- Utiliser un gisement de structures existantes pour construire à partir de matériaux de réemploi en circuit court, en limitant l'impact carbone;
- Créer un véhicule long-terme et multi-site, permettant d'ajouter d'autres immeubles et créer un parcours résidentiel fluide dans la ville (le véhicule long terme Ville Capable).

Développement : pour illustrer la démarche « Ville Capable », la Métropole souhaite favoriser son déploiement en multi-sites.

2. **HOP – Habiter Penser Œuvrer** - la vie de l'immeuble "ordinaire" du tissu ancien de 0 à 99 ans (le 3 fenêtres marseillais). Adresse 3 rue des Trois Frères Saint Barthélémy - 13006 Marseille

Le projet : proposer une méthode de diagnostic et de réhabilitation vertueuse du "3 fenêtres marseillais", caractéristique de l'architecture locale, adaptant les logements aux enjeux de la transition écologique et permettant une modularité des espaces pour accompagner l'évolution des usages. Cet enjeu est au cœur de la réflexion portée par l'équipe du projet qui propose également un processus systématique et adaptable, pour sensibiliser et associer les acteurs (collectivités, copropriétés/syndics, architectes) à la préservation et à l'adaptation de ce patrimoine.

Développement : création d'une plateforme numérique dédiée à la chaîne d'acteurs des copropriétés des 3 fenêtres marseillais" visant à :

- Générer des diagnostics efficaces et rapides
- Inscrire les préconisations selon leur caractère d'urgence et les améliorations à apporter au bâti
- Estimer, hiérarchiser, et répartir les coûts
- Identifier les acteurs privilégiés à chaque étape du projet

3. **Citadelle Briançon** - C'est un projet méditerranéen d'abord, qui propose du logement abordable sur un ancien site industriel, au pied du futur parc de Bougainville. Adresse : 3 boulevard Briançon - 13003 Marseille

Développement : s'appuyer sur une opération test pour modéliser la reconversion de friches industrielles comprenant :

- Une forte dimension en PPRI
- Le réemploi des matériaux, en fonction de l'analyse des opportunités et des contraintes du site
- L'expérimentation de la SCI APP en complément d'un volet accession classique
- La participation à la co-crédation de 20 % des surfaces habitables
- Le développement de communs – sur les toits – en adaptant le règlement de copropriété à ces spécificités
- La programmation des rez-de-chaussée en résonance avec le futur parc de Bougainville

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

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

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

#### Les interventions nécessaires :

Réhabilitation du parc scolaire : Avec le plan école d'avenir, la Ville de Marseille fait le choix d'une planification et d'une gestion vertueuse de l'ensemble de son parc et a notamment choisi de recentrer une part importante de son action vers l'amélioration globale de la qualité de son parc (réhabilitations lourdes de 174 écoles et réhabilitations moins lourdes de 298 autres écoles). La SPDEM, Société Publique des Ecoles Marseillaises, est une Société Publique d'Aménagement d'Intérêt National, dont le capital est détenu à parité par la Ville de Marseille et par l'Etat. Elle a été créée spécifiquement pour la mise en œuvre d'un plan de rénovation de 188 écoles de la Ville. Les opérations relatives aux groupes scolaires font l'objet de marchés subséquents ; au fur et à mesure de l'attribution de ces marchés par vagues successives, la Maitrise d'Ouvrage des opérations est confiée à la SPDEM.

Développement des transports en commun : Le Plan de mobilité métropolitain approuvé le 16 décembre 2021 fixe la stratégie de mobilité métropolitaine qui vise à faciliter, diversifier et améliorer les mobilités tout en les adaptant aux caractéristiques du territoire d'une métropole polycentrique aux densités contrastées. Pour le Grand Centre-Ville, l'objectif est de donner la priorité à la qualité de vie, au piéton et au vélo dans le centre, tout en assurant un accès facile depuis l'extérieur en transports en commun et à vélo (dans le bassin marseillais).

Gestion durable des équipements et espaces publics : La gestion des équipements et espaces publics est intimement liée à l'accessibilité et à la qualité desdits espaces et équipements. La Charte de Qualité Urbaine des espaces publics du centre-ville de Marseille, élaborée à l'intérieur du périmètre du SPR en juillet 2019, donne des préconisations concernant l'aspect et les usages de l'espace non-bâti. Concernant les équipements publics il s'agit de faire évoluer les pratiques locales en termes de Gestion Urbaine de Proximité (GUP), en s'appuyant par exemple sur les conclusions de l'étude A7 sur la gestion des équipements publics réalisés dans le cadre du premier PRU.

#### Les facteurs clés de la réussite :

Le relogement des habitants : Conditionne la réussite desdits projets. Il est alors essentiel d'anticiper et de prévoir des solutions de relogement via des plans de relogement adaptés et respectueux des besoins des ménages concernés. Il s'agira également d'instaurer un véritable travail partenarial sur le sujet du relogement.

Le chainage des phases construction et aménagements : Les interventions et incitations en matière d'habitat privé seront accompagnées des aménagements et des équipements publics nécessaires au bon fonctionnement du quartier.

Assurer un cadre de vie amène, en lien avec une centralité rénovée : L'amélioration du cadre de vie devra passer par une rénovation motivée par la recherche d'aménagements et de formes urbaines qualitatives. Il s'agira de trouver un équilibre entre la protection des éléments patrimoniaux forts et le renforcement de la mixité fonctionnelle, de la vitalité et de l'animation des rez-de-chaussée, ainsi que la mise en valeur des cœurs d'îlots non-bâties et en pleine terre.

Articuler de manière opérante les gouvernances PPA et NPNRU : Le NPNRU Grand Centre-Ville est porté par la dynamique partenariale issue du PPA. Ce contrat partenarial propose une forte implication des partenaires publics, mais aussi une réelle intégration des habitants, usagers et professionnels aux dispositifs d'orientation et de pilotage du projet.

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

### **Un NPNRU qui s'appuie sur et alimente le PPA :**

Si les démarches d'études du PPA viendront bien orienter l'opérationnalité du projet de renouvellement urbain, réciproquement les opérations et expérimentations mises en œuvre dans le cadre du NPNRU permettront d'alimenter, voire réinterroger le PPA.

### **Le postulat d'une intervention forte sur les îlots prioritaires démonstrateurs et sur l'habitat comme effet levier :**

L'objectif est de faire de ces îlots des exemples d'opérationnalité reproductibles et d'entraîner par la suite une dynamique d'amélioration de l'habitat et du fonctionnement des quartiers aux alentours de ces îlots.

### **Innover en matière :**

D'animation des parties prenantes : Les démarches d'association des habitants, usagers et acteurs du territoire existantes (Pacte de gouvernance, Espace Accompagnement Habitat (EAH)) et à venir (Maison du projet) sont de véritables innovations en termes d'association, d'information, de sensibilisation et d'accompagnement des habitants. Elles assurent la lisibilité des actions et dispositifs (ex : accompagnement des propriétaires et copropriétaires dans la rénovation de l'habitat privé) auprès des usagers et garantissent ainsi leur pleine efficacité.

De prise en compte de la dimension environnementale et patrimoniale des projets : Les interventions et politiques publiques devront d'une part préserver la diversité sociale et urbaine historique de Marseille et d'autre part être ambitieuses en termes de qualité environnementale et d'adaptation aux conséquences du réchauffement climatique. Les ambitions s'appuieront notamment sur la démarche conduite dans le cadre de l'étude inscrite au protocole portant sur la qualité environnementale des projets (A3).

D'accessibilité et de qualité des espaces publics : Il s'agit de les rendre accessibles à tous les âges, tous les sexes et de les adapter aux personnes à mobilité réduite (PMR). Mais aussi d'améliorer leur sécurité et leur qualité.

L'atteinte de ces objectifs d'excellence permettra de faire du centre-ville de Marseille un centre-ville historique résilient et respectueux des besoins de l'ensemble de ses habitants.

## Article 4. La description du projet urbain

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

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

#### ➤ En préalable, le multi-sites

Avant la description du programme urbain sur les 5 grands secteurs de projet opérationnels, il convient d'évoquer une opération préalable relative à une stratégie de recyclage multi-sites. Cette opération de recyclage multi-sites s'inscrit dans un projet plus global de requalification du Centre-Ville en ce qu'elle impulse, à une échelle plus large que les secteurs ciblés des îlots démonstrateurs, une dynamique. Elle permet d'illustrer la volonté de la puissance publique de contrecarrer le sentiment d'abandon par une action rapide dans le Grand Centre-Ville.

Cette première opérationnalité poursuit ainsi plusieurs objectifs :

#### - **Contribuer à la production d'une offre de logements sociaux pérenne en centre-ville**

Suite aux constats établis par l'étude stratégique habitat et peuplement, montrant un déficit de logements locatifs sociaux sur le Centre-Ville, il a été décidé de dédier la première opérationnalité du projet à la production d'une offre de logements sociaux pérenne et qualitative. Ainsi, la majorité des opérations financées par l'ANRU dans le cadre de cette phase préalable sera destinée à produire du logement locatif social. Les produits de sortie seront, en fonction des opérations et du contexte urbain, des opérations de logements locatifs sociaux (environ 70%) ou d'accession sociale à la propriété (environ 5%), voire des programmes mixtes. 25% seront destinés à Action Logement, dans le cadre des compensations foncières.

#### - **Produire une offre locative sociale pour accueillir les futurs ménages à reloger en centre-ville**

Cette orientation programmatique se justifie également par le constat que les ménages devant être relogés relèvent pour 90% d'entre eux du logement locatif social. Sur le centre-ville marseillais, le parc privé dégradé capte ainsi largement les populations ne trouvant pas d'offre de logement social « de droit » disponible. La possibilité donnée par la convention cadre de réaliser du logement social en QPV permet ici de répondre à cet enjeu de réhabilitation du centre ancien tout en favorisant le relogement des ménages à proximité de leurs logements d'origine.

#### - **Impulser le renouvellement qualitatif des quartiers du centre-ville**

L'intervention prioritaire sur les immeubles les plus dégradés a pour effet direct de ralentir leur dégradation et celle, souvent induite, des immeubles mitoyens. Ces interventions permettent ainsi la redynamisation des quartiers dans lesquels se situent ces immeubles et micro-îlots, par traitement des cas les plus complexes, dont les problématiques ne sauraient se résoudre sans l'intervention lourde et volontaire de la puissance publique. Par ailleurs, cette ambition participe de l'amélioration de la qualité de vie en ville, en favorisant la reconstitution de la ville sur elle-même.

**Les immeubles et micro-îlots identifiés, au nombre de 46 (soit 66 parcelles),** sont majoritairement localisés en hyper centre-ville (55% au sein du 1er arrondissement), à proximité des opérations d'aménagement. Ils sont composés d'immeubles maîtrisés ou en cours de maîtrise par la Métropole et la Ville de Marseille. Ils sont de fait idéalement situés pour accueillir les ménages devant être relogés dans le cadre des opérations d'aménagement inscrites au NPNRU.

Leur recyclage relève d'opérations complexes. En effet, plusieurs contraintes ont été identifiées pour la mise en œuvre d'une intervention rapide sur ces immeubles et micro-îlots, toutes de nature à grever les bilans d'opérations :

- des immeubles majoritairement dégradés, voire même frappés d'arrêtés de périls et évacués ;
- comportant peu de logements (en moyenne, 5 logements par immeuble en sortie d'opération) ;
- des immeubles protégés au titre du SPR du centre-ville de Marseille ;
- une programmation souhaitée à 70% en logements locatifs sociaux.

A ce titre, le concours financier de l'ANRU était apparu nécessaire pour mener à bien ces opérations, notamment sur les travaux lourds de restructuration d'îlots (travaux de curetage, démolition totale ou partielle et préparation à la réhabilitation). Une subvention « recyclage d'îlots dégradés » a ainsi été accordée sous forme d'une macro-ligne, constituant un îlot diffus de 69 immeubles, qui sera mobilisée fur et à mesure de l'opérationnalité des immeubles et micro-îlots.

Concernant la mise en œuvre opérationnelle, la SPLA-IN AMP a été identifiée comme maître d'ouvrage sur l'ensemble des opérations de « recyclage d'îlots dégradés » de cette opération préalable. Son intervention consiste à réaliser les travaux de clos-couvert (gros-œuvre) sur les opérations ciblées, pour porter les risques des futures réhabilitations et assurer ainsi la qualité des projets, avant de céder les immeubles aux bailleurs sociaux en charge de réaliser les travaux de second œuvre.

### ➤ **Secteur Hypercentre Belsunce – Noailles – sud QPV**

Recyclage de l'habitat ancien dégradé : Intervention de la SPLA-IN AMP sur les îlots prioritaires Noailles-Ventre et Noailles Delacroix financé par l'ANRU avec pour objectif une acquisition prévisionnelle de 38 immeubles et la cession de 5 944 m<sup>2</sup> de surface de plancher aux bailleurs sociaux, 2 122 m<sup>2</sup> cessibles à l'AFL, 425 m<sup>2</sup> cessibles en accession sociale à la propriété, ou à destination de projets innovants.

Et Intervention de la SPLA-IN AMP sur environ 45 immeubles dégradés en secteur multisites, avec pour objectifs la même répartition de produits de sortie.

Portage et Recyclage de copropriétés dégradées : Portage de lots de copropriété en vue de leur redressement, le nombre de lots concernés sera précisé ultérieurement au regard des études habitat notamment.

Reconstitution de l'offre locative sociale : D'ores et déjà la création de 22 logements locatifs sociaux a été engagée au 3,5 rue Papère financés par l'ANRU au titre de la reconstitution de l'offre (cf. convention cadre). D'autres opérations seront mises en œuvre dans le cadre des opérations de recyclage ou de l'OGCV notamment.

Aménagement : Travaux d'aménagement des espaces publics de proximité réalisés dans le cadre de l'intervention de la SPLA-IN AMP sur Noailles (travaux de requalification des voiries et réseaux maillant les îlots ; travaux d'aménagement de cœurs d'îlots sur les parcelles objets du recyclage, placettes et squares créant les conditions d'une vraie aménité urbaine ; intervention renforcée sur la place Halle Delacroix) financés par l'ANRU. La poursuite de la piétonisation de Noailles, non financée par l'ANRU, accompagnera ces interventions.

Requalification de la Place de la Providence ne faisant pas l'objet d'un financement par l'ANRU

#### Equipements publics de proximité :

Création de 3 équipements socio-culturels et petite enfance financés par l'ANRU : un équipement socioculturel à vocation intergénérationnelle sur le Domaine Ventre et le 44 rue d'Aubagne ; un Centre Municipal d'Animation Providence ; un équipement public de proximité bâtiment Coco Velten, dont la programmation est en cours.

Locaux sportifs et parvis Korsec non financés

Restructuration de l'école élémentaire Convalescents Korsec financée par l'ANRU avec pour objectif la création de 5 classes maternelles et la réhabilitation de 14 classes élémentaires ; Réhabilitations des groupes scolaires Cours Julien (en QPV) et Chabanon (hors QPV) et extension de la Crèche Mission de France non financées.

Création d'une maison du projet, financée dans le cadre de l'ANRU et du PPA, dont la forme et la programmation précises sont en cours de définition au stade de la rédaction de la présente convention.

Production offre de logement temporaire : production d'une offre de logement transitoire financée par l'ANRU. Cette offre contribuera à accélérer le relogement des ménages des ilots, via des logements acquis dans le parc privé en état moyen dans lesquels des travaux de remise en état nécessaires à un accueil sécurisé et satisfaisant des ménages seront réalisés.

Ingénierie : Réalisation d'études urbaines et de sécurisation par la SPLA-IN AMP (étude de conception pré-opérationnelle en vue de définir les projets urbains sur les ilots prioritaires ; étude opérationnelle sur les espaces publics de proximité ; dispositifs de sécurisation active des chantiers uniquement dans la phase de réalisation) financées par l'ANRU.

OPAH RU : Aide aux propriétaires privé pour l'amélioration du parc privé sur le périmètre élargi de Noailles, financée par l'Anah

### ➤ **Secteur Porte d'Aix/Grands Carmes**

Démolition de LLS : démolition de 58 logements locatifs sociaux sur la résidence Eugène Pottier financée par l'ANRU à hauteur de 80% du déficit. Depuis le CNE qui a validé 58 logements, et suite aux démarches de concertation engagées avec les habitants, la nouvelle programmation fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Recyclage de l'habitat ancien dégradé : interventions sur l'îlot prioritaire Hoche-Versailles financées par l'ANRU avec pour objectif une acquisition prévisionnelle de 22 immeubles et la création de 5 372 m<sup>2</sup> de surface de plancher cessibles en LLS, 2 682 m<sup>2</sup> cessibles à l'AFL et 457 m<sup>2</sup> cessibles en accession sociale à la propriété.

Interventions sur l'îlot Montolieu financées par l'ANRU avec pour objectif la création de 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher cessibles en LLS, 1 500 m<sup>2</sup> cessibles en accession sociale à la propriété.

Interventions sur l'îlot Bon Pasteur – Fiacre Duverger. L'opération globale prévoit : 114 Logements Locatifs Sociaux, dont 73 sous maîtrise d'ouvrage Logirem financés dans le cadre de la convention et 21 en accession sociale, avec également 1000m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée.

Aménagement : interventions sur les espaces publics de proximité et la voirie dans et autour du secteur de l'îlot prioritaire Hoche-Versailles.

Requalification de LLS : restructuration de 88 logements locatifs sociaux sur la résidence Eugène Pottier. A l'issue des démarches de concertation en cours avec les habitants, ce programme sera susceptible d'évoluer. Dans ce cas, les modifications seront intégrées dans un avenant à la présente convention.

Résidentialisation de 88 logements locatifs sociaux sur la résidence Eugène Pottier non financée.

Accession sociale : construction de 21 logements en accession sociale par Logirem sur l'îlot Bon Pasteur.

Equipements de proximité : restructuration du groupe scolaire Montolieu sur l'îlot Montolieu.

### ➤ **Secteur Quartiers de Gare - Saint Charles- Belle de Mai – Chapitre**

Recyclage de l'habitat ancien dégradé : Intervention de la SPLA-IN AMP sur l'îlot prioritaire Belle de Mai financé par l'ANRU avec pour objectif l'acquisition prévisionnelle de 35 immeubles représentant 175 logements et environ

7 175 m2 SDP et la cession d'environ 6 700 m2 (aux bailleurs sociaux, à l'AFL, en accession sociale, réutilisation des rdc)

OPAH RU : Aide aux propriétaires privé pour l'amélioration du parc locatif privé sur un périmètre élargi "cœur Belle de Mai" financé par l'Anah

#### Aménagement :

Travaux d'aménagement des espaces publics de proximité et voiries réalisés dans le cadre de l'intervention de la SPLA-IN AMP dans et autour de l'ilot prioritaire Belle de Mai financés par l'ANRU.

Travaux d'aménagements des espaces publics autour du groupe scolaire Marceau, place des Marseillaise (faisabilité-pré programme en cours), la voie verte le long de la SNCF (étude de faisabilité en cours), Tramway sur le Bd National (faisabilité en cours) non financés.

#### Equipements de proximité :

- Construction d'un groupe scolaire (Jolie Manon) et réhabilitation/extension de deux groupes scolaires (Jobin Cadenat et National Pommier) financés par l'ANRU. Réalisation d'un parc attenant au Groupe scolaire Jolie Manon, hors concours financier de l'ANRU.

- Construction de 2 groupes scolaires (Marceau et Belle de Mai) ; Restructuration groupe scolaire Saint Charles et réhabilitation/extension école des Abeilles. Hors concours financier de l'ANRU

- Extension de la Maison Pour Tous (Boyer) et construction d'une médiathèque (Loubon) financés. Création d'une Maison des services Publics (Boyer) non financé par l'ANRU.

### ➤ **Secteur Arenc – Bougainville – Saint Mauront**

Recyclage des copropriétés dégradées : Démolition de la tour B de Bellevue avec le concours financier de l'ANRU.

Aménagement : Aménagement du secteur Château Vert Briançon.

#### Equipements publics de proximité :

Financés par l'ANRU : comptoir de la Victorine, équipement public à vocation sociale et culturelle, dont la programmation est en cours,

Extension du groupe scolaire parc Bellevue

Ingénierie : mission de coordination Château Vert Briançon, Moulin-Villette Bellevue (en partie financée par l'ANRU) ; études habitat et urbaines non financées, à lancer.

### ➤ **Secteur Le Canet**

Recyclage des copropriétés dégradées : copropriété Maison Blanche : Contrairement à ce qui avait été proposé lors du CNE du 9 mars 2022, la démolition de cet ensemble n'a pas été retenue. L'intervention qui a été arbitrée sur la copropriété est la suivante : maîtrise foncière totale par le biais d'une Convention d'Intervention Foncière (EPF./ Métropole / Ville de Marseille / EPAEM), cession à un Bailleur Social, opération de réhabilitation lourde et sortie du régime de la copropriété. Elle ne bénéficie pas du concours financier de l'ANRU.

Les opérations d'aménagements, hors concours financier de l'ANRU, sont conduites sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM Euroméditerranée.

## Article 4.2 La description de la composition urbaine

Un « plan guide » du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté. Il synthétise, pour chaque secteur, les interventions (habitat/équipements/aménagements). En annexe A, on trouvera les cartographies détaillées par famille d'opérations.

### ➤ Secteur Hypercentre Belsunce – Noailles – sud QPV : qualité patrimoniale et confort de vie

La densité urbaine et l'intérêt patrimonial de l'hypercentre nécessitent de tendre vers un aménagement basé sur la qualité et le confort de vie.

L'amélioration de la qualité passera notamment, par la revalorisation de certains linéaires majeurs (Rue d'Aix, Rue Tapis Vert, Rue d'Aubagne) et d'espaces publics (place ancienne Halle de la Croix, et autres placettes qui jalonnent la rue d'Aubagne, Place de la providence). Ces revalorisations devront se faire sans bouleversement de la trame urbaine existante. En outre, la mise en valeur de portes d'entrées de ces quartiers permettra de les relier aux autres quartiers du centre-ville de manière plus lisible. La requalification des espaces publics devra être accompagnée d'une approche d'apaisement et de gestion desdits espaces (réduction de la place de la voiture, gestion des déchets et des livraisons, promotion des initiatives citoyennes). C'est dans ce contexte que s'inscrit la piétonisation partielle de Noailles, de même que celle de Belsunce est en réflexion.

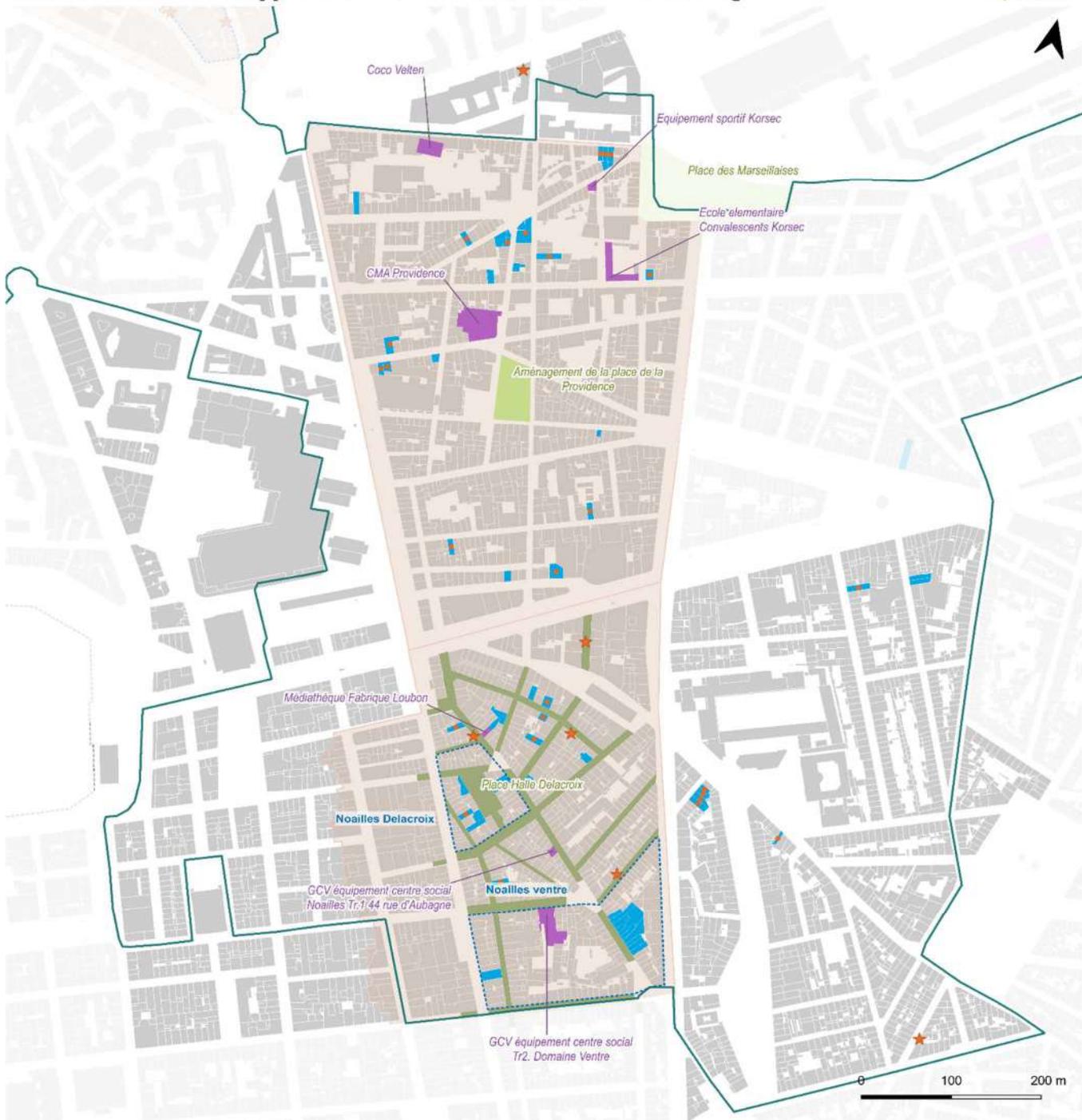
La mise en valeur du patrimoine remarquable adjacent et l'animation des rez-de-chaussée par des équipements publics, des locaux d'activité ou des commerces artisanaux participera également à l'amélioration de la qualité de vie.

L'amélioration du confort de vie sera majoritairement axée sur l'adaptation aux changements climatiques. La restructuration du tissu urbain et le traitement des cœurs d'îlots, à travers les opérations de recyclage foncier, sera l'un des principes d'aménagement premier.

Il s'agira notamment d'aérer, de désimperméabiliser et de végétaliser. Ces actions induiront des effets positifs tant pour les logements que pour le quartier (lutte contre les îlots de chaleur, puits de lumière et moyen de ventilation). Le remembrement foncier et la restructuration des logements entre eux est également un des principes d'aménagement du quartier qui participera à l'amélioration du confort de vie, à travers la conduite des opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé.

# Carte de synthèse des interventions

## 1 - Hypercentre - Belsunce-Noailles-Sud QPV



### Intervention sur le parc social

- Démolition de LLS
- Requalification de LLS

### Production de LLS

- ★ Opérations ROLLS
- Parcelles identifiées pour la production de LLS

### Intervention sur copropriétés dégradées

- Recyclage de copropriétés dégradées
- Bâtiments Plan de sauvegarde
- Copropriétés visées par l'accord partenarial (cercle n°1)

### Intervention sur l'habitat ancien dégradé

- Périmètres opérations de recyclage Habitat ancien dégradé (financement NPNRU)
- Parcelles identifiées pour les opérations de recyclage Habitat ancien dégradé dont opération multi-site (financement NPNRU)

### Opérations d'équipement

- Financement ANRU
- Hors financement ANRU

### Aménagement

- Financement ANRU
- Hors financement ANRU
- + Tracé projet Tramway (du 01/02/2023)

### Périmètres

- Etude habitat
- PPA
- QPV

Sources des données : Métropole AMP - DDTM 13  
Fond cartographique : Cadastre DGFIP  
Réalisation : Métropole AMP - juin 2023

## ➤ Secteur Porte d'Aix/Grands Carmes : Réconciliation et consolidation

Le tissu urbain hétérogène de ce secteur, issu notamment de la fracture physique que représente l'autoroute A7, oblige à avoir une approche basée sur une double réconciliation : des habitants avec leur quartier, ainsi que de la frange Ouest avec la frange Est. Dans le même temps, il est indispensable de consolider les initiatives déjà à l'œuvre sur le périmètre : les actions sur l'habitat ancien dégradé, sur les espaces publics et les trames viaires.

En matière d'habitat, cette consolidation peut s'opérer par la poursuite des changements positifs initiés dans le cadre de l'OIN Euroméditerranée en faveur des secteurs d'habitat ancien dégradé.

Cela passe par l'identification des secteurs à réhabiliter et les opérations de recyclage foncier (entre autres sur les rues Hoche et Versailles, la pointe Kléber et l'îlot Fourcroy-Caire).

D'autre part, l'accompagnement des réhabilitations pérennes portées par les propriétaires privés est à favoriser, à travers la conduite d'une OPAH RU.

Sur la programmation, celle-ci doit être complémentaire à l'offre existante (mixité sociale via les projets portés par le bailleur social 1001 vies notamment, transformation de l'habitat social de fait en habitat social de droit).

En matière de logements étudiants, le pôle étudiant doit être conforté par la production de logements dédiés, via des formes innovantes et accessibles et en veillant aux modèles économiques de la production de ces projets.

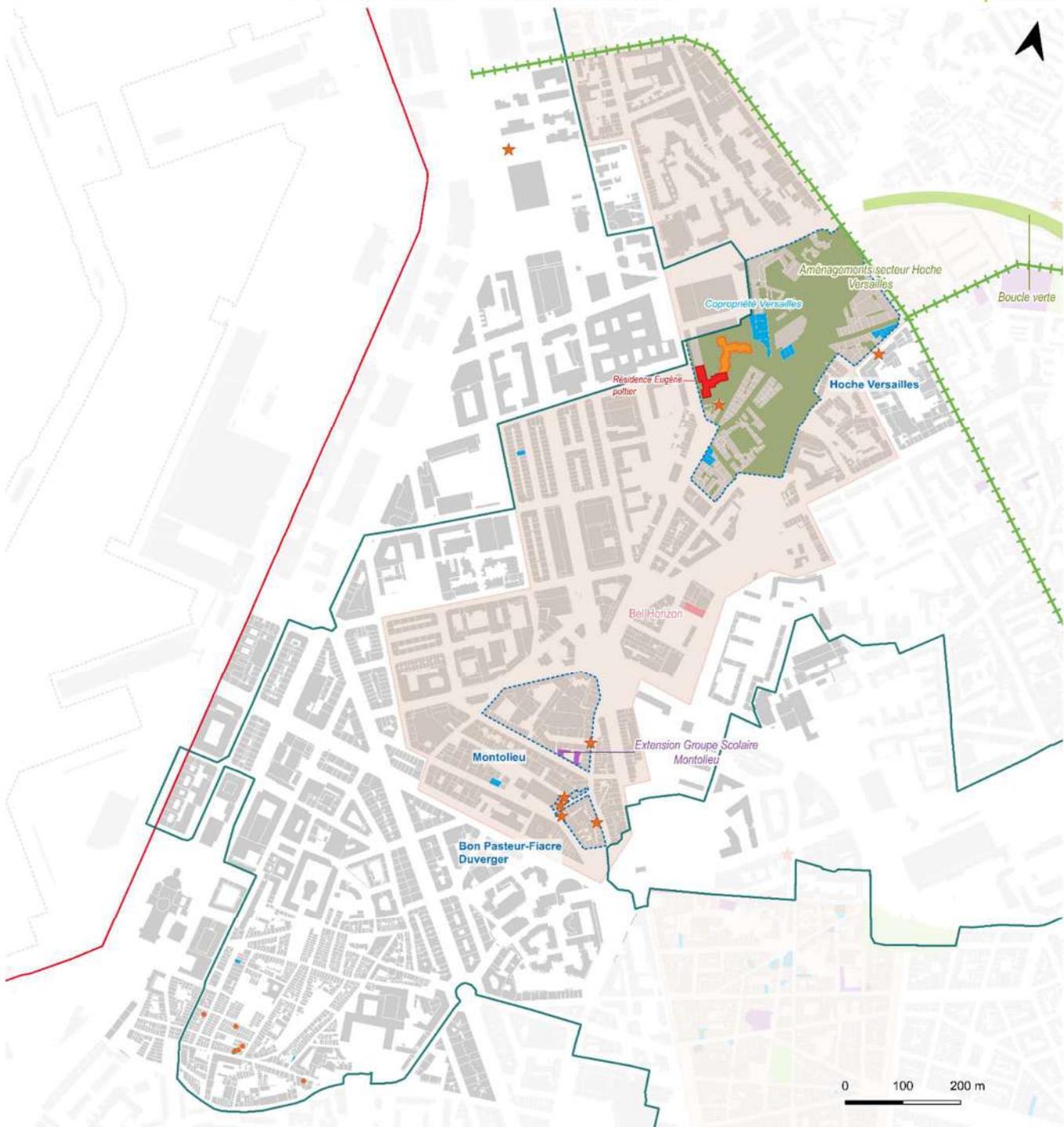
En matière de cadre de vie (espaces et équipements publics) à l'échelle globale du secteur, l'enjeu principal concerne la recouture des sous-secteurs impactés par l'autoroute A7. La réponse à cet enjeu passe par une réconciliation des habitants avec leurs espaces du quotidien, notamment via l'élaboration d'une stratégie de revalorisation de ces espaces, avec le développement d'aménités urbaines dans les secteurs les plus dégradés – tel que l'îlot Hoche-Versailles.

Favoriser le développement d'espaces publics paysagers de proximité et de qualité, le tout en plaçant comme prioritaire le traitement des dessous et des abords d'autoroute (projet de square/espaces verts apaisés sur l'emprise actuelle des 33-35-37 rue Hoche).

En matière de mobilités, la diminution et la réorganisation de la place de la voiture dans l'espace public va de pair avec l'amélioration de la trame verte : développement des modes doux et actifs, cheminements piétons (dont celui à créer à proximité de la station de métro Désirée Clary, entre la rue Pottier et l'avenue Salengro).

En matière d'économie et de dynamique commerciale enfin, les enjeux majeurs concernent le soutien et la structuration du commerce de proximité, avec une meilleure intégration du Marché du Soleil dans l'organisation urbaine (idem pour les Halles Kléber). Également, le renforcement du lien avec le port et le maintien du commerce de gros sont primordiaux pour la santé économique du secteur. Dans le même temps, la poursuite des projets sur le pôle étudiant est indispensable (articulation avec Aix-Marseille Université, l'ENSAM etc.).

# Carte de synthèse des interventions 2 - Porte d'Aix - Grands Carmes



### Intervention sur le parc social

- Démolition de LLS
- Requalification de LLS

### Production de LLS

- ★ Opérations ROLLS
- Parcelles identifiées pour la production de LLS

### Intervention sur copropriétés dégradées

- Recyclage de copropriétés dégradées
- Bâtiments Plan de sauvegarde
- Copropriétés visées par l'accord partenarial (cercle n°1)

### Intervention sur l'habitat ancien dégradé

- Périmètres opérations de recyclage Habitat ancien dégradé (financement NPNRU)
- Parcelles identifiées pour les opérations de recyclage Habitat ancien dégradé dont opération multi-site (financement NPNRU)

### Opérations d'équipement

- Financement ANRU
- Hors financement ANRU

### Amenagement

- Financement ANRU
- Hors financement ANRU
- - - Tracé projet Tramway (du 01/02/2023)

### Perimètres

- Etude habitat
- PPA
- QPV

Sources des données : Métropole AMP - DDTM 13  
Fond cartographique : Cadastre DGFIP  
Réalisation : Métropole AMP - juin 2023

Version type du 1<sup>er</sup> mars 2022

➤ **Secteur Quartiers de Gare - Saint Charles- Belle de Mai – Chapitre : Requalification et mobilités**

Ce secteur se situe au croisement de multiples projets d'échelle métropolitaine et de quartier tels que : la restructuration de la gare Saint Charles, la création de la ligne de tramway National - Loubon qui desservira le quartier de la Belle de Mai, la création de la boucle verte, support de mode doux le long de la voie ferrée, le projet d'aménagement du site des casernes.

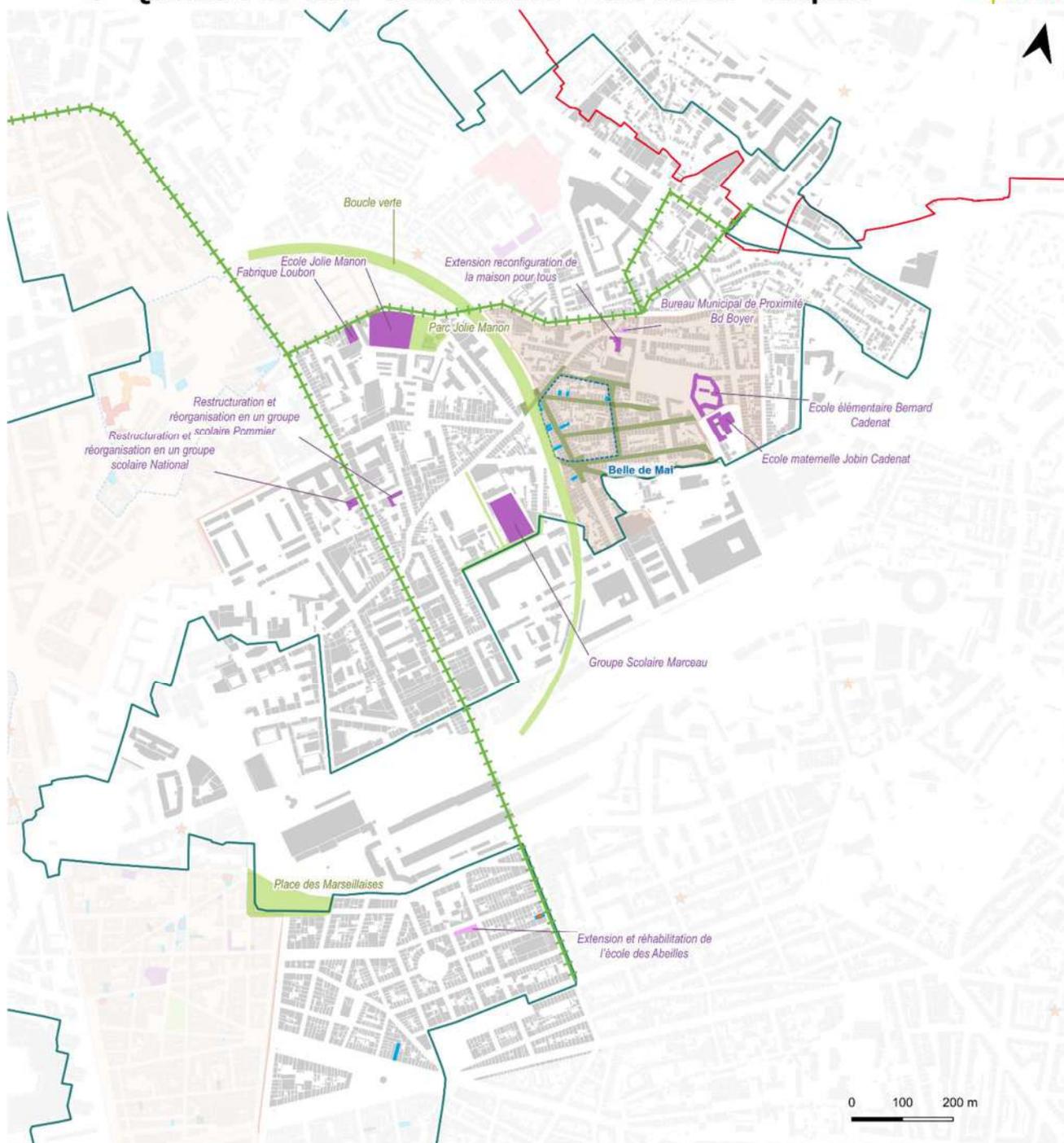
L'ensemble de ces programmes, combiné à l'intervention de la SPLA-IN AMP sur les immeubles de l'îlot prioritaire Clovis-Hugues à proximité des places Cadenat et Caffo et sur environ 21 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics à la Belle de Mai, doit conduire à une véritable requalification et à un réel apaisement du secteur tant en termes d'habitat que d'espaces publics.

Le développement de nouveaux moyens de mobilité, et par conséquent la réduction de la place de la voiture, est une des conditions clés pour améliorer significativement le cadre et les conditions de vie des habitants. S'ajoute à cela, la réhabilitation durable des immeubles, le traitement des cœurs d'îlots, la redynamisation des rez-de-chaussée commerciaux, la reconfiguration des espaces publics de proximité et la réponse au déficit de certains équipements de proximité.

La requalification de ces quartiers est étroitement liée aux espaces publics qui sont eux-mêmes extrêmement marqués par l'automobile. L'intervention sur l'espace public environnant visera notamment l'apaisement des usages, à la réduction de l'emprise de la voiture, à la valorisation des carrefours et des angles de rues comme lieux d'aménité urbaine (places de poche), au besoin d'accès à la boucle verte le long de la voie ferrée, support de mobilité douce et enfin au développement d'une trame végétale dans cet environnement très minéral.

# Carte de synthèse des interventions

## 3 - Quartiers de Gare - Saint-Charles - Belle de Mai - Chapitre



### Intervention sur le parc social

- Démolition de LLS
- Requalification de LLS

### Production de LLS

- ★ Opérations ROLLS
- Parcelles identifiées pour la production de LLS

### Intervention sur copropriétés dégradées

- Recyclage de copropriétés dégradées
- Bâtiments Plan de sauvegarde
- Copropriétés visées par l'accord partenarial (cercle n°1)

### Intervention sur l'habitat ancien dégradé

- Périmètres opérations de recyclage Habitat ancien dégradé (financement NPNRU)
- Parcelles identifiées pour les opérations de recyclage Habitat ancien dégradé dont opération multi-site (financement NPNRU)

### Opérations d'équipement

- Financement ANRU
- Hors financement ANRU

### Amenagement

- Financement ANRU
- Hors financement ANRU
- + Tracé projet Tramway (du 01/02/2023)

### Périmètres

- Etude habitat
- PPA
- QPV

Sources des données : Métropole AMP - DDTM 13  
Fond cartographique : Cadastre DGFIP  
Réalisation : Métropole AMP - juin 2023

➤ **Secteur Arenc – Bougainville – Saint Mauront : Maillage et perméabilité**

Ce territoire fragile, à l'articulation du Grand Centre-Ville et des Quartiers Nord de Marseille nécessite un regard particulier. Il est à la fois en limite Sud d'Euroméditerranée (Château Vert - Briançon) entre le parc Bougainville, qui apportera une réelle respiration au secteur, et en limite de la copropriété Bellevue et du quartier de Saint-Mauront, qui ont fait l'objet d'interventions de longue date. Il est également à proximité de programmes récents (Docks libres) et en cours de définition (Docks libres 2).

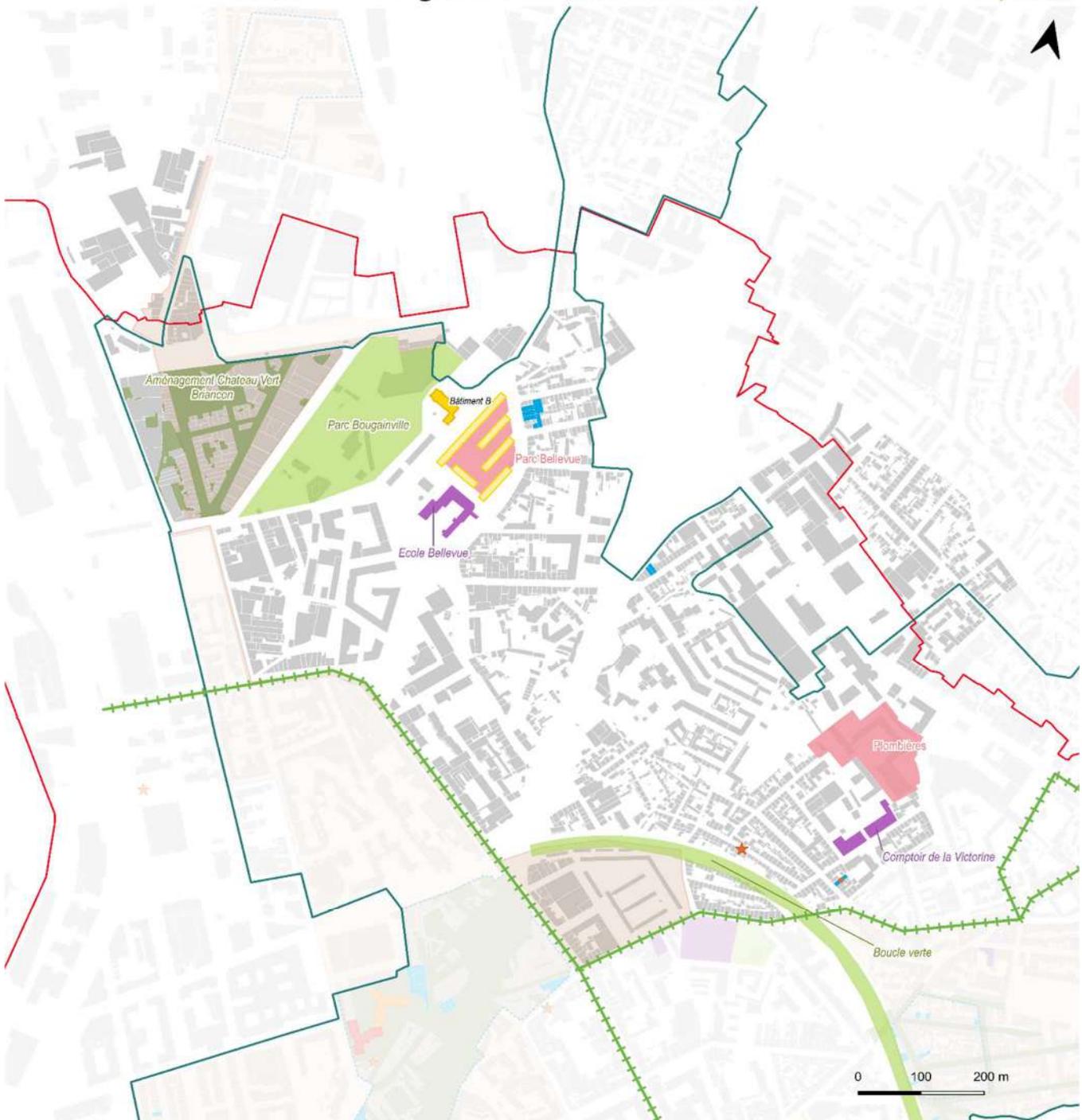
Ce site présente un enjeu de coordination et de gestion des interfaces entre les différents projets et maîtres d'ouvrages opérant sur le secteur ; il pourra faire l'objet de propositions ultérieures auprès de l'ANRU.

Les espaces publics de proximité de ce secteur sont encore trop impactés et aménagés pour la voiture et n'ont pas encore été concernés par des alternatives de mobilité et pas suffisamment par la requalification de l'espace public. La revalorisation du cadre de vie et la création d'aménités urbaines est nécessaire. Celle-ci passera notamment par le maillage et la perméabilité du secteur.

Le Maillage des espaces publics par la création de liaisons paysagères en tissant un réseau entre le parc des Bougainville, le parc de la Porte d'Aix et les places de poche du secteur en devenir « Quartiers Libres » ; mais également le maillage des équipements de proximité qui passera par l'accroissement de l'offre.

La perméabilité du secteur par une organisation du réseau de transports en commun et de modes doux, en cohérence avec le projet d'extension du tramway. Mais aussi par le renforcement et l'amélioration de la vocation économique des quartiers (développement et la programmation d'une offre mixte en bureaux et économie productive, notamment aux abords du boulevard de Plombières).

# Carte de synthèse des interventions 4 - Arenc - Bougainville - Saint-Mauront



### Intervention sur le parc social

- Démolition de LLS
- Requalification de LLS

### Production de LLS

- ★ Opérations ROLLS
- Parcelles identifiées pour la production de LLS

### Intervention sur copropriétés dégradées

- Recyclage de copropriétés dégradées
- Bâtiments Plan de sauvegarde
- Copropriétés visées par l'accord partenarial (cercle n°1)

### Intervention sur l'habitat ancien dégradé

- Périmètres opérations de recyclage Habitat ancien dégradé (financement NPNRU)
- Parcelles identifiées pour les opérations de recyclage Habitat ancien dégradé dont opération multi-site (financement NPNRU)

### Opérations d'équipement

- Financement ANRU
- Hors financement ANRU

### Amenagement

- Financement ANRU
- Hors financement ANRU
- - - Tracé projet Tramway (du 01/02/2023)

### Périmètres

- Etude habitat
- PPA
- QPV

Sources des données : Métropole AMP - DDTM 13  
Fond cartographique : Cadastre DGFIP  
Réalisation : Métropole AMP - juin 2023

## ➤ Secteur Le Canet : Développement et désenclavement

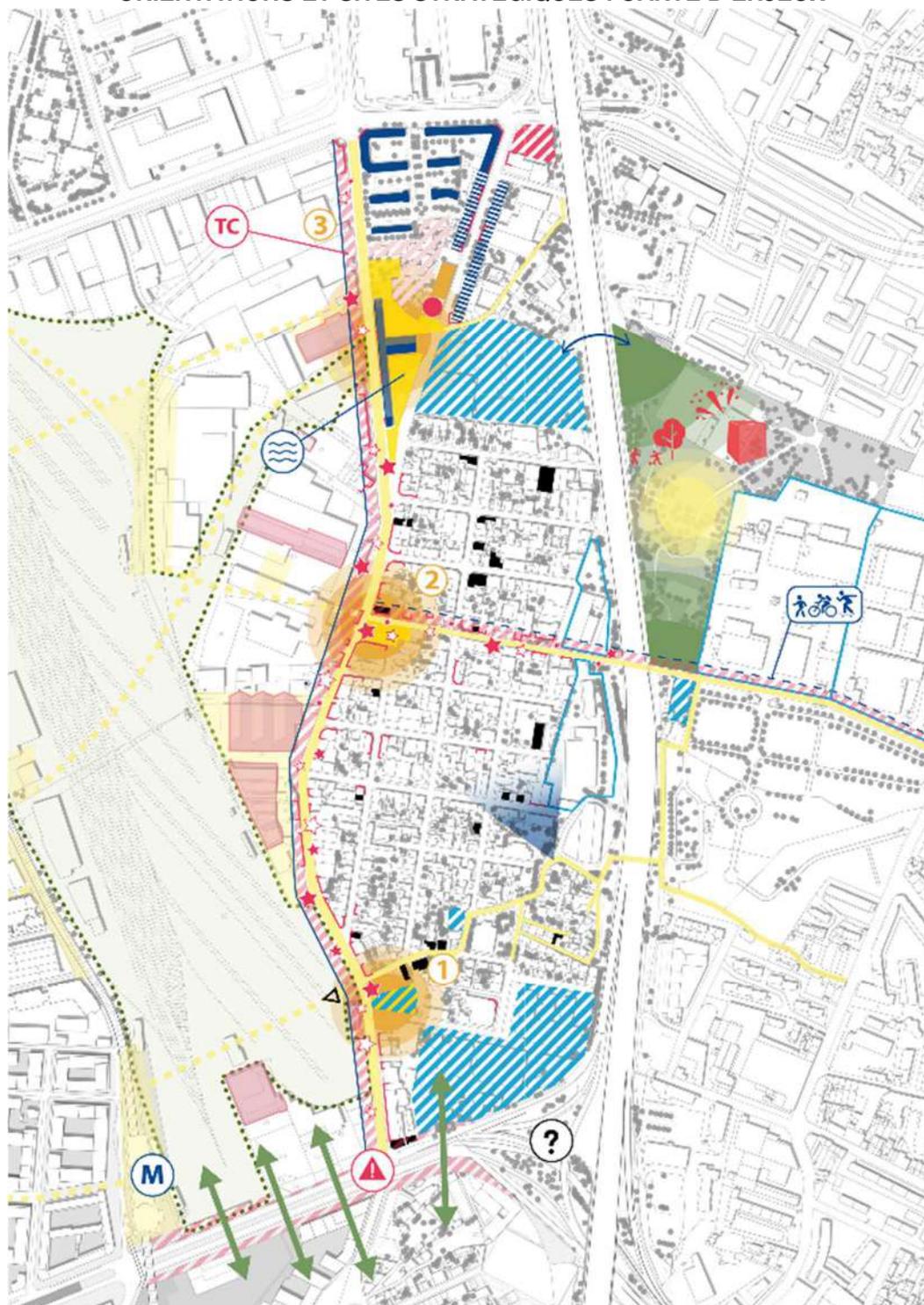
Perspectives de développement et de désenclavement au regard du projet d'extension d'Euroméditerranée (parc des Aygalades et future extension du Canet) porté par l'EPAEM autour de 5 enjeux : la ville servicielle, la ville connectée, la ville nature, la ville habitée et la ville active.

Cinq grands sites stratégiques ont été identifiés pour répondre aux enjeux d'affirmer les zones d'activité du territoire, d'offrir une vie piétonne et villageoise aux habitants et de faire évoluer le paysage du secteur vers celui d'une « ville verte » :

- La Frange Nord : Cette zone (dont Maison Blanche) dispose d'un foncier mutable et invite à réfléchir sur des espaces publics potentiels, ainsi qu'un travail sur l'habitat ;
- Le noyau villageois : La nécessité de créer des espaces publics et de rencontre a été prise en compte. L'identité d'un cœur villageois passe par la création de micro-urbanités. Une réflexion est à conduire autour des profils de voies, de la valorisation des traverses et des belvédères et d'une intervention sur les rez-de-chaussée ;
- Les 2 axes boulevards Casanova et Moretti : Ils pourraient accueillir des linéarités et polarités commerciales, des modes doux et TCSP et ainsi devenir des boulevards acclimatés ;
- La Frange Sud : L'évolution du boulevard Lesseps et de l'échangeur permettra une meilleure connexion vers les noyaux villageois limitrophes ;
- Le Parc de l'Espérance et le secteur Est : La requalification de ce parc pourrait permettre une préfiguration de celui des Aygalades. Il pourrait aussi accueillir un centre social, des équipements sportifs, l'attractivité des zones tertiaires de ce secteur faisant partie intégrante de la réflexion autour du Parc.

Zoom sur la copropriété dégradée Maison Blanche : Dans l'optique d'acquisition totale pour un recyclage en logement locatif social, un accord de principe a été validé en décembre 2022 par la Ville et la Métropole pour confirmer l'intervention du bailleur UNICIL. Dans ce cadre, une étude urbaine et bâtementaire va être lancée par l'EPAEM en 2023. Cette étude a pour ambition l'accompagnement public de l'intervention du bailleur UNICIL. Il s'agit d'approfondir les pistes d'actions pour le devenir de la copropriété et de ses abords, sur la base des perspectives de développement et désenclavement du quartier du Canet esquissées dans le cadre de la mission « étude Urbaine et sociale du noyau villageois du Canet du projet d'extension d'Euroméditerranée » : programmation des espaces publics aux abords de la copropriété (de nouvelles porosités dans le socle du bâtiment permettront de faire de cette barre un îlot de vie pour le quartier), faisabilité technique et opérationnelle de rénovation architecturale (traitement des rez-de-chaussée, mutualisation des parkings, diversification des typologies de logements, apport d'espaces extérieurs privés qualitatifs, revalorisation des communs, qualité des façades, amélioration des performances énergétiques). Le calendrier prévisionnel de cette étude, lancée en septembre 2023, indique une remise des résultats au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

## ORIENTATIONS ET SITES STRATÉGIQUES : CARTE D'ENJEUX



- |   |   |
|---|---|
|  Axes de mobilité douce            |  Franchissements et connexions quartiers alentours |
|  Places et espaces publics élargis |  Commerces et services                             |
|  Emplacements réservés voirie      |  Espaces d'activité tertiaire                      |
|  Opportunités foncières            |  Bâti très dégradé                                 |

Source : Étude secteur Canet. Mission d'urbaniste concepteur sur le périmètre Euromed II. Groupement Leclerq Associés 2021

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

Le projet prévoit :

- la démolition de 58 logements sociaux
- la démolition de 166 logements dans le cadre d'une opération de recyclage en grande copropriété
- le recyclage de 456 logements occupés dans l'habitat ancien

Le Comité National d'Engagement de l'ANRU du 9 mars 2022 a validé un volume de reconstitution de l'offre à hauteur de 680 logement se répartissant en : 416 PLAI et 264 PLUS

La reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU est mutualisée à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence, dans le souci d'agir de manière efficiente sur la répartition de l'offre. La convention cadre métropolitaine indique ces principes dans son article 4.3. Elle précise également les objectifs qualitatifs des opérations.

Néanmoins, le QPV Centre-Ville est à dominante habitat privé avec un taux de LLS à 18,3%<sup>5</sup>. Par ailleurs, le quartier présente un enjeu de transformation du parc social de fait en parc social de droit.

Lors du CNE du 9 mars, 366 logements relevaient d'opérations déjà conventionnées ou identifiées dans la convention cadre :

- 161 logements identifiés à l'adresse dont 105 PLAI et 56 PLUS (voir détail ci-dessous)
- 155 logements contractualisés au sein de la macro-ligne Recyclage privé PPA QPV, dont 93 PLAI et 62 PLUS
- 50 logements contractualisés au sein de la macro-ligne Recyclage privé PPA hors QPV

A titre indicatif, le détail des 161 logements identifiés à l'adresse est le suivant :

IDTOP	Nom Opération	Organisme/ MOA	PLAI ANRU	PLUS ANRU	Total LLS ANRU
C0728-31-0010	Reconstitution Montolieu EPAEM, 40 logts neufs dans QPV	A déterminer	24	16	40
C0728-31-0045	3, 5 rue Papère Marseille 13001 Noailles AA QPV	LOGIREM	13	9	22
C0728-31-0033	Fiacre Duverger AA 9 PLAI	LOGIREM	9	0	9
C0728-31-0035	Bon Pasteur AA 14 PLAI 17 PLUS	LOGIREM	14	17	31
C0728-31-0046	29 rue Danton, Marseille, AA QPV 3LLS 3 PLAI	LOGIREM	3	0	3
C0728-31-0036	Fiacre Duverger Neuf 10 PLAI 7 PLUS	LOGIREM	10	7	17
C0728-31-0053	32 rue du Musée, Marseille 1er, AA, QPV	UNICIL	4	0	4
C0728-31-0055	9-11 rue Jean Roque, Marseille 1er, AA, QPV	UNICIL	11	0	11
C0728-31-0054	13 rue Saint-Michel, Marseille 6ème, AA, QPV	UNICIL	3	0	3
C0728-31-0056	7 rue Méolan / 8 rue d'Aubagne, Marseille 1er, AA, QPV	UNICIL	4	0	4
C0728-31-0037	Bon Pasteur Neuf 10 PLAI 7 PLUS	LOGIREM	10	7	17
<b>Total</b>			<b>105</b>	<b>56</b>	<b>161</b>

<sup>5</sup> Source RPLS 2017, RP 2017 traitement ANCT

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

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

De par sa taille, le QPV se caractérise par une diversité en matière de dynamique d'habitat. Ainsi, dans le cadre de l'étude Habitat – peuplement- Attractivité résidentielle (A1) 7 secteurs de marchés ont été identifiés sur le périmètre du QPV avec des enjeux de rééquilibrage différents.

Néanmoins, le QPV du centre-ville en matière d'habitat et d'attractivité résidentielle présente globalement :

- Une massivité du parc de logements dégradés (très majoritairement locatif privé)
- De très forts déséquilibres structurels de l'offre (part importante de petits logements et de locatifs privés)
- Des contraintes et des nuisances environnementales (routières...), des problèmes de gestion urbaine et une forte densité de logements sur certains secteurs limitant l'attractivité résidentielle;
- Une paupérisation d'une occupation sociale déjà très fragile au sein du parc locatif;
- Un marché très actif des logements à la revente, captés par des investisseurs contribuant au renforcement des déséquilibres de l'offre (petits logements locatifs privés)
- Des trajectoires économiques et sociales divergentes entre propriétaires occupants et locataires et entre secteurs de marchés.

La stratégie de diversification résidentielle s'appuiera donc sur une approche territorialisée et différenciée de la (re)programmation habitat (neuf et existant) à l'échelle infra quartier prenant en compte la diversité des marchés et les contraintes et opportunités en termes d'équilibres et de dynamiques à l'œuvre ;

Il s'agit de mettre en place une approche intégrée et collaborative de la stratégie habitat à l'échelle de chaque secteur de marché, ou par groupes de secteurs, en mobilisant différents leviers d'actions et en associant les partenaires compétents en capacité de répondre à la complexité et à la diversité des défis :

- o **Une approche de développement résidentiel endogène sur une grande partie des secteurs de marchés**, dans un contexte de retrait des clientèles extérieures, de part élevée et en progression des ménages pauvres, en particulier au sein du parc locatif privé dégradé
- o **Un enjeu fort de rééquilibrage de l'offre en termes de typologies et de statuts d'occupation:**

**Rééquilibrage de répartition des familles typologiques** (déterminant des équilibres des statuts d'occupation et de l'occupation sociale induits)

- En locatif privé : vers le T3 et plus à la marge vers le T4+ au sein du parc locatif, ou de façon ciblée sur les petites surfaces (étudiants, résidences gérées types coliving). Les dispositifs permettant d'assurer la mise en œuvre de ces objectifs restent à définir ;
- En locatif social: vers le T3/ T4+ pour le parc locatif social pour le 1er arrondissement, le Sud Est du 3è arrondissement voire le 2è arrondissement ou vers les petits logements sur le parc locatif social du Nord du 3è arrondissement ;
- En accession: vers le T3 et éventuellement le T4 et en ciblant des prix soutenables adaptés aux budgets logements des ménages.

**Rééquilibrage des statuts d'occupation au profit des accédants utilisateurs** dans leur diversité avec une cible prioritaire de jeunes ménages primo accédants de CSP modestes souvent locaux avec des revenus limités :

- nécessitant des prix de vente limités (< 2500€/m<sup>2</sup> le T4) et des surfaces de logement acceptables
- pour une cible plus diversifiée en terme de revenus ou origines géographiques mais avec une offre différenciante : surface généreuse/ cachet de l'ancien/ formes urbaines atypiques
- et à la condition d'une amélioration (préalable) de la qualité urbaine résidentielle globale du quartier (gestion urbaine, équipements, aménités, TC).

**Un rééquilibrage de l'offre locative sociale de manière différenciée** sur certains secteurs de marchés en termes de nature de logements, de typologies et de gammes de loyers pour répondre à :

- Une demande locative sociale sur les arrondissements centraux et en particulier le 1<sup>er</sup> arrondissement (très forte tension locative sociale);
- un enjeu de requalification d'une offre locative privée dégradée sociale de fait en offre locative sociale de droit;
- Un enjeu de diversification de l'offre locative sociale de manière ciblée en direction du logement familial sur certains secteurs ou de produits spécifiques (structures: seniors, étudiants, jeunes actifs);
- un enjeu de régulation des prix et loyers des marchés immobiliers pour prévenir ou limiter l'inflation des prix
- Un enjeu de développement de l'offre locative sociale qui doit s'envisager pour partie en intégrant la possibilité d'une évolutivité des produits à moyen terme (vers le locatif privé ou la vente des accédants utilisateurs) en vue de rendre possible une diversification progressive de l'habitat et prévenir la constitution de quartiers HLM en centre ancien.

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

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

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

- 32 889 m<sup>2</sup> de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains nus ou d'immeubles cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés, sauf décision contraire de Foncière Logement.
- 38 (nombre total) droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux, correspondant à 44 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et du protocole de préfiguration).

Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
2 - Couronne Grand pôle IDF + Métropoles d'Aix Marseille Provence / Métropole de Lyon / Métropole de Nice / Métropole de Toulon	27,5% Sans objet	38,5% Sans objet	38,5% Sans objet	44,0% soit 38 droits

Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de : Sans objet

Les contreparties en droit de réservation au titre de la reconstitution de l'offre sont précisées au sein de l'article 5.2 de la convention cadre et son annexe B2.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un bailleur social dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

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

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du CCH, qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n° 2020-145 du 20 février 2020.

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

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du Groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'Etat, l'ANRU, et Action Logement du 11 juillet 2018, avenantée le 10 juillet 2021, pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

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

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

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

- En matière de relogement :
  - Élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
  - Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
  - Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.
- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

### Le relogement des ménages avec minorations de loyers

L'octroi de financement par l'Agence est conditionné par l'engagement des maîtres d'ouvrage à assurer aux ménages, dont le relogement est rendu nécessaire par une opération contractualisée avec l'ANRU dans le cadre du NPNRU, des relogements de qualité. Afin de faciliter les parcours résidentiels pour ces ménages dans des logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés de moins de cinq ans, l'Agence peut accorder une minoration de loyer à l'organisme HLM accueillant les ménages concernés.

Lors du CNE du 9 mars il a été validé 38 forfaits pour minoration de loyer. Ce volume pourra évoluer conformément à la convention cadre qui intègre ces financements.

### A Marseille, un plan stratégique de relogement sera élaboré à l'échelle de la ville sur un dispositif de mutualisation des besoins et des offres.

Le dispositif de mutualisation développé lors de la mise en œuvre des premiers programmes PNRU à l'échelle de la commune de Marseille est amené à s'adapter à la réforme des attributions pour répondre aux enjeux du relogement dans les NPNRU.

Il s'agit d'élargir un dispositif actualisé de mutualisation des offres de relogement, impliquant une solidarité de l'ensemble des réservataires, comme des organismes de logements sociaux, qu'ils soient concernés ou non par des démolitions et restructurations de leur patrimoine. Les besoins liés aux relogements et l'objectif de mutualisation des réponses seront intégrés dans la mise en œuvre de la gestion des attributions en flux sur le territoire métropolitain, afin de réserver le volume nécessaire en amont des flux pour alimenter la plateforme.

Le dispositif partenarial de mutualisation peut s'adapter au nouveau contexte pour :

- accélérer la libération des logements des opérations du NPNRU
- fluidifier les parcours des ménages,
- élargir les choix possibles et de consolider le partenariat autour de ces relogements.
- répondre aux priorités à définir collectivement pour le plan stratégique de relogement.

La plateforme de relogement constitue l'outil adéquat pour permettre l'interface et une synthèse de données, entre:

- les offres de logements bailleurs et réservataires, que ce soit à la rotation ou lors de la première mise en location,
- les besoins en relogement portés par les Maîtrises d'œuvre Urbaines et Sociales (MOUS) intervenant sur chaque projet.

### **Le relogement en centre-ville, une articulation entre différentes échelles**

A l'échelle métropolitaine, une charte socle pour le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain est actuellement en cours de définition. Elle vise à permettre d'alimenter méthodologiquement les différentes chartes locales, leur élaboration ou leur révision. A terme, elle s'inscrira dans la future Convention Intercommunale d'Attribution.

### **Des premiers principes retenus pour la commune de Marseille : une charte de relogement pour les projets de Marseille**

Une délibération a été prise par la Métropole Aix-Marseille Provence et la Ville de Marseille en juillet 2022 pour le pilotage du renouvellement urbain à l'échelle de Marseille, qui fixe les orientations de la future charte de relogement selon les principes suivants :

- 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, issus du parc social, 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.

### **Les relogements réalisés dans le cadre des opérations d'aménagement, concessions, sur les immeubles isolés, ou les recyclages de copropriétés :**

Le relogement réalisé dans le cadre de ces opérations est conforme à l'objectif d'un relogement de qualité soutenu par l'ANRU et s'inscrira dans le cadre de la future charte de relogement. Cette dernière, disposera d'un volet habitat privé et viendra préciser les modalités d'accompagnement au relogement retenues pour les ménages issus du parc privé.

Les opérateurs s'engagent à mettre à disposition en interne, soit via un prestataire, une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale dédiée au relogement afin d'assurer le relogement préalable aux démolitions, à titre provisoire ou définitif, dans le périmètre de l'opération ou en dehors du site, en fonction des impératifs opérationnels et des souhaits des ménages concernés. L'offre locative nouvelle créée dans le cadre d'acquisition amélioration ou de reconstruction sera prioritairement mise à disposition de ces ménages, en fonction des situations d'occupation initiales.

### **Le relogement des ménages du Centre-Ville** : distinction entre premières livraisons et gestion en flux des logements

- Concernant les premières livraisons : les réservataires seront sensibilisés afin de proposer sur leur contingent les logements réalisés en Centre-Ville prioritairement à des ménages issus du Centre-Ville. La métropole AMP s'y engage au titre de son contingent.
- Dans le cadre de la gestion en flux : les besoins en relogements sont identifiés. Le principe est celui de la mutualisation de l'offre via la plateforme de relogement et, dans ce cadre, les logements remis en location en Centre-Ville seront prioritairement proposés à des ménages du Centre-Ville.

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

### Article 7.1 La gouvernance

La contractualisation avec l'Anru et les partenaires est organisée sur deux niveaux :

- Une convention cadre métropolitaine qui encadre les projets de renouvellement urbain métropolitains et porte la reconstitution de l'offre à l'échelle de la Métropole. Elle agglomère aussi l'ingénierie transversale au projet comme les postes de conduite de projet et les forfaits de minoration de loyers pour le relogement dans le neuf ou le conventionné de moins de 5 ans.
- Des conventions opérationnelles pour chaque projet de renouvellement urbain.

#### A l'échelle des projets NPNRU marseillais

- **Une Instance de Coordination Stratégique** (1 par mois), sous l'égide du Préfet Délégué à l'Egalité des Chances, qui réunit élus et techniciens de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Cette instance a accompagné les contractualisations des projets marseillais. Elle sera susceptible de connaître des évolutions pendant la phase de mise en œuvre des projets.

#### A l'échelle du projet NPNRU du Grand Centre-Ville

La Métropole assure le pilotage du projet de renouvellement urbain ; la gouvernance du projet est partenariale ; elle se décline au travers des instances suivantes :

- **Les instances de gouvernance du Projet Partenarial d'Aménagement**, dans lequel s'inscrit le NPNRU du Grand Centre-Ville, interviennent plus particulièrement sur les questions stratégiques liées au NPNRU et la validation des orientations liées aux thématiques transversales, comme par exemple la stratégie de peuplement, le développement économique, la communication et la concertation...
- **Un Comité de Pilotage spécifique NPNRU** (1 par an) qui associe l'ensemble des partenaires du projet (maîtres d'ouvrages, financeurs du projet). Le travail de remobilisation des habitants, notamment du conseil citoyen permet d'intégrer un ou des représentants au sein de ce Comité de Pilotage.

Le Comité de Pilotage est responsable du suivi de l'avancement du projet, de la validation des étapes de sa mise en œuvre, de la coordination générale du programme et constitue l'interlocuteur privilégié pour l'ensemble des partenaires. La Métropole conduit, en association étroite avec les élus de la Ville de Marseille, la définition, le portage et la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain, conformément aux orientations et arbitrages retenus.

- **Un Comité Technique spécifique NPNRU** (1 à 2 par an) animé par la direction de la DGD Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale de la Métropole Aix Marseille-Provence. Le Comité Technique associe l'ensemble des techniciens des partenaires concernés par les projets et des parties prenantes (ANRU, Etat, Ville, AMP Métropole, Département des Bouches du Rhône, AR HLM, Action Logement, Bailleurs sociaux et Moa, Banque des territoires).
- **Une Equipe Projet Technique NPNRU** (au moins 1 par trimestre), co-animée par le(a) Chef de Projet RU et par le(a) représentant(e) de la délégation territoriale de l'ANRU (représentée par la DDTM), instance consacrée plus particulièrement au cadre de contractualisation, à l'avancement financier, aux calendriers, aux questions transversales communes aux différents sous-secteurs de projet, comme la réalisation des heures d'insertion, des relogements... Les Maîtres d'Ouvrage y sont associés en tant que de besoin. Cette équipe projet technique fait le lien avec l'équipe projet du PPA laquelle pourra alimenter les instances du PPA, sur des questions relevant de ces thématiques, dans une perspective opérationnelle.

- **Des Equipes Opérationnelles NPNRU par sous-secteur de Projet** (tous les deux mois), instances rapprochées sur lesquelles s'appuie au quotidien le(a) Chef de projet RU de la Métropole, qui permettent d'assurer l'échange d'informations, la vision d'ensemble partagée et de relayer des alertes. Ces équipes partenariales constituent le socle actif de la mise en œuvre opérationnelle ; leur contour est déterminé par le contexte de chaque sous-secteur de projet et son stade de développement. Les Maîtres d'Ouvrage y participent systématiquement. Ces instances permettent également le lien avec les OPAH RU.
- **Des réunions thématiques ou opérationnelles**, mises en place de façon temporaire et ponctuelles, au fil des besoins, peuvent rassembler les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de sous-projets ou d'opérations élémentaires. Elles sont généralement plus nombreuses dans les phases de montée en régime des projets.
- D'autre part, **un comité de suivi des fonciers** cédés en contreparties au groupe Action Logement sera organisé par semestre ; l'ANRU y sera associée.

## Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la Métropole conduit le pilotage opérationnel du projet en s'appuyant sur la Direction opérationnelle Habitat et Renouvellement Urbain Marseille - au sein du Pôle Réalisations Territoriales de la DGD AHDICT (Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale).

Pour assurer cette conduite de projet, le service de la Métropole prend en charge :

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

Au regard de ces missions et de l'étendue du territoire (le 2ème QPV de France plus important en superficie), **2 postes de Chefs de projet sont mobilisés à temps plein** et intégrés au Service Intervention sur l'Habitat et Lutte contre l'Habitat Indigne (SIHLHI). Ils pourront s'appuyer sur l'intervention des 5 chargés d'opération habitat territorialisés (1 par sous-secteur opérationnel).

Cette organisation pour la conduite du projet de renouvellement urbain, spécifique au Centre-Ville est le reflet de la volonté de la Métropole d'articuler l'intervention sur l'habitat privé dans ses volets préventif, incitatif, coercitif et le renouvellement urbain.

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

Le porteur de projet, en lien avec les maitres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Cet objectif est affirmé également dans le Projet Partenarial d'Aménagement signé en juillet 2019 qui pose un cadre plus large et des moyens dédiés.

#### La démarche participative mise en place pour l'élaboration du projet

Les secteurs identifiés dans le cadre du NPNRU étaient déjà engagés dans plusieurs démarches de mutation et deux secteurs ont bénéficié d'une concertation renforcée dès le lancement des réflexions urbaines :

- sur Noailles, une étude urbaine conduite par la Soleam de 2014 à 2018 dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville (OGCV) a été l'occasion d'associer la population au devenir de son quartier. La mise en place d'un forum ouvert (2014) et de balades urbaines (2015) ont permis d'établir un diagnostic des problématiques du quartier.
- Sur les quartiers de St Charles, de la Belle de Mai et de Longchamp dès 2014 dans le cadre du projet « Quartier libre », un large dispositif de concertation accompagné par l'agence Res publica a permis d'associer les habitants et les acteurs locaux à la réflexion sur le devenir de 140 ha autour de la gare.

En juillet 2019, avec la signature du Projet Partenarial d'Aménagement par la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'Etat, les partenaires ont affirmé leur volonté commune de conduire un projet de renouveau ambitieux pour le centre-ville élargi de Marseille, en concertation avec les habitants et les usagers à toutes les échelles et durant toutes les étapes (de la définition des grandes orientations stratégiques à la mise en œuvre des aménagements de proximité). Il s'agit d'articuler dans la démarche de concertation les temps d'avancement différents des dispositifs/opérations mis en œuvre sur le centre-ville et notamment les concessions d'aménagements confiées à la SPLA-IN AMP.

Durant le printemps 2022, La Métropole et Euroméditerranée en partenariat avec la ville ont mené deux phases de concertations publiques sur le devenir urbain des quatre îlots prioritaires du centre-ville de Marseille : « Hoche Versailles », « Noailles », « Cœur Belle de Mai » et sur l'intervention multisites ». Ce dispositif coordonné à travers ateliers de concertation, permanences d'information, registres papier et numérique, exposition et une réunion publique a permis d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, en vue d'arrêter les caractéristiques essentielles des opérations d'aménagement, dont la mise en œuvre a été confiée à la SPLA-IN Aix Marseille Provence.

Par ailleurs, l'élaboration du projet a également intégré plusieurs initiatives de concertation plus ciblées sur des sites à enjeux ou des équipements, telles que la « contribution citoyenne » sur l'avenir du haut de la rue d'Aubagne pilotée par la mairie de secteur, la Fabrique Loubon, médiathèque citoyenne dans le quartier de la Belle de mai, le Comptoir de la Victorine dans le quartier de St Mauront.

Les partenaires du PPA ont par ailleurs identifié le besoin de s'appuyer sur de « l'expertise d'usage » à travers la création d'un Collège des Maîtrises d'Usage en vue d'alimenter les réflexions et les actions des partenaires. Constitué à partir d'un panel d'acteurs, de collectifs et d'habitants, le Collège des Maîtrises d'Usage regroupe 30 personnes et son fonctionnement a fait l'objet d'ateliers de travail pendant près d'un an. Il a été officialisé par les élus de la Ville et de la Métropole en juillet 2022 et devient un interlocuteur privilégié dans la gouvernance du PPA. Son expertise est mobilisée à chacune des phases du projet, de son élaboration à sa réalisation. Les équipes de la Politique de la Ville et la mission renouvellement urbain de la Métropole se sont appuyés sur ce collège avec des RDV mensuels pour échanger sur les interventions à conduire dans le cadre du PRU du Grand centre-ville.

## La démarche participative proposée au long du projet

Le porteur de projet s'engage notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

- A l'échelle stratégique et métropolitaine, la démarche de co-construction se concrétise dans le cadre des comités de pilotage des Contrats de Ville et de l'association du Collège des maîtrises d'usage et des structures représentant les habitants (Conseils Citoyens, CIQ, associations...);
- A l'échelle opérationnelle, elle se traduit par les modalités de concertation développées pour chaque projet et décrites dans les conventions opérationnelles correspondantes.

La stratégie de participation du grand centre-ville repose à ce jour sur la poursuite et l'amplification de la démarche engagée dans le cadre plus large du PPA, en s'appuyant notamment sur le collège des maîtrises d'usage et la stratégie de concertation développée à destination des partenaires et acteurs intervenant sur le Centre-Ville.

Depuis septembre 2022, l'équipe projet du PPA est accompagnée par une AMO pour la conception et l'animation d'un dispositif d'information, de communication et de participation et à son schéma d'orientation stratégique en cours de co-construction.

L'enjeu sera toujours d'articuler les différentes échelles et états d'avancement des secteurs de projets.

Elle inclut les grandes composantes suivantes :

- L'animation d'un lieu ressource pour le projet urbain : la maison du projet du centre-ville avec une programmation ajustée en fonction des évolutions du PRU, un vecteur de réponses aux questions et interpellations des habitants, usagers et autres acteurs du territoire.
- Des temps de concertation avec les habitants, ciblés sur des thématiques ou des objets spécifiques, à différents niveaux selon les sujets traités (du grand secteur au micro-site). Ils prendront différentes formes (ateliers, échanges à la maison mobile du projet, etc.).
- Un travail avec les acteurs locaux et les habitants sur la mémoire des quartiers
- Des communications officielles :
  - par les maîtres d'ouvrages, par le porteur de projet
  - des réunions publiques à des temps clefs

Cette démarche de participation sera infléchiée et adaptée en fonction :

- Des conclusions de la stratégie d'information, communication, concertation du PPA
- Du lancement opérationnel des opérations, de l'avancement des études,
- Des sujets de préoccupation des habitants/acteurs locaux.

Les maîtres d'ouvrage des opérations inscrites à la convention, se dotent également des moyens nécessaires à la concertation sur leurs opérations. A ce titre, on peut par exemple citer la SPLA-IN Aix Marseille Provence qui a intégré des missions de conduite opérationnelle et de mobilisation et de concertation relative aux aménagements des espaces publics, dans le cadre d'un groupement de prestataires.

## La maison des projets

Essentielle à la mobilisation des habitants tout au long du projet urbain, une **maison du projet temporaire** à l'échelle du PPA/NPNRU est en cours de mise en place au cœur du centre-ville pour proposer un espace de dialogue et d'information. Son ouverture est programmée à l'automne 2023.

L'AMO aura la charge de l'animer et de la faire vivre à travers des permanences et une programmation associant toutes les parties prenantes pour lui donner toute sa dimension.

Un travail en concertation avec le collège des maîtrises d'usage sur une maison du projet pérenne, partagée et adaptée au projet est d'ores et déjà engagé avec pour objectif de rechercher un grand espace visible et imaginer plusieurs usages regroupés dans une logique d'hybridation :

- Un lieu vivant, ouvert, mutualisé
- Un espace de réunion/conférence pouvant accueillir au minimum 50/60 personnes
- Un lieu de ressources avec des expositions pédagogiques sur le projet et ses opérations pour informer de manière évolutive et régulière, sur l'actualité des projets en cours et à venir, via des supports adaptés
- Une articulation forte avec la programmation de l'Espace Accompagnement Habitat

Cette maison du projet centrale sera complétée par différents dispositifs mobiles pour toucher un public plus large et cibler les démarches de dialogue sur les différents secteurs à enjeux opérationnels et les îlots prioritaires à l'échelle du grand centre-ville.

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

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

**La Métropole Aix Marseille Provence** assure :

- au sein de la DGD ADHICT :
  - le portage de la convention cadre au travers du service « ingénierie, programmation habitat et renouvellement urbain » à l'échelle de la Métropole,
  - le pilotage des projets NPNRU sur Marseille (hors le GCV) au travers du « service renouvellement urbain »,
  - le pilotage du projet NPNRU Grand Centre-Ville, et la maîtrise d'ouvrage des études et des moyens d'ingénierie associés au projet au travers du service « intervention sur l'habitat et lutte contre l'habitat indigne »
- au sein de la DGD Mobilités Durables, Infrastructures, Voirie, la réalisation des espaces publics sur l'îlot démonstrateur Hoche-Versailles au travers de la « direction de l'aménagement, des espaces publics métropolitains ». Elle pourra confier la mise en œuvre de ses opérations en concession ou en délégation de maîtrise d'ouvrage.

**La Ville de Marseille** est partie prenante du suivi général du PRU en tant que porteur associé. Elle est aussi maître d'ouvrage des opérations d'équipements publics validées dans le cadre du NPNRU, dont les équipements scolaires, l'aménagement du Comptoir de la Victorine, l'extension de la MPT Belle de Mai, la création de la médiathèque Loubon...

**L'EPAEM Euroméditerranée** est maître d'ouvrage de l'opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé sur l'îlot Montolieu et de l'opération d'aménagement du secteur Château Vert Briançon ; il dispose d'équipes rompues à la conduite de projets urbains

**La SPLA-IN Aix Marseille Provence** est bénéficiaire de concessions d'aménagement :

- Signées par la Métropole AMP pour :
  - o L'intervention sur l'habitat ancien dégradé de 3 îlots démonstrateurs du PPA (Noailles Ventre, Noailles Delacroix et belle de mai) et pour l'îlot diffus
  - o La réalisation des espaces publics de proximité pour les îlots démonstrateur de Noailles et Belle de Mai.
- Signée par l'EPAEM pour l'intervention sur l'habitat ancien dégradé de l'îlot démonstrateur Hoche Versailles.

Créée en 2019, elle s'est structurée pour disposer d'une équipe de projet dédié à la conduite de ces concessions.

**La Société Publique Des Écoles Marseillaise (SPDEM)** est une société publique d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN), dont le capital est détenu à parité par la Ville de Marseille et par l'État. Elle a été créée spécifiquement pour la mise en œuvre d'un plan de rénovation de 188 écoles de la Ville. Elle est composée à date de deux directions, dont une direction de la maîtrise d'ouvrage qui intervient opérationnellement sur les écoles dont la ville lui a confié la réalisation. Une équipe de chefs de projet expérimentés a été recrutée pour conduire les opérations.

La Ville de Marseille est fléchée en première intention en maîtrise d'ouvrage des opérations de requalification des groupes scolaires et, au fur et à mesure que les marchés subséquents sont signés, la maîtrise d'ouvrage bascule sur la SPDEM (à la rédaction de la convention, deux groupes scolaires sont encore sous Maitrise d'Ouvrage Ville).

**La SOLEAM**, à travers la concession d'aménagement Grand Centre-Ville, est maître d'ouvrage pour la réalisation de l'équipement public de proximité multi générationnel du « Domaine Ventre et 44 rue d'Aubagne ». Ces équipes Construction et Renouvellement urbain sont mobilisées pour la réalisation de cet équipement.

**Les bailleurs sociaux**, Marseille Habitat, LOGIREM et Logis Méditerranée sont les maîtres d'ouvrages des opérations de démolitions, de réhabilitation, de restructuration et de résidentialisation de logements sociaux. Ils mobilisent chacun une équipe dédiée à la conduite des projets de renouvellement urbain.

**Foncière Logement** sera en charge des opérations de logements privés (diversification de l'offre) sur les fonciers identifiés en annexe A12 et B1 au titre des contreparties foncières.

## Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

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

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail des instances en charge de l'évaluation du programme.

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

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

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

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

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

Cette mission peut s'inscrire dans l'accord cadre d'OPCU - relatif aux PNRU marseillais - notifié par la métropole mi - 2023, par le biais d'un marché subséquent (pour le Centre-Ville) à cet accord cadre.

## Article 8. L'accompagnement du changement

### Article 8.1 Le projet de gestion

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

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

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

Le projet de gestion s'inscrit dans la continuité des démarches de GUP initiées dans le cadre du PNRU sur les quartiers de Saint-Mauront et de Centre Nord (diagnostics, chartes, partenariats, etc.).

L'étude stratégique transversale de GUP menée par la Métropole, permet au travers des bilans des démarches de GUP sur le PNRU, de tirer un enseignement des limites constatées et de s'appuyer sur les prérequis de la GUP mis en place dans le PNRU afin de viser une méthode et une organisation efficiente pour le NPNRU.

Voir en Annexes D, les Fiches bilan GUP du PNRU1 pour les PRU de saint-Mauront et de la ZUS Centre Nord.

L'ampleur du territoire du QPV du Grand Centre-Ville, ainsi que les caractéristiques et spécificités du secteur conduisent à mettre en place plusieurs projets de gestion, par sous-secteurs. Cette démarche a d'ores et déjà débuté sur le sous-secteur Hoche-Versailles.

Les projets de gestion NPNRU GCV seront présentés au plus tard lors de la première revue de projet, ou du premier avenant si celui-ci intervient avant.

#### **La gestion des espaces urbains :**

L'amélioration de la gestion des espaces extérieurs nécessite un engagement fort de l'ensemble des partenaires locaux :

- La définition des assiettes foncières dans le cadre du projet doit permettre une répartition claire des responsabilités de gestion entre public et privé. La Métropole s'engage à tout mettre en œuvre pour régulariser le foncier le plus rapidement possible.
- Un engagement de l'ensemble des gestionnaires, publics et privés, sera nécessaire pour permettre de valoriser pleinement les investissements engagés dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

De manière générale et tout au long du projet, les projets de gestion veilleront à :

- Prendre en compte la gestion et les usages lors de la phase de conception des espaces
- Le cas échéant, accélérer l'évolution des domanialités et des responsabilités de gestion,
- Adapter certains modes d'interventions pour traiter des difficultés transversales (collecte des encombrants, dépôts sauvages, opérations d'hygiène, etc...)
- Prendre en compte les enjeux de prévention, de sécurité publique et résidentielle

De manière plus spécifique, les projets de gestion doivent contribuer à :

- **Améliorer la collecte des déchets et des encombrants** en particulier. Soutenir des modes de collecte alternatifs et performants et la valorisation des déchets via le développement de services tels que : le point d'apport volontaire des emballages par les commerçants à Noailles, ou le chantier d'insertion à Belsunce de collecte et revalorisation des déchets des commerçants
- **Améliorer la qualité des espaces extérieurs** : Renforcer l'entretien des espaces communs à travers la mise en œuvre des chantiers d'insertion. Poursuivre la veille et les interventions concernant les questions des nuisibles (punaises de lit, rats, pigeons...), de l'éclairage public, des véhicules épaves et ventouses...
- **Poursuivre les actions de nature en ville** initiées comme les jardins partagés (ex. ceux de Saint Mauront ou du parc Bougainville)
- Requalifier et/ou créer des espaces publics de proximité pour tous, adaptés aux usages et à la configuration des quartiers
- **Permettre des actions de gestion de l'attente** tels que des aménagements transitoires qui seront concertés et pourront préfigurer de l'usage futur des espaces.

### **La Sécurité – tranquillité publique :**

L'étude engagée par la métropole sur la sécurité dans le cadre du protocole de préfiguration apportera des enseignements lors de la mise en œuvre du NPNRU. Elle viendra alimenter les réflexions du projet urbain (sur ce qui relève de l'amélioration des interventions et de la coordination des acteurs et dispositifs partenariaux en matière de sécurité, tranquillité, prévention et gestion, mais aussi sur les réflexions liées aux configurations urbaines, architecturales et paysagères).

Il s'agit cependant dès à présent de :

- Poursuivre la concertation des acteurs sur les questions sécuritaires, notamment par le biais des GPS (portés par la Préfecture Déléguée à l'Egalité des chances).
- Sécuriser les espaces extérieurs (éclairages adaptés, cheminements sécurisés, entretien des espaces, collecte des seringues usagées)
- Avoir une vigilance particulière sur les appartements vidés dans le cadre de la rénovation, posant un risque d'occupation par des squatteurs et les réseaux, et engager un travail partenarial permettant de prévenir ces situations ou d'y répondre rapidement et efficacement
- Porter une attention spécifique à la sécurité routière dans les aménagements, en particulier aux abords des écoles, et favoriser l'ensemble des initiatives permettant de l'améliorer.

### **Le soutien à la vie sociale :**

- Favoriser la concertation et la co-construction des projets avec les acteurs associatifs et les habitants. Prendre en compte de la parole des habitants dans la réalisation de projets relevant de la gestion urbaine de proximité (information, soutien d'actions associatives)
- Améliorer la qualité d'accueil et la sécurité des publics au sein des équipements sociaux et des associations
- Soutenir et aider au développement d'instances de représentation habitantes
- Proposer des actions visant l'amélioration du cadre de vie et l'appropriation de leur quartier par les habitants et les usagers du centre-ville
- Permettre et soutenir la réalisation d'animations dans l'espace public, dans de bonnes conditions.

### **La gestion des chantiers :**

Anticiper les nuisances occasionnées pendant les périodes de chantier afin de maintenir un fonctionnement social et urbain satisfaisant (sécurisation des chantiers, informations, programmation d'aménagements permettant de conserver des espaces publics et des équipements).

Accompagner les clauses d'insertion sociale en mobilisant les dispositifs et ressources locales afin d'anticiper au mieux les besoins en termes de recrutement (formations en amont des chantiers).

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

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

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

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

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

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

	Montant d'investissement en euros	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
Métropole Aix-Marseille- Prov	13 568 628	206 664	5	10 333
SPLA-IN Aix Marseille Prov	239 644 426	2 491 692	5	124 585
Logis Méditerranée	7 032 130	104 646	5	5 232
Marseille Habitat	12 634 417	94 359	5	4 718
EPAEM Euroméditerranée	41 088 252	146 452	5	7 323
SPDEM	61 414 080	997 545	5	49 877
Logirem	15 038 023	220 725	5	11 036
Ville de Marseille	45 587 608	709 340	5	35 467
SOLEAM	5 257 091	85 391	5	4 270
TOTAL	441 264 655	5 056 814	5	252 841

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

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

Ils se basent sur les hypothèses suivantes :

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

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

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

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

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

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

- **Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain**

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

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

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

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

	Montant HT d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
MAMP	750 000	10 500 h	5%	525 h
SPLA-IN AMP	1 350 000	18 900 h	5%	645 h

- **Objectifs qualitatifs en matière d'insertion**

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

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

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

Les objectifs visés sont ainsi déclinés :

Objectif	Indicateur	Cible
Favoriser l'accès à l'emploi des jeunes (sans qualification et/ou éloignés de l'emploi)	% de jeunes parmi les bénéficiaires du dispositif	A définir au plus tard à l'issue de la première revue de projet ou du premier avenant si celui-ci intervient avant
Favoriser l'accès à l'emploi des femmes	% de femmes parmi les bénéficiaires du dispositif	
Favoriser l'accès à l'emploi des demandeurs d'emploi de plus de 50 ans	% de demandeurs d'emploi de plus de 50 ans parmi les bénéficiaires du dispositif	
Favoriser les actions de formation	% de bénéficiaires du dispositif ayant bénéficié d'une action de formation	

Le suivi et l'évaluation de ces indicateurs de façon annuelle puis cumulée permettront de s'interroger sur la poursuite ou l'adaptation des actions et de revoir ou réorienter les objectifs initialement définis. **Ces objectifs pourront donc être actualisés au plus tard lors de la première revue de projet ou lors du premier avenant si celui-ci intervient avant.**

- **Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique**

1. Comité de pilotage NPNRU

Le pilotage stratégique et opérationnel de l'application de la charte nationale d'insertion s'effectuera dans le cadre du pilotage global du NPNRU du Grand Centre-Ville.

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

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

2. Comité technique du PNRU

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

3. Equipe projet

Le facilitateur participe aux réunions Equipe projet, notamment pour rappeler aux maîtres d'ouvrage leurs obligations, présenter le dispositif mis en place et proposer d'accompagner les maîtres d'ouvrage qui le souhaitent, dans la mise en œuvre concrète des clauses.

4. Comité de suivi stratégique de la mission clauses sociales

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

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

## 5. Commission territoriale emploi

Cette cellule opérationnelle, à mettre en place, co-pilotée et co-animée par le délégué du préfet et l'équipe territoriale politique de la ville de la Métropole, sera composée de l'ensemble des partenaires et opérateurs de l'emploi et de l'insertion et pourra s'élargir à d'autres partenaires selon son ordre du jour.

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

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

## 6. Facilitateur

EMERGENCES (PLIE MP Centre) est la structure opérationnelle qui pilote et coordonne le dispositif des clauses sociales sur Marseille. Elle désigne une personne ressource, « le facilitateur clauses sociales » pour accompagner l'ensemble des acteurs tout au long du processus.

Le facilitateur est en particulier chargé du suivi de la réalisation des clauses d'insertion, sur la base des indicateurs définis dans la nouvelle charte nationale d'insertion :

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

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

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

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

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

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du(es) quartier(s) concerné(s) par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Le projet de renouvellement urbain portant sur le centre historique de la ville de Marseille, une attention particulière sera portée aux enjeux de mémoire et de patrimoine. L'analyse des identités urbaines, sociales et architecturales de ces quartiers et plus spécifiquement le 3 fenêtrés marseillais sera l'un des points d'entrée majeur de la participation citoyenne aux projets. Ceux-ci participeront en retour à la co-construction d'une identité pour le centre-ville de Marseille et au sentiment d'appartenance à ce territoire riche de ses diversités.

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

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

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

Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

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

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

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain.

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

Les cofinancements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI et/ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » (par conséquent hors concours financiers du NPNRU), sont identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4 de la présente convention. Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, excepté si elle correspond à la date de signature de la présente convention.

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

Les actions d'ingénierie cofinancées par l'ANRU, à l'exception du relogement des ménages avec minoration de loyer, peuvent être regroupées en tout ou partie au sein de la même opération d'ingénierie. Les données financières des opérations d'ingénierie sont indiquées dans le tableau extrait de IODA, à l'exception des opérations de relogement avec minoration de loyer. La fiche descriptive en annexe C3 détaille ces actions.

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

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Communication Concertation participation Histoire et Mémoire	C1038-14-0003	QP013032	AMP	500 000,00 €	10,00%	50 000,00 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2022	16
Mission de coordination "Château Vert Briançon-Bellevue-Docks Libres Moulin Villette"	C1038-14-0004	QP013032	AMP	250 000,00 €	50,00%	125 000,00 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2023	4
Etudes nécessaires à la SPLA-IN AMP pour la conduite du projet de renouvellement urbain	C1038-14-0024	QP013032	SPLAIN AMP	1 200 000,00 €	50,00%	600 000,00 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2023	10
Sécurisation active nécessaire à la SPLA-IN AMP pour la conduite du projet de renouvellement urbain	C1038-14-0025	QP013032	SPLAIN AMP	150 000,00 €	50,00%	75 000,00 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2024	9

#### ▪ L'accompagnement des ménages : Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Le relogement des ménages avec minoration de loyer relève de la Convention Cadre Métropolitaine (Cf. Art 6). Au regard des critères inscrits à la convention cadre et de l'avis CNE du 09 mars 2022 relatif au NPRU du Grand Centre-Ville, la mobilisation de 38 forfaits de minoration de loyer agrémentera la convention cadre à hauteur de 229 500 euros.

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

Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain relèvent de la Convention Cadre Métropolitaine (Cf. Art 9). Pour le grand Centre-Ville, ce sont 2 postes de Chefs de Projets Renouvellement Urbain (base subventionnable : 1 680 000 € ; subvention ANRU : 840 000 €).

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

▪ La démolition de logements locatifs sociaux

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Eugène Pottier Démolition	C1038-21-0013	QP013032	LOGIS MEDITERRANEE	4 573 505,08 €	45,65 %	2 087 999,99 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2023	8

▪ Le recyclage de copropriétés dégradées

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Recyclage de la copropriété Bellevue, Démolition bâtiment B	C1038-22-0042	QP013032	MARSEILLE HABITAT	10 893 550,00 €	80,00 %	8 714 840,00 €	22/02/2014 00:00:00	S1	2022	16

▪ **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Opération Montolieu	C1038-23-0002	QP013032	EPAEM	6 764 154,00 €	50,00 %	3 382 077,00 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2019	20
Bilan d'ilot dégradé Bon Pasteur Fiadres duverger	C1038-23-0040	QP013032	LOGIREM	8 054 425,00 €	50,00 %	4 027 212,50 €	22/02/2014 00:00:00	S2	2014	20
Stratégie multisite - Opérations de recyclage habitat ancien dégradé (50%)	C1038-23-0008	QP013032	SPLAIN AMP	33 294 145,00 €	50,00 %	16 647 072,50 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2023	10
Secteur prioritaire Belle de Mai - Opérations de recyclage de l'habitat dégradé (50%)	C1038-23-0009	QP013032	SPLAIN AMP	13 889 480,60 €	50,00 %	6 944 740,30 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2023	10
Secteur prioritaire Hoche Versailles - Opérations de recyclage de l'habitat dégradé (50%)	C1038-23-0010	QP013032	SPLAIN AMP	23 076 232,79 €	50,00 %	11 538 116,40 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2022	10
Secteur prioritaire Noailles - Opérations de recyclage de l'habitat dégradé (50%)	C1038-23-0011	QP013032	SPLAIN AMP	20 573 475,00 €	50,00 %	10 286 737,50 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2023	10
Stratégie multisites - Opérations de recyclage habitat ancien dégradé (70%)	C1038-23-0017	QP013032	SPLAIN AMP	33 294 145,00 €	70,00 %	23 305 901,50 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2023	15
Secteur prioritaire Belle de Mai - Opérations de recyclage de l'habitat dégradé (70%)	C1038-23-0018	QP013032	SPLAIN AMP	13 889 480,51 €	70,00 %	9 722 636,36 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2023	15
Secteur prioritaire Hoche Versailles - Opérations de recyclage de l'habitat dégradé (70%)	C1038-23-0019	QP013032	SPLAIN AMP	23 076 232,79 €	70,00 %	16 153 362,95 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2022	16
Secteur prioritaire Noailles - Opérations de recyclage de l'habitat dégradé (70%)	C1038-23-0020	QP013032	SPLAIN AMP	20 573 475,00 €	70,00 %	14 401 432,50 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2023	15

▪ L'aménagement d'ensemble

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Secteur prioritaire Hoche Versailles - Aménagement des espaces publics et voiries	C1038-24-0006	QP013032	AMP	6 414 265,19 €	50,00 %	3 207 132,60 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2024	12
Secteur Sud - Chateau Vert	C1038-24-0007	QP013032	EPAEM	25 583 195,40 €	30,00 %	7 674 958,62 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2022	16
Secteur prioritaire Belle de Mai - Aménagement des espaces publics et voiries	C1038-24-0021	QP013032	SPLAIN AMP	7 409 603,92 €	50,00 %	3 704 801,96 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2023	15
Secteur prioritaire Noailles - Aménagement des espaces publics et voiries	C1038-24-0022	QP013032	SPLAIN AMP	6 176 191,67 €	50,00 %	3 088 095,84 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2023	15

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

#### ▪ La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux relève de la Convention Cadre Métropolitaine (cf Art 9).

#### ▪ La production d'une offre de logement temporaire

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Production d'une offre de logement transitoire	C1038-32-0023	QP013032	SPLAIN AMP	450 000,00 €	40,00 %	180 000,00 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2023	10

#### ▪ La requalification de logements locatifs sociaux

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Eugène Pottier Réhabilitation	C1038-33-0014	QP013032	LOGIS MEDITERRANEE	Assiette prêt bonifié	4 400 000,00 €		Volume de prêt bonifié	1 936 000,00 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2025	5
				Assiette subvention	3 520 000,00 €	20,00 %	Subvention	704 000,00 €				
							Total concours financier	2 640 000,00 €				

#### • La résidentialisation de logements locatifs sociaux / la résidentialisation de copropriétés dégradées

Sans objet

▪ **Les actions de portage massif en copropriété dégradée**

Sans objet

▪ **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

*La clause ci-après doit être conservée dans le texte de la convention lorsque des opérations d'accession sont programmées :*

*Concernant le/les dispositif(s) de soutien à l'accession (autre que la subvention Anru), seuls celui/ ceux dont bénéficient l'opération doit (vent) être mentionnés dans la clause figurant dans l'acte notarié. En cas de dispositif de soutien à l'accession autre que ceux listés, cet autre dispositif doit être nommément désigné dans la clause et non désigné en tant qu'autre dispositif.*

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

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

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

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

- L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,
- La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, bail réel solidaire, autre),
- La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention ANRU d'un montant de ... €. Ce prix de vente ne doit pas dépasser le plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article D.443-34 du code de la construction et de l'habitation.

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

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
38 forfaits accession sociale GCV	C1038-36-0039	QP013032	AMP		0,00 %	380 000,00 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2023	10
Bon Pasteur 21 Logements en Accession Sociale	C1038-36-0001	QP013032	LOGIREM		0,00 %	315 000,00 €	01/02/2014 00:00:00	S2	2018	14

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

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
CMA Providence	C1038-37-0026	QP013032	MARSEILLE	3 447 273,00 €	50,00 %	1 723 636,50 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2025	6
Le Comptoir de la Victorine	C1038-37-0027	QP013032	MARSEILLE	6 000 000,00 €	50,00 %	3 000 000,00 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2024	6
Coco Velten	C1038-37-0028	QP013032	MARSEILLE	3 000 000,00 €	8,33 %	249 999,99 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2023	6
Maison du projet GCV	C1038-37-0029	QP013032	MARSEILLE	500 000,00 €	50,00 %	250 000,00 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2023	2
Création médiathèque - Fabrique Loubon	C1038-37-0030	QP013032	MARSEILLE	15 858 800,00 €	18,92 %	3 000 000,00 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2023	8
Extension reconfiguration de la Maison Pour Tous Belle de Mai	C1038-37-0031	QP013032	MARSEILLE	4 141 135,14 €	26,01 %	1 077 272,99 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2024	4

Ecole élémentaire Bernard Cadenat & Ecole maternelle Jobin Cadenat	C1038-37-0032	QP013032	MARSEILLE	13 049 999,99 €	30,00 %	3 915 000,00 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2024	9
Extension groupe scolaire Montolieu	C1038-37-0033	QP013032	MARSEILLE	12 870 000,00 €	30,00 %	3 861 000,00 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2024	8
Equipement Intergénérationnel Noailles (Domaine Ventre et 44 Aubagne)	C1038-37-0041	QP013032	SOLEAM	5 257 091,00 €	43,85 %	2 304 999,99 €	12/12/2016 00:00:00	S1	2017	18
Ecole élémentaire Convalescents Korsec	C1038-37-0034	QP013032	SPDEM	3 049 115,00 €	30,00 %	914 734,50 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2024	7
Restructuration extension de l'école élémentaire National	C1038-37-0035	QP013032	SPDEM	9 197 564,14 €	20,00 %	1 839 512,83 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2024	6
Restructuration extension de la maternelle Pommier	C1038-37-0036	QP013032	SPDEM	14 427 435,87 €	20,00 %	2 885 487,17 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2024	10
Groupe scolaire Jolie Manon	C1038-37-0037	QP013032	SPDEM	15 346 402,68 €	29,21 %	4 481 999,93 €	09/03/2022 00:00:00	S1	2023	6
Restructuration groupe scolaire Parc Bellevue	C1038-37-0038	QP013032	SPDEM	6 343 563,00 €	20,00 %	1 268 712,60 €	09/03/2022 00:00:00	S2	2024	6

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

Sans objet

▪ **Autres investissements concourant au renouvellement urbain**

Sans objet

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

Sans objet

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

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

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

Sans objet

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

Les diagnostics et études pré-opérationnelles engagés ou envisagés et les interventions bénéficiant d'un financement de l'Anah d'ores et déjà contractualisées sont récapitulés en annexe C4. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

Sans objet

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

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C5. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

Sans objet

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

Sans objet

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

La Métropole est lauréate du PIA 4 au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable ». Trois actions sur le périmètre du Grand Centre-Ville sont inscrites dans la phase d'incubation. La convention de financement de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » figure en annexe C6 de la présente convention

Libellé précis	Périmètre/secteur concerné	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention du PIA	Montant prévisionnel de subvention du PIA	Autres cofinancements (y compris fonds propres)	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Accompagnement au changement	La Cabucelle –Les Crottes et Moulins Docks libres Villette	MAMP	50 000 €	50 %	25 000 €	25 000 €	2ème trimestre 2023	2
Expérimentation intensifiée de la mixité verticale	Moulins Docks libres Villette et Euromed 2	MAMP	60 000 €	50 %	30 000 €	30 000 €	1er trimestre 2023	3
Accompagnement des initiatives locales en faveur de l'occupation transitoire et de l'innovation sociale	Moulins Docks libres Villette	MAMP	35 000 €	30 %	10 500 €	19 500 €	3ème trimestre 2023	3

### Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »

#### Article 9.4.1 Les opérations financées par le PIA et Plan France Relance

Sans Objet

#### Article 9.4.2 Les opérations cofinancées par la Caisse des Dépôts et Consignation et l'ADEME

Sans objet

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

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

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 177 718 944 €, comprenant 175 782 944 € de subventions, et 1 936 000 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services
- La participation financière de la CDC au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA s'entend pour un montant global maximal de 500 000 € (en phase incubation)
- La participation financière du Département des Bouches-du-Rhône est appelée pour un montant de 2 000 000 € pour ce programme, conformément à la délibération n° 129 de la commission permanente du 24 juin 2022 du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, fixant le montant plafond de l'aide départementale à 2 millions d'euros par programme NPNRU

Les partenaires signataires de la convention NPNRU seront amenés à travailler sur une nouvelle maquette financière qui réajustera les plans de financements des opérations en conséquence. Dès validation formelle de la répartition des financements par type d'opération, les montants seront intégrés à la maquette financière initiale, par voie d'avenant (ou par ajustement mineur) qui sera soumis à la décision de la commission permanente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône en vue de l'engagement des aides départementales par postes de dépenses.

Le Département des Bouches-du-Rhône a fixé son cadre d'intervention par délibération n°142 du 24 juin 2022 pour les copropriétés entrant dans le cadre de l'accord partenarial en faveur des copropriétés dégradées.

Pour rappel :

- Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7.

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention<sup>6</sup> :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)		Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Centre-Ville –Canet – Arnavaux- Jean Jaures QP013032	Protocole de préfiguration	2 305 500 €	-	2 305 500 €
	Convention pluriannuelle	175 782 944 €	1 936 000 €	177 718 944 €
	Convention Cadre	7 661 000 €	13 070 000 €	20 731 000 €
<b>Total</b>		<b>185 749 444 €</b>	<b>15 006 000 €</b>	<b>200 755 444 €</b>

## Article 11. Les modalités d’attribution et de paiement des financements

### Article 11.1 Les modalités d’attribution et de paiement des subventions de l’ANRU

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

Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l’ANRU, constituant ainsi l’engagement juridique de l’Agence pour le financement d’une opération.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l’abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention.

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

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

L’autorisation et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

La décision d’autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

<sup>6</sup> Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C8.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du règlement financier relatif au NPNRU.

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

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

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

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

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

Les modalités de financement de la CDC relative au programme d'ingénierie au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt du 20 mai 2021 « Démonstrateurs de la ville durable » sont définies dans la convention-cadre ci-annexée. En outre, lorsqu'elle sera établie, la convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt sera intégrée dans la convention NPNRU par le biais d'un avenant sur les financements sont apportés par l'ANRU (et d'un simple porter à connaissance si les financements proviennent de la CDC).

Les modalités de financement des opérations lauréates de l'appel à projets « Engagés pour la Qualité du Logement de Demain », seront précisées dans le cadre d'un conventionnement spécifique avec la Métropole (via son incubateur) par la mobilisation du Fonds d'Expérimentation et d'Innovation de l'Habitat, qui constitue une action du PLH.

Pour chaque opération soutenue par le Département des Bouches-du-Rhône et ayant fait l'objet d'une inscription prévisionnelle dans les maquettes financières annexées à la convention ANRU, le maître d'ouvrage devra déposer auprès du Département des Bouches-du-Rhône un dossier de demande de subvention en bonne et due forme, comprenant a minima la décision attributive de subvention de l'ANRU, les décisions de financement public obtenues, une note de présentation technique, le détail des dépenses prévisionnelles par poste de travaux, le plan prévisionnel de financement s'il diffère de la maquette financière, un RIB ou RIP, et tout autre document utile à l'instruction (plans, délibération du Conseil municipal, lettre de saisine...) à adresser en un exemplaire au Département des Bouches-du-Rhône, Hôtel du Département - DGASDT-Direction de la vie locale-52 avenue de St Just 13256 Marseille Cedex 20. Après instruction, les demandes concernées seront soumises à la décision de la commission permanente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône.

Le règlement des subventions octroyées s'effectuera par versements partiels ou totaux sur justificatifs de la réalisation des opérations subventionnées (état récapitulatif des factures acquittées et des situations de travaux dans le cadre des marchés, copie des factures) ; le versement du solde s'effectuant sur présentation d'une attestation de livraison et de réception des travaux

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

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

#### Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

L'avancement physique et financier des opérations feront l'objet d'un compte rendu d'exécution annuel tel que précisé dans le règlement financier relatif au NPNRU.

#### Article 12.2 Les revues de projet

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

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

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- Respect du programme financier du projet, suivi de la mobilisation des financements, revue annuelle des calendriers,
- Mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- État d'avancement et qualité du relogement, état d'avancement et suivi de la stratégie d'attribution,
- Co-construction avec les habitants et leurs représentants,
- État d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte nationale d'insertion,
- Organisation de la gouvernance.

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

Un compte-rendu accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre est réalisé et transmis à l'ANRU.

### **Article 12.3 Les points d'étape**

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

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

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

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

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

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

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

## **Article 13. Les modifications du projet**

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

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

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

### **Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle**

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant.

Le conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter à la date de la signature par la dernière partie prenante signataire.

### **Article 13.2 Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention**

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions n'altérant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification.

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction de la directrice générale de l'Agence.

Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée) et/ou une décision d'autorisation de prêts (initiale ou en cours d'exécution) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction de la directrice générale de l'ANRU peut en préciser les limites.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C2 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

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

## Article 14.3 Le contrôle et les audits

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

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

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

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

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

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

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

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1<sup>er</sup> semestre 2014, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2<sup>eme</sup> semestre 2030.

### 14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de la date de signature par la dernière partie prenante signataire.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde<sup>7</sup> de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

### 14.5.3 Conditions d'entrée de nouveaux maîtres d'ouvrage en cours d'exécution de la convention

Lorsque l'ANRU considère que l'(les) opération(s) d'un nouveau maître d'ouvrage n'a(ont) pas d'impact sur les droits et obligations des maîtres d'ouvrage déjà parties prenantes à la convention, le(s) nouveau(x) maître(s) d'ouvrage peut(vent) devenir partie(s) prenante(s) de la convention par ajustement mineur signé par l'ANRU, le porteur de projet, le (s) nouveau(x) maître d'ouvrage, et le cas échéant, Action Logement Services.

Dans ce cas, la participation de ces maîtres d'ouvrage aux instances de suivi du projet relève de l'appréciation du porteur de projet.

### 14.5.4 Conditions de sortie des maîtres d'ouvrage titulaires d'opérations soldées en cours d'exécution de la convention

Ne sont plus parties prenantes à la convention les maîtres d'ouvrage remplissant les conditions cumulatives suivantes ;

- Ils ont perçu tous les soldes des subventions ANRU programmées à la présente convention ;
- Ils ont rempli l'intégralité des engagements contractuels leur incombant au titre de la présente convention.

L'appréciation du respect de ces conditions appartient à l'ANRU. Lorsque l'ANRU considère que les conditions sont remplies, elle notifie au maître d'ouvrage concerné qu'il n'est plus partie prenante à la convention et en informe le porteur de projet.

A compter de la réception de la notification par le maître d'ouvrage, ce dernier :

- N'est plus inclus dans le cercle des signataires des avenants à la convention pluriannuelle ultérieurs ;
- N'est plus invité à participer aux instances de suivi du projet.

Toutefois, le maître d'ouvrage concerné demeure tenu par les obligations mentionnées à l'article 14-3 relatifs aux contrôles et audits jusqu'au terme du délai de prescription mentionné à l'article 2.7.2 du règlement financier de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au NPNRU.

## Article 14.6 Le traitement des litiges

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

---

<sup>7</sup> Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.

## TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 17.1 Communication

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

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

#### Article 17.2 Signalétique

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