

# CONVENTION PLURIANNUELLE TYPE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

LA CABUCELLE – LES CROTTES

MARSEILLE

AIX-MARSEILLE-PROVENCE

## 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 son directeur général, 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,

La Métropole Aix-Marseille Provence Métropole, représentée par sa présidente, ci-après désignée « le porteur de projet »,

La Commune de Marseille, représentée par le Maire,

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

HMP, représenté par son président,

L'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, représenté par sa présidente,

Le bailleur social Habitat Marseille Provence, représenté par son président,

Action Logement Services, représenté par sa Directrice régionale, région Sud PACA et Corse, dûment habilitée aux fins des présentes,

Foncière Logement représentée par la Présidente,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

-----

Le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par sa Présidente,

La Caisse des Dépôts,

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

L'Agence régionale de la santé et la Direction régionale de l'environnement, l'aménagement et du logement,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

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> .....	8
Article 1. Les éléments de contexte .....	8
La Métropole et son contexte .....	8
<b>Présentation du QPV de la Cabucelle</b> .....	8
<b>Les enjeux pour la Cabucelle - les Crottes sont les suivants :</b> .....	9
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain .....	10
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville .....	10
La vocation du quartier .....	11
Les orientations stratégiques, urbaines et sociales .....	11
. Adapter le développement du quartier à la nouvelle attractivité résidentielle .....	12
Objectif n°1 : Intervenir sur l’habitat dégradé .....	13
Objectif n°2 : Développer une nouvelle offre de logements adaptés .....	14
Objectif n°3 : Accompagner l’attractivité résidentielle en requalifiant l’espace public .....	15
Objectif n°4 : Développer et remettre à niveau l’offre d’équipements publics .....	15
Objectif n°5 : Préparer l’avenir climatique .....	16
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d’innovation .....	16
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
La coordination avec les grands projets alentours .....	17
La réussite scolaire et éducative .....	17
Une maîtrise foncière publique .....	18
Article 3.2 Les objectifs d’excellence du projet de renouvellement urbain .....	19
Un terrain de démonstration de la Ville Durable .....	19
Article 4. La description du projet urbain .....	20
Article 4.1 La synthèse du programme urbain .....	20
Article 4.2 La description de la composition urbaine .....	22
❖ UNE LOGIQUE DE ZOOMS OPÉRATIONNELS .....	22
❖ SECTEUR CŒUR CABUCELLE .....	23
❖ SECTEUR ODDO-SERAPHIN .....	23
❖ SECTEUR CROTTES / LYON .....	23
Article 4.3 La description de la reconstitution de l’offre en logements locatifs sociaux .....	24
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité .....	24

Article 5.1	La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle .....	24
Article 5.2	La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité .....	26
Article 6.	La stratégie de relogement et d'attributions .....	27
Article 7.	La gouvernance et la conduite de projet .....	28
Article 7.1	La gouvernance.....	28
Article 7.2	La conduite de projet .....	29
Article 7.3	La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet.....	30
	Prise en compte des problématiques habitantes dans les études .....	30
	La concertation tout au long du projet .....	31
Article 7.4	L'organisation des maîtres d'ouvrages .....	32
Article 7.5	Le dispositif local d'évaluation.....	33
Article 8.	L'accompagnement du changement .....	34
Article 8.1	Le projet de gestion.....	34
Article 8.2	Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants .....	34
Article 8.3	La valorisation de la mémoire du quartier .....	39
<b>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION .....</b>		<b>39</b>
Article 9.	Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel .....	39
Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle .	39
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'ANRU.....	45
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA 4 dans le cadre de l'action « Démonstrateurs de la Ville Durable » .....	46
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées .....	46
Article 11.	Les modalités d'attribution et de versement des financements .....	47
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU.....	47
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services .	48
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah .....	48
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts .....	48
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés..	48
<b>TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</b>		<b>49</b>
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU .....	49
Article 12.1	Le reporting annuel.....	49
Article 12.2	Les revues de projet .....	49
Article 12.3	Les points d'étape .....	50
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF .....	51
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet.....	51
Article 13.	Les modifications du projet.....	51

Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle .....	51
Article 13.2	Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention .....	52
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées.....	52
<b>Article 14.</b>	<b>Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle .....</b>	<b>52</b>
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU .....	52
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements.....	53
Article 14.3	Le contrôle et les audits .....	53
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage .....	53
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention .....	54
Article 14.6	Le traitement des litiges .....	54
	<b><i>TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....</i></b>	<b><i>55</i></b>
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU .....	55
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet .....	55
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	55
Article 17.1	Communication .....	55
Article 17.2	Signalétique .....	56
	Prise en compte des problématiques habitantes dans les études .....	66
	La concertation tout au long du projet .....	67

**Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU**

**Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU**

## 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 ;
  - o Le sommaire des annexes.

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 n°322 cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- **par le comité d'engagement du 27 mars 2023,**
- **et par le comité d'engagement mandat du 9 octobre 2023**

La présente convention pluriannuelle, sur laquelle s'engagent les parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques<sup>1</sup>.

La Métropole Aix-Marseille Provence a été retenue dans le cadre du Programme d'investissement d'avenir (PIA) n°4 Quartiers Démonstrateurs de la Ville Durable. Les orientations stratégiques du projet d'innovation lauréat sont présentées à l'article 2.3, tout comme l'articulation de ce projet avec le projet de renouvellement urbain.

## 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 le directeur général 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** » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Vile Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

## 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 :

### **QPV 013058 CABUCELLE**

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 et son contexte**

La Métropole Aix-Marseille Provence pilote la politique de renouvellement urbain sur son territoire, en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés (Etat, 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) sont 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, est amenée 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 Cabucelle – les Crottes. Si ces deux QPV connaissent des dynamiques et enjeux comparables, le fonctionnement du quartier de la Cabucelle est plutôt lié à celui des Quartiers Nord. Ils feront donc l'objet de deux conventions distinctes.

#### **Présentation du QPV de la Cabucelle**

Le QPV de la Cabucelle (93 ha) regroupe 12 476 habitants en situation économiquement précaire, dans un urbanisme d'arrière port. Le taux de pauvreté y est élevé (55,8% en 2018 /

26% pour Marseille/ 43.6% dans le 15<sup>e</sup> arrondissement) et la situation résidentielle des habitants est fragilisée par la présence d'un parc ancien :

47% des logements ont été construits avant 1945,

16,4% des logements sont vacants,

78% des occupants de logements sont locataires.

Le parc social est présent de manière diffuse dans ce quartier, mais en quantité insuffisante pour répondre aux enjeux sociaux (20,6% de LLS).

Malgré des atouts géographiques liés à cette position d'interface urbaine, à la proximité au littoral et à une desserte en transports en commun renforcée, le quartier présente des situations de précarité marquées.

Les indicateurs de fragilité sociale sont comparables à ceux observables dans les quartiers de Saint-Mauront et de la Belle de Mai (QPV Grand Centre-Ville). Conséquence de ces revenus peu élevés, seule 17,9% de la population est imposable contre 47,4% à l'échelle de la ville (2).

Ce quartier connaît un déficit d'équipements publics, illustré notamment par l'absence de centre social et par des écoles sous-dimensionnées et ne disposant pas de Très Petites sections, et des équipements sportifs vétustes.

Il fait l'objet de dynamiques fortes, portées par les projets voisins que sont l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée, le projet de cité du cinéma sur l'emprise de l'ancienne usine Saint Louis Sucre, et les projets de développement d'habitat sur les tènements fonciers voisins. Ce quartier verra également l'arrivée de l'extension du tramway prochainement, avec une première desserte jusqu'au métro Gèze dès 2025, puis une 2<sup>e</sup> phase d'extension vers la Castellane dont la livraison est estimée à 2030.

Aussi, le PRU Cabucelle vient s'appuyer sur ces dynamiques afin d'améliorer le cadre de vie.

### **Les enjeux pour la Cabucelle - les Crottes sont les suivants :**

Le quartier Cabucelle est principalement composé d'un tissu faubourien ou villageois de pavillons et de maisons de ville cohabitant avec un bâti d'activité très imbriqué. Il dispose d'un certain nombre de potentiels non négligeables et de qualités intrinsèques sur lesquelles se baser pour sa requalification :

- . Des espaces publics, pour l'instant peu qualifiés, mais capables d'accueillir une programmation adaptée aux besoins et pratiques des habitants ;
- . Des traverses et cheminements piétons à structurer autour d'un axe nord-sud central : rue Mathilde et rue Alexandre Méradou ;
- . Des tènements périphériques importants dont certains font déjà l'objet de plans d'aménagement ;
- . Une grande qualité des tissus et de la morphologie urbaine offrant des conditions adaptées à la mixité fonctionnelle ;

---

<sup>2</sup> source: données INSEE 2021 (<https://sig.ville.gouv.fr>)

- . Des secteurs stratégiques sur lesquels s'exercent déjà des usages denses et variés qu'il est nécessaire d'accompagner et de conforter : boulevard de la Méditerranée, cœur de quartier, parc Billoux ;
- . Des interfaces en mutation sur lesquelles porter une attention particulière pour favoriser les interactions entre le quartier et son environnement : couture urbaine de Cap Pinède, place de la Cabucelle, parc des Aygaldes.

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

### **Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville**

#### Rappel des grandes orientations du Contrat de Ville pour ce secteur :

L'enjeu du contrat de ville est en particulier de lutter contre les puissantes logiques d'enfermement et d'isolement à l'œuvre sur ce territoire (en lien avec le trafic de stupéfiants, les difficultés de mobilité et la faiblesse de l'offre de services). L'accent est porté sur la jeunesse, afin de lui donner les moyens de croire en son avenir et de s'inscrire dans un parcours de réussite ; mais également, à l'opposée de la pyramide des âges, sur la population âgée de ce territoire afin d'accompagner son autonomie physique, psychique, sociale et juridique.

#### Orientations du Programme Local de l'Habitat :

Le PLH validé en conseil métropolitain de mars 2024 fixe dans 6 orientations principales :

- Orientation 1 : Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique,
- Orientation 2 : Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière,
- Orientation 3 : Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et contribuer au rééquilibrage territorial,
- Orientation 4 : Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques,
- Orientation 5 : Soutenir l'innovation,
- Orientation 6 Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée.

De même, l'un des axes de présentation du PLH prévoit que la production de logements supplémentaire devra tendre à renforcer les polarités structurantes du territoire au regard du niveau de services, de transports et d'emplois.

Ainsi, près de 79% des objectifs du PLH se concentrent sur les communes des principaux pôles urbains majeurs de la Métropole, que les travaux du SCOT en cours qualifient de pôles métropolitains et pôles de développement.

Ils amorcent en cela la dynamique décrite dans le SCoT qui souligne la nécessité de prioriser le développement autour des polarités les plus structurantes, en cohérence avec une offre efficace de transports en commun.

Le SCoT entend ainsi faire évoluer la trajectoire récente et propose un principe de répartition de la croissance à atteindre à l'horizon 2040 (habitants et emplois supplémentaires).

Cette répartition prévoit ainsi que 70% à 80% des habitants et de 70% à 80% des emplois seront accueillis au sein des pôles métropolitains de Marseille et d'Aix-en-Provence et des 9 pôles de développement (20 villes moyennes et leurs pôles économiques).

### La vocation du quartier

Le quartier gardera une vocation mixte d'habitat et de développement économique, dans un contexte de forte évolution du secteur, liée à la fois à l'extension prochaine du tramway T3, et aux grands projets à venir sur les tènements voisins : quartier des Fabriques (OIN Euroméditerranée), évolution de Saint Louis Sucre, et terrains Cofrapex.

Ces évolutions rapprocheront le quartier du centre-ville, et lui redonneront un réel statut de quartier « dans la ville ». Elles impliqueront par ailleurs une réelle adaptation de l'activité économique, qu'il s'agira d'accompagner.

Le quartier sera doté d'équipements et d'espaces publics de qualité, répondant aux besoins de services pour les habitants, et répondant aux enjeux de l'adaptation de la Ville au changement climatique.

### Les orientations stratégiques, urbaines et sociales

. **Restaurer l'attractivité résidentielle en cœur de quartier** et favoriser la vie locale, par une remise à niveau du parc de logements, au travers d'actions incitatives ou d'une intervention forte sur les îlots d'habitat dégradés.

. **Conforter l'armature équipée existante** : en s'appuyant sur elle et en la complétant ponctuellement par des requalifications de voies et d'espaces publics et la construction de nouveaux équipements.

. **Conforter les noyaux villageois existants et articuler les nouvelles constructions avec ces entités**, en visant à :

- . atténuer les images des franges urbaines et composer avec ces interfaces,
- . retrouver des lieux de proximité dédiés aux habitants,
- . garantir aux habitants l'usage des espaces publics,
- . permettre l'accès à une offre d'équipements adaptée.

. **Faire se répondre la requalification des noyaux villageois et le développement des grands tènements fonciers** :

La stratégie générale prend le parti de faire se répondre l'intérieur du tissu du quartier de la Cabucelle et les grands tènements périphériques. Ces différents ensembles doivent en effet s'inscrire dans des logiques de transformations différentes mais complémentaires.

Pour les tissus « intérieurs », situés entre la Rue de Lyon et le Chemin de la Madrague-Ville et entre la rue de Lyon et la traverse du Bachas, la transformation doit se faire en douceur, par des mutations progressives, un accompagnement sur la durée avec comme objectif la préservation des tissus et de leurs qualités.

Les tènements périphériques peuvent s'inscrire dans une logique de transformation profonde, en accueillant des dynamiques exogènes. Ils peuvent donc avoir un impact majeur sur le quartier, qui doit être anticipé et maîtrisé.

On note une différence entre le développement des deux secteurs :

- . dans le secteur Cabucelle, les tènements périphériques ont un grand potentiel de mutation dont l'exploitation est en cours de développement,
- . dans le secteur Crottes Zoccola, les tènements et les enclaves, issus des mutations du tissu industriel, sont inclus dans une dynamique de mutation en cours engagée par Euroméditerranée.

De manière générale, leur transformation doit se faire en articulation avec le projet de renouvellement urbain afin de pas déstabiliser le tissu existant.

## **. Adapter le développement du quartier à la nouvelle attractivité résidentielle**

### *Adapter le quartier au changement climatique*

Le projet porté sur le quartier de la Cabucelle les Crottes devra anticiper les évolutions climatiques à venir en portant un soin particulier au traitement des îlots de chaleurs, au confort d'habiter et au développement d'espaces de respiration.

### *Adapter le potentiel économique aux nouvelles manières d'habiter le quartier*

Le maintien et la valorisation des activités économiques doit se faire en lien avec le développement d'un nouveau mode d'habiter, porté à la fois par le renouveau de l'habitat, mais aussi par l'implantation future du tramway T3. Il s'agira d'encourager la possibilité d'installer en pieds d'immeubles des activités de manière à vitaliser les espaces publics.

La relocalisation des activités incompatibles avec le projet de requalification et d'apaisement des espaces publics du quartier sera étudiée.

La préservation des secteurs économiques stratégiques (boulevard de la Méditerranée, pôle Cap Pinède-Madrague-Ville, Z.A. des Arnavants) doit permettre de garantir la pérennité de l'offre de développement économique de la Cabucelle - les Crottes.

L'évolution du tissu d'activités devra être accompagné, avec une diversification du profil économique à maîtriser :

- . en accompagnant la mutation des activités présentes, et avec un dispositif de veille foncière,
- . en favorisant l'installation d'activités adaptées aux situations,
- . en optimisant la juxtaposition activités/logements,
- . avec une approche particulière sur l'activité de réparation automobile et de casse, très présente dans le quartier (aide à la structuration de la filière, éradication des nuisances, mutualisation de services aux entreprises...).

## **. Pour mémoire : réflexions menées sur la Ville productive dans le cadre du concours European 15**

Dans le cadre du concours European 15 concernant la Ville productive, les réflexions sur la Cabucelle ont alimenté la réflexion par plusieurs propositions intéressantes sur la thématique élargie de la ville productive, offrant des solutions théoriques et techniques intéressantes en faveur de la qualité architecturale et urbaine de l'imbrication habitat-économie.

Trois projets ont été retenus avec des partis-pris intéressants pour le projet :

- Learning from Marseille : un travail sur la filière de la formation à la Cabucelle avec une dynamique de réflexion extérieure au quartier
- Le Manifeste Clinique : un projet centré autour de la clinique vacante au cœur du quartier, réinvestie et reprogrammée comme support et facilitateur de projets locaux
- Le faubourg du réemploi : le développement d'une filière de recyclage des matériaux issus de la construction pour en faire un projet urbain

### **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). Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

#### **Objectif n°1 : Intervenir sur l'habitat dégradé**

L'objectif n°1 est d'accompagner la requalification de l'habitat ancien dégradé, par des actions incitatives et par des interventions volontaristes au travers d'une intervention fine et adaptée au tissu urbain existant.

Si certains secteurs sont plus sensibles que d'autres, les situations d'habitat potentiellement dégradé sont prégnantes et diffuses et nécessitent une action globale. Le projet s'attachera donc à inverser la tendance dépréciative, et réparer les dysfonctionnements qui y concourent (dégradation du bâti, vacance, déqualification des espaces publics, coupures urbaines).

#### **Intervenir de manière volontariste sur les poches d'habitat les plus dégradées :**

L'objectif est de maintenir au maximum le tissu urbain existant tout en valorisant le patrimoine. Cependant, compte tenu de l'état du bâti, des démolitions de bâtiment seront parfois nécessaires afin soit d'aérer la trame urbaine, soit d'engager la reconstruction de logements intégrés.

Plusieurs secteurs sont concernés :

- . Le secteur cœur Cabucelle avec l'intention de préserver au maximum la trame urbaine du noyau villageois,
- . Le secteur Oddo/Séraphin avec des restructurations et des constructions neuves en cohérence avec la restructuration des espaces publics,
- . Le secteur des Crottes avec une intervention mêlant au plus proche habitat et activités.

Un volume de 112 logements fait actuellement l'objet d'interventions, dont 23 logements maîtrisés et 41 en cours de maîtrise (acquisitions réalisées ou en cours dans le cadre de la concession EHI).

Sur les 41 logements en cours de maîtrise, 32 le sont au moyen de DUP ou préemption, motivées par la production de logements locatifs sociaux.

### Accompagner la requalification du parc au travers d'opérations publiques incitatives :

La Métropole a lancé début janvier 2023 une étude pré-opérationnelle habitat afin de préciser les modalités d'intervention sur l'ensemble du parc privé à améliorer. L'étude permettra de disposer d'une analyse approfondie des besoins et possibilités de réhabilitation du parc existant, et calibrer les outils les plus pertinents à mettre en place sur le secteur (OPAH, POPAC, ORI, etc.). Le calendrier est le suivant :

- Phase 1 : diagnostic urbain et habitat, puis repérage et priorisation des interventions : de février à fin septembre 2023,
- Phase 2 : définition des stratégies opérationnelles, calibrage du dispositif incitatif : de septembre à mars 2024.

Une fois la stratégie d'intervention arrêtée, les outils incitatifs de requalification du parc seront mis en œuvre.

Le porteur de projet estime d'ores et déjà que l'accompagnement à l'amélioration de l'habitat sur le quartier de la Cabucelle - les Crottes devra faire l'objet d'une OPAH Renouvellement urbain, à volet copropriétés dégradées. Le quartier comporte ainsi environ 4000 logements, dont l'essentiel est classé comme parc potentiellement dégradé. Cette OPAH comportera un volet animation, estimé à 2,5M€ TTC, ainsi qu'un volet subventionnement des travaux.

### **Objectif n°2 : Développer une nouvelle offre de logements adaptés**

L'arrivée du tramway sur le secteur permet de porter un développement important de l'urbanisation, notamment en termes de logements.

Le développement de l'offre nouvelle se fait notamment au travers des grandes opérations conduites sur le secteur d'Euroméditerranée dont le macro-îlot des Fabriques, qui doit permettre la réalisation de 1850 logements à court terme.

C'est à travers cette nouvelle opération que va aussi pouvoir se développer l'offre nouvelle de services (espaces et équipements publics) qui bénéficieront à l'ensemble du quartier de la Cabucelle – les Crottes.

A l'intérieur du QPV de la Cabucelle - les Crottes, l'opération portée par la Ville de Marseille sur le secteur SPAT doit potentiellement permettre de développer une offre mixte de logements, dont la programmation est en cours de définition.

En complément de ces interventions, la démolition de quelques logements sociaux et le traitement des îlots les plus dégradés doivent permettre de développer une offre de logements intégrée au tissu urbain de la Cabucelle – les Crottes :

- . Production d'une offre de logements sur la résidence sur Moulin à vent,

- . Construction dans les dents creuses sur Oddo/Séraphin et sur les Crottes, et dans le secteur cœur Cabucelle.

Ce développement devra se poursuivre avec les objectifs suivants :

- . Proposer une programmation mixte, diversité de l'offre de logements neufs, et opérations de développement économique,
- . Produire une offre diversifiée : tendre vers 25% de logements locatifs sociaux sur le secteur, en PLUS et PLAI ;
- . Cadrer la production en VEFA et la part d'investisseurs ;
- . Accueillir des publics diversifiés, au-delà du logement social familial.

### **Objectif n°3 : Accompagner l'attractivité résidentielle en requalifiant l'espace public**

La requalification des espaces publics se fera en lien avec la requalification de l'habitat et le développement de l'offre d'équipements publics.

Une première opération a été réalisée au travers d'une OPPC : le réaménagement d'une première phase de la traverse Bachas, réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM sur le secteur des Crottes.

En cœur de quartier, les aménagements d'espaces publics suivants sont programmés :

- . Réaménagement et végétalisation des boulevards Viala, Michaud, Denis Papin et rue Mathilde de manière à réduire la place de la voiture, favoriser l'accès aux piétons et sécuriser les abords des écoles,
- . Réaménagement de la place Tarquin afin de lui donner son caractère de place centrale piétonne.

L'ensemble de ces réaménagements d'espaces publics se feront de manière à intégrer les enjeux d'adaptation de la ville au réchauffement climatique et intégreront une démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé, portée avec la DREAL et l'ARS.

L'affirmation des axes périphériques comme porteurs des grands flux ainsi que l'arrivée du tramway permettent de projeter un cœur de quartier apaisé, où le rapport modal se fait plus favorable au piéton qu'à la voiture. Les abords des équipements, et notamment des écoles devront profiter de cet apaisement et être mieux sécurisés.

### **Objectif n°4 : Développer et remettre à niveau l'offre d'équipements publics**

La programmation d'équipements dans le cadre du projet de renouvellement urbain la Cabucelle – les Crottes vise autant à pallier aux manques identifiés sur le territoire qu'à répondre aux besoins nouveaux générés par l'attractivité résidentielle à venir, avec le projet de renouvellement urbain et les opérations connexes.

Afin d'assurer un meilleur maillage en équipements publics, scolaires, sociaux et culturels, le projet s'axe sur trois opérations, deux créations d'équipements et une restructuration lourde :

- La restructuration et extension du groupe scolaire Cabucelle, sous maîtrise d'ouvrage de Ville de Marseille,

- La construction d'un équipement socio-culturel et d'un espace lecture, en cœur de quartier Cabucelle, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille,
- La construction d'une médiathèque, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille, sur la place du métro Gèze.

Hors participation financière de l'ANRU, d'autres équipements publics du secteur sont ciblés par des projets d'opérations, notamment au sein de la ZAC Littorale (bureau municipal de proximité, gymnase, équipement petite enfance, maison d'arrondissement, centre de loisirs).

### **Objectif n°5 : Préparer l'avenir climatique**

La stratégie d'acclimatation du quartier doit être conduite pour développer le capital fraîcheur du quartier, en deux volets :

- . D'un côté, une action sur les espaces publics d'importance (places, squares, parcs) pour les transformer en véritables îlots de fraîcheur qui diffusent dans les tissus urbains alentours ;
- . De l'autre, une logique de (re)constitution de la trame arborée sur le réseau des rues secondaires du quartier, dès que le gabarit le permet ; de gestion alternative des eaux pluviales, de désimperméabilisation des surfaces et de diminution des albédos.

Les ambitions environnementales développées sur le secteur Euroméditerranée seront étendues à la Cabucelle - les Crottes, avec un volet innovation constitué des actions portées dans le cadre du PIA4 – Démonstrateur de la Ville Durable.

Des projets de couture verte entre les parcs, de végétalisation des traverses Est-Ouest, de lisière sportive, de prolongation d'artères et d'amélioration de la trame piétonne viendront répondre à cet enjeu.

### **Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation**

La Métropole avec l'EPAEM est lauréate du PIA4 pour une phase de maturation de 2 ans à partir de l'été 2022. Le PRU est englobé dans ce périmètre et pourra bénéficier à terme de cofinancements en matière d'investissement, notamment concernant le développement de filières de réemploi de matériaux.

### **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.

##### **La coordination avec les grands projets alentours**

Elle est essentielle afin de garantir la complémentarité de la programmation proposée à l'échelle territoriale, notamment avec :

- . La ZAC Littorale et la requalification de l'axe Cap-Pinède :  
Il s'agit de recréer une couture urbaine entre le secteur Euroméditerranée, la Cabucelle - les Crottes (boulevard et îlot Oddo), et la future place Gèze faisant face au pôle multimodal. Il s'agit également de viser une complémentarité entre les équipements publics prévus sur la ZAC, et les besoins de l'ensemble du secteur ;
- . Le projet d'extension du tramway T3, prévu à l'horizon 2030, qui passe au cœur du quartier (axe rue de Lyon-chemin de la Madrague-Ville-boulevard Méditerranée) et permettra l'amélioration de la desserte en transports et la réorganisation viaire du quartier ainsi que le renforcement de son attractivité pour les marchés immobiliers et l'implantation de nouvelles activités ;
- . Les projets de réaménagement des grands tènements fonciers voisins en mutation : Saint Louis Sucre, COFRAPEX, ... dont les mutations seront accompagnées dans le sens d'une complémentarité avec les enjeux du secteur.

Le porteur du projet de renouvellement urbain organisera la gouvernance technique et décisionnelle afin de s'assurer de la bonne mise en cohérence de ces projets.

##### **La réussite scolaire et éducative**

Trois objectifs doivent permettre d'améliorer la situation et l'accompagnement à la réussite éducative dans le quartier.

##### **LES CONFIGURATIONS SPATIALES ET LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX ÉCOLES**

Les cheminements et les abords des groupes scolaires de la Cabucelle n'offrent pas aujourd'hui des conditions optimales de sécurité, de lisibilité de l'espace et d'accessibilité. Il est donc nécessaire de gérer les problématiques de stationnement et de circulation et de travailler les cheminements et espaces publics desservant les groupes scolaires, notamment la rue Mathilde et la place Tarquin, mais également les parvis des groupes scolaires situés sur

le chemin de la Madrague-Ville (école de la Cabucelle et de la Madrague-Ville), la rue de la Butineuse (école Oddo) et la rue de Lyon (collège Rosa Parks).

### *L'ANTICIPATION DE L'AUGMENTATION DE LA DEMANDE FUTURE*

Pour garantir l'adéquation entre l'offre et la demande scolaire à l'échelle du quartier, il est nécessaire :

- . De prévoir la restructuration et l'extension du groupe scolaire Cabucelle, comme prévu par le Plan école de la Ville de Marseille, en lien avec les interventions sur les îlots dégradés : cette restructuration sera réalisée en articulation avec les interventions sur les autres écoles du secteur (Bernabo et la Calade) ;
- . D'acquérir les fonciers stratégiques pour agrandir certaines écoles existantes, notamment l'école Oddo.

La construction du projet pointe également la nécessité de travailler sur le développement de l'offre petite enfance pour pallier aux carences actuelles sur ce territoire (seulement un enfant sur trois a une solution d'accueil) et pouvoir répondre aux besoins futurs, en étudiant par exemple la création de classes Très petites sections dans les maternelles.

### **Une maîtrise foncière publique**

La mise en œuvre de la stratégie nécessitera une maîtrise foncière publique sur les îlots à enjeux.

**Une Zone d'Aménagement Différée** a été délibérée par la Métropole le 20 octobre 2022, et permettra la préemption pour constitution de réserves foncières, pour le renouvellement urbain, le développement économique, et l'habitat. Cet outil permettra une intervention foncière portant ainsi sur l'ensemble des sujets relevant des opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, pour une intervention relevant d'une dynamique de **projet urbain**.

Les études urbaines ont permis **d'identifier des secteurs de veille foncière** et des parcelles stratégiques pour le projet long terme, en les distinguant selon les types d'enjeux liés à :

- l'habitat : intervention sur l'habitat ancien dégradé,
- au maintien et à l'évolution de l'activité économique,
- à un accompagnement vers une mixité entre activité et habitat,
- à l'aménagement d'espaces publics, dont l'extension du tramway T3,
- à la création d'équipements publics.

De même, une convention d'intervention foncière est en cours de validation par la Métropole, la Ville et l'EPF PACA, afin de permettre les acquisitions foncières nécessaires à l'ensemble des opérations prévues dans le présent projet de renouvellement urbain.

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

### Un terrain de démonstration de la Ville Durable

#### DEMARCHE D'ACCOMPAGNEMENT AMO RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE – ETUDE A3

Dans le cadre du protocole de préfiguration, a été lancée une démarche d'AMO développement urbain durable pour la mise en œuvre du PNRU métropolitain. Pour le quartier Cabucelle les Crottes, un atelier a été mené le 8 décembre 2022 dans le but d'affiner les ambitions environnementales pour le quartier. Il comportait les acteurs suivants : Mission renouvellement urbain de la Métropole, EUROMED, Maître d'œuvre urbain sur La Cabucelle (Concorde), bailleur Habitat Marseille Provence et service Voirie de la Métropole. Cette démarche a permis de retenir des préconisations ciblées pour le quartier de la Cabucelle - les Crottes :



Pour rappel, l'étude urbaine et de programmation menée sur la Cabucelle en 2020 par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pilotée par Concorde a permis d'identifier les axes de travail suivants :

- Conserver les qualités de l'existant (mixité fonctionnelle et programmatique)
- Transformer les mobilités, en faveur de l'apaisement du quartier (arrivée du tramway, pacification des rues Mathilde, rue Alexandre Méradou...)
- Adapter le quartier au changement climatique, en intervenant lourdement sur l'habitat dégradé et en s'appuyant sur la végétalisation pour développer des îlots de fraîcheur,
- Préserver la ressource en eau : en travaillant notamment la perméabilité du sol (choix des revêtements de sol)

## **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**

La programmation du NPNRU Crottes Cabucelle se décline sur trois secteurs spécifiques d'interventions, dans une logique de zoom opérationnel : Cœur Cabucelle, le secteur Oddo/Séraphin et les Crottes.

#### **Programmation sur le cœur Cabucelle**

Avec les financements ANRU, le projet prévoit :

- le recyclage de 40 logements sur le cœur Cabucelle (Métropole AMP) ;
- la requalification des espaces publics de la Cabucelle avec le réaménagement des voiries Viala, Arthur Michaud et Denis Papin, ainsi que le réaménagement et la piétonisation de la Rue Mathilde (Métropole AMP) ;
- la requalification et l'extension du groupe scolaire Cabucelle (Ville de Marseille) ;
- la création d'un équipement social et espace lecture (Ville de Marseille).

#### **Programmation sur le secteur Oddo/Séraphin**

Dans le cadre du NPNRU, le projet urbain comprend les opérations suivantes :

- la démolition de 18 logements locatifs sociaux sur le bâtiment A de la résidence "Madrague Ville " sur la traverse du Moulin à Vent (OPPC - Habitat Marseille Provence) ;
- la résidentialisation du bâtiment B de la résidence « Madrague Ville » sur la traverse du Moulin à Vent ;
- la production d'une opération d'habitat sur la traverse du Moulin à Vent ;
- l'intervention sur l'habitat ancien dégradé en recyclage de 53 logements sur l'îlot Oddo-Séraphin, (Métropole AMP) ;
- le réaménagement de la place Tarquin (Métropole AMP) ;
- la construction d'une médiathèque à proximité de la station de métro Gèze (Ville de Marseille).

## Programmation sur les Crottes

Sur ce secteur, le projet comporte :

- l'aménagement des traverses Bachas et Gauchet ainsi que la réalisation de voiries et de terrains de sport (OPPC - maîtrise d'ouvrage Euroméditerranée) ;
- le recyclage de 19 logements sur les rues Antoine Donaz et Edgar Quinet (Métropole AMP).

La construction de 20 logements en accession sociale (Métropole AMP) est répartie au sein des îlots d'intervention sur l'habitat dégradé de l'ensemble du projet.

### Tableau de synthèse du programme urbain

Secteur	Démolitions LLS	Recyclage	Aménagements publics	Équipements
Coeur Cabucelle		40	Aménagements espaces publics (Denis Papin, etc.)	1 création d'un équipement social et espace lecture 1 restructuration de groupe scolaire
Secteur Oddo/Séraphin	18	53	1 résidentialisation 1 requalification de place	1 création de médiathèque
Crottes		19	1 aménagement espace public	
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>112</b>	-	-



## ❖ SECTEUR CŒUR CABUCELLE

Le projet urbain sur cœur Cabucelle vise prioritairement une intervention sur l'habitat ancien dégradé afin d'améliorer la qualité résidentielle au cœur du quartier et permettre le développement d'une offre de logements adaptés sur le secteur.

La création d'un équipement mixte, social et culturel, s'inscrit pleinement dans cette logique de dynamisation et de revitalisation du cœur de quartier

Le projet urbain vise également à apaiser le fonctionnement du cœur Cabucelle, en s'appuyant sur un réseau d'espaces publics constitués, qui méritent d'être confortés et retraités pour devenir un levier important d'amélioration des conditions de vie : les axes Denis Papin, Viala, Arthur Michaud, et la rue Mathilde feront l'objet d'un traitement plus qualitatif, donnant une meilleure place aux déplacements doux, et favorisant une approche résiliente face au réchauffement climatique par un travail sur la végétalisation.

Ces améliorations accompagneront l'arrivée du tramway Nord sur le Boulevard Méditerranée et le Chemin de la Madrague Ville.

## ❖ SECTEUR ODDO-SERAPHIN

Les opérations à l'échelle du secteur Oddo-Séraphin visent au recyclage de l'habitat privé dégradé sur les zones identifiées (boulevard Oddo et boulevard Séraphin).

En parallèle, l'intervention sur l'habitat s'accompagne d'une requalification importante des voiries et espaces extérieurs, d'une part avec l'aménagement de la place Tarquin pour en faire un espace apaisé, et d'autre part avec la transformation de l'avenue du Cap Pinède, sous maîtrise d'ouvrage d'Euroméditerranée, en bordure Sud des îlots retenus.

Cette intervention s'ancre sur des équipements publics structurants, qu'il s'agisse de l'aménagement du tramway Nord sur la rue de Lyon ou de la construction d'une médiathèque sur l'avenue du Cap Pinède.

En ce sens, les interventions sur l'habitat et les espaces publics s'inscrivent dans la continuité des interventions amorcées par Euroméditerranée et l'arrivée du métro à la station Gèze en 2019.

## ❖ SECTEUR CROTTES / LYON

Afin de répondre au besoin des habitants de la Cabucelle et des Crottes, le projet porte le développement d'une offre d'équipements et de services publics à la croisée du quartier nouveau des Fabriques et des quartiers historiques des Crottes et de la Cabucelle.

L'intervention sur l'habitat ancien dégradé se concentre sur les rues Donaz et Edgar Quinet, et vient compléter la mutation du quartier en cours depuis plusieurs années, avec notamment le projet d'aménagement du futur parc des Aygalades, à l'Est du quartier.

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

Le projet prévoit :

- la démolition de 18 logements sociaux,
- le recyclage de 62 logements occupés dans l'habitat ancien.

Le Comité National d'Engagement de l'ANRU du 27 mars 2023 a validé un volume de reconstitution de l'offre à hauteur de 80 logements, dont le financement est accompagné par l'Agence au titre de la présente convention.

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 efficace 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 Cabucelle Crottes est à dominante habitat privé avec un taux de LLS à 20,6%. Par ailleurs, le quartier présente un enjeu de transformation du parc social de fait en parc social de droit.

Le Comité d'Engagement du 9 octobre 2023 a donc validé la reconstitution de 62 logements sociaux en QPV en sortie de recyclage des 3 îlots financés avec la répartition suivante : 25 PLAI, 37 PLUS.

La programmation de logements sociaux supplémentaires dans le quartier devra faire l'objet d'une demande de dérogation au titre de la convention cadre. Elle devra alors être justifiée et s'inscrire dans le cadre du programme du NPNRU.

## 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

**Les éléments de programme du projet Cabucelle les Crottes devront tenir compte des éléments contextuels suivants :**

- Le quartier Cabucelle est identifié par les collectivités comme un quartier d'habitat dégradé. Il constitue de fait des opportunités pour la reconstitution de l'offre sociale démolie. **Ce potentiel de « renouvellement urbain du parc dégradé » doit permettre de substituer un parc social de droit à un parc social de fait** afin d'offrir aux ménages vulnérables un logement décent et en adéquation avec leurs ressources. Au-delà de la seule reconstitution du parc privé dégradé, la production de logements sociaux permet de s'inscrire dans une logique de péréquation, et de porter plus largement un objectif de diversification de l'offre résidentielle et des fonctions urbaines.
- La production d'une offre neuve en quantité importante sur les grands tènements fonciers périphériques au quartier, va apporter de fortes modifications dans le marché

de l'habitat et sur sa structure sociale. Il s'agira de cadrer cette production neuve, avec un objectif de 25% de logements locatifs sociaux PLUS-PLAI, de cadrer la production en VEFA afin de garantir une meilleure adéquation aux besoins, et de cadrer la part d'investisseurs avec la production de logements en accession (BRS et accession sociale).

De manière générale, la production de logements sur le quartier Cabucelle les Crottes devra prendre en compte la programmation alentours, notamment de la ZAC littorale (EPAEM).

### **Une stratégie de diversification du parc à plusieurs niveaux d'intensité :**

Les orientations proposées en matière de diversification habitat dans le cadre du PRU Cabucelle les Crottes est la suivante :

- Une intervention volontariste sur les îlots d'habitat les plus dégradés pour produire du logement de qualité :
  - Bilans d'îlots dégradés : ces îlots ont été identifiés grâce à l'analyse statistique réalisée par Urbanis Aménagement (UA) dans le cadre d'une première étude sur le secteur, puis au travers de visites de terrain effectuées entre septembre 2023 et février 2024 ;
  - Quels îlots : un potentiel d'intervention a été identifié dans chacun des sous-secteurs d'intervention du quartier, notamment sur les projets d'îlots suivants : cœur Cabucelle, Séraphin Oddo et les Crottes (Donaz et Quinet).
  - Le logement social comme revalorisation du parc de logements : il est proposé un ratio de 56% de LLS, 18% d'accession sociale et 26% de diversification autre, dans les interventions en bilans d'îlots dégradés (FAT 23) ;
  - En parallèle pourra être développée une production de logements sociaux en acquisition amélioration hors îlots dégradés pour favoriser les relogements et rééquilibrer l'offre en logements locatifs sociaux sur le quartier,
  - De même, le projet prévoit une programmation de 20 logements en accession sociale, de manière à permettre aux habitants disposant des ressources nécessaires, d'accéder à la propriété dans des conditions plus abordables.
- Inciter à la réhabilitation du parc de logements existants : pour cela, sont envisagées les démarches suivantes :
  - L'étude puis la mise en place d'une OPAH Renouvellement Urbain, avec un accompagnement renforcé des propriétaires pour les inciter à mener des réhabilitations de qualité,
  - L'accompagnement des petites copropriétés peu organisées, aujourd'hui nombreuses sur le quartier, avec la mise en place d'un POPAC.
- Accompagner et diversifier le parcours habitat sur ce quartier : il s'agit de :
  - Reloger dans de bonnes conditions les ménages issus du parc de logements insalubres, en priorisant les ménages issus du parc privé dégradé, dans les attributions sur le secteur, au travers la Plateforme relogement ; et en proposant de réserver des logements aux attributions du projet lors de la 1<sup>e</sup> attribution des logements neufs (discussions à approfondir avec Action logement) ;
  - Sécuriser les parcours d'acquisition par des dispositifs fiables : BRS, AS sécurisée ;

- Proposer une programmation adaptée au tissu urbain : en secteurs denses d'habitat ancien dégradé, une intervention fine et adaptée au tissu urbain existant ; sur les grands tènements : une programmation mixte et une diversité de l'offre de logements neufs.

A ce jour, les interventions sur l'habitat dégradé déjà programmées sur l'îlot Séraphin, et sur le secteur des Crottes, font d'ores et déjà l'objet d'un dépôt de dossiers d'expropriation en vue de produire 40 logements sociaux. L'objectif de la collectivité est d'atteindre 62 logements sociaux à terme au sein de ces îlots dégradés.

## **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 de la politique de la ville visés par le NPNRU.

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

- 3256 m<sup>2</sup> de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains 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.
- 0 droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux requalifiés.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 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'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

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

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté 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.

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 conventionné depuis moins de 5 ans, 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, et de sa Convention Intercommunale d'Attributions, dont le contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH.

Pour le territoire métropolitain, l'objectif est de finaliser dans les meilleurs délais cette convention intercommunale d'attribution métropolitaine afin de préciser les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

### **Des premiers principes retenus pour la commune de Marseille dans la Charte du relogement**

Les partenaires des projets de renouvellement urbain ont validé une charte de relogement des projets conduits dans le cadre du renouvellement urbain à Marseille<sup>3</sup>.

Elle pose 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,

---

<sup>3</sup> Charte validée en conseil municipal du 29 juin 2022 et en conseil métropolitain du 7 décembre 2023

- le maintien du reste à charge au mètre carré pour les locataires dont les revenus ne dépassent pas le plafond de ressources HLM,
- la prise en charge des frais de déménagement et de raccordement aux fluides/changement d'adresse par le bailleur démolisseur.

En outre, 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.

Les outils pour la mutualisation et la solidarité entre les bailleurs sociaux du territoire et les réservataires à l'échelle marseillaise seront mis en place au travers d'une convention partenariale permettant l'alimentation de la plateforme relogement.

La charte concerne les ménages issus du parc privé, au même titre que ceux du parc social, et spécifie qu'ils disposeront d'un accompagnement du même ordre : accompagnement par une MOUS, proposition de logements (jusqu'à 3), prise en charge du déménagement, etc.

Le relogement réalisé dans le cadre de ces concessions est conforme à l'objectif d'un relogement de qualité soutenu par l'ANRU et s'inscrit dans le cadre de la charte relogement.

## **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.

Pour les PRU Marseillais, la Métropole Aix-Marseille Provence et la Ville de Marseille assurent conjointement le pilotage stratégique local du projet de renouvellement urbain. Ils peuvent ainsi assurer une cohérence parfaite du renouvellement urbain avec le projet de ville et les différentes politiques communales.

**Les élus de la Métropole et de la Ville en charge des projets de renouvellement urbain et de la Politique de la Ville co-président le comité de pilotage du NPNRU** qui rassemble l'ensemble des partenaires du projet. Le comité de pilotage a pour mission le suivi de l'avancement du projet et la validation des étapes de sa mise en œuvre (orientations, ajustements, etc.). Il se réunira à minima une fois par an.

La mission d'appui de l'ANRU, menée en 2021, a permis d'accompagner les partenaires à la contractualisation des 6 projets NPNRU.

A l'échelle métropolitaine, la gouvernance est organisée autour de plusieurs instances dont la définition est présentée et actualisée dans la convention-cadre.

## 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, l'EPCI conduit le pilotage opérationnel du projet. Il mobilise pour cela :

**Dans le cadre du projet NPNRU Cabucelle les Crottes**, le système d'instances dédiées au pilotage opérationnel est le suivant :

- **Le comité de pilotage (COPIL)**, qui réunit les différents partenaires, est une instance de suivi politique qui a pour but de suivre et valider l'avancement et les évolutions du projet. Il se réunit à minima une fois par an et associe l'ensemble des représentants des institutions de la présente convention ainsi que les habitants via le conseil citoyen.
- **Un Comité Technique**, il rassemble les équipes co-pilote du projet à la Métropole et à la Ville, tous les maîtres d'ouvrage, les co-financeurs - Département, CDC, Action Logement, les représentants de l'ANRU et des services de l'Etat, les équipes Politiques de la Ville, et l'ANAH dans le cadre des opérations liées à la réhabilitation de l'habitat ancien. Il constitue l'outil institutionnel partenarial de pilotage technique du projet et permet de faire un point de l'état d'avancement du projet urbain. **Il prépare le Comité de Pilotage et se réunit 1 fois par an en moyenne.**
- **Une Equipe Projet Quartier** (au moins un tous les deux mois), instance rapprochée sur laquelle s'appuie au quotidien le Chef de projet MRU et l'équipe de la Politique de la Ville, qui permet d'assurer l'échange d'information, la vision d'ensemble partagée, et de relayer des alertes. L'équipe projet est constitué au minimum du Chef de projet Politique de la Ville, du Délégué du Préfet, du Chargé de mission DDTM, du représentant du porteur de projet (Chefs de Projets Renouvellement Urbain et Politique de la Ville, Métropole et Ville), des autres maîtres d'ouvrages engagés dans le projet et d'Action Logement. Elle constitue le socle actif de la mise en œuvre opérationnelle ; son contour est déterminé par le contexte de chaque PRU et son stade de développement. Elle peut aussi être complétée du maître d'œuvre du projet urbain, de l'OPC urbain, du correspondant technique de la Mairie de secteur.
- **Un groupe local de suivi du relogement** assure le suivi opérationnel du relogement, le reporting de l'avancement des plans de relogement de chacune des opérations, en appui aux données transmises par les maîtres d'ouvrage.
- **Des équipes projet thématiques : PRU / réussite éducative, PRU et Urbanisme Favorable à la Santé, PRU et environnement** etc. associant les différents acteurs pour piloter l'intégration de la stratégie au projet de renouvellement urbain.
- **Des groupes projets thématiques ou opérationnels**, mis en place de façon temporaire et ponctuelle, au fil des besoins, peuvent rassembler les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de sous-projets ou d'opérations élémentaires. Ils peuvent être plus nombreux dans les phases de montée en régime des projets.
- **Un groupe de suivi participatif**, propose la mise en place des outils opérationnels d'implication des habitants sur les différents sujets, en fonction de l'avancée du projet, des besoins identifiés et des opérateurs mobilisés.

La conduite du projet de renouvellement urbain de la Métropole s'organise autour de l'équipe métropolitaine du renouvellement urbain dédié. Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage, le bon déroulement et l'enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, elle prend en charge :

- . Préparation et mise en œuvre de l'ensemble des instances décrites à l'article précédent
- . Pilotage administratif et financier
- . Animation partenariale
- . Élaboration, suivi de la mise en œuvre et évaluation des documents cadres du projet (chartes, cahier de prescriptions, etc.)
- . Articulation avec les autres politiques publiques
- . Animation territoriale (Maison du projet, démarche participative, etc.)
- . Suivi des études et travaux, etc.

Au regard de ces missions, 1 ETP Responsable de projet a été recruté et est mobilisé à temps plein. Les référents thématiques désignés au sein des directions ad hoc de la Métropole (habitat, aménagement, énergie, développement économique, mobilités) seront également mobilisés.

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

Les co-porteurs de projet, Métropole et Ville de Marseille, en lien avec les maîtres d'ouvrages, s'engagent à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain.

Ils mettent ainsi notamment en œuvre les actions suivantes :

- A l'échelle stratégique, la démarche de co-construction avec les habitants se concrétise dans le cadre des comités de pilotage des Contrats de Ville et de l'association des habitants (Conseils Citoyens, CIQ, associations...), ainsi que dans le cadre des comités de pilotage NPNRU auxquels les représentants des habitants sont invités ;
- A l'échelle opérationnelle, elle se traduit par les modalités de concertation développées pour chaque projet et décrites dans les conventions opérationnelles correspondantes.

Chaque MOA conduit en tant que de besoin les concertations nécessaires à la bonne mise en œuvre de ses opérations.

L'étude A6 inscrite au protocole NPNRU n°322 vise à capitaliser, mettre en cohérence et à terme alimenter ces démarches, par la construction d'un cadre et d'outils métropolitains en matière de concertation, de communication et de valorisation des projets. Elle vise également à affirmer la place de la rénovation urbaine au sein de la communication institutionnelle du porteur de projet.

#### **Prise en compte des problématiques habitantes dans les études**

Sur le secteur Cabucelle, afin d'associer pleinement les acteurs locaux et les habitants à la phase d'élaboration du projet de renouvellement urbain, l'étude de programmation et de MOE Urbaine confiée à Concorde & Ville Ouverte entre 2018 et 2020 s'est appuyée sur plusieurs ateliers et rencontres avec les usagers et habitants du QPV.

Les échanges vont se poursuivre autour des projets de requalification des espaces publics du projet, dans le cadre d'une démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé, mais aussi autour des projets d'équipements publics.

Sur les Crottes, un dialogue avec les habitants a été entamé dès 2017, d'abord sur une phase de diagnostic général et d'identification des principaux enjeux de requalification du quartier, puis sur la question du réaménagement des espaces publics en 2020 et 2021, notamment concernant le réaménagement de la traverse Bachas. Les échanges se poursuivent de manière rythmée concernant le projet de requalification des axes Cap Pinède, Gèze et Oddo.

### **La concertation tout au long du projet**

L'information/concertation « opérationnelle » autour des projets doit permettre de pérenniser un dialogue constructif compte tenu de la temporalité des projets (10-15 ans). Cela nécessite de travailler une information d'hyper proximité et une pédagogie poussée pour replacer l'action de chacun dans ses compétences et rôle respectifs, tout en gardant une dynamique de projet global.

Ce travail de concertation s'appuie sur des supports et des outils d'information qui s'adressent au plus grand nombre, avec une attention portée aux mots utilisés, aux formats utilisés, aux traductions et illustrations pour favoriser la compréhension des messages délivrés. La qualité de ces supports doit être particulièrement soignée pour susciter l'intérêt des publics auxquels ils s'adressent.

### **Enjeux / axes de communication**

- Proposer un dispositif de participation et de concertation adapté au contexte, aux actualités du projet, à la stratégie portée par les parties prenantes et évolutif suivant les différents temps du projet ;
- Mettre en œuvre et animer les démarches participatives composant ce dispositif, avec l'ensemble des parties prenantes du renouvellement des quartiers concernés ; et plus spécifiquement de favoriser les initiatives de mémoire des quartiers ;
- Articuler le dispositif avec les autres dispositifs d'échanges, d'information, de concertation et de co-construction à l'œuvre ;
- Accompagner les initiatives locales qui concourent au projet de renouvellement urbain et au développement des quartiers ;
- Permettre une information large et adaptée des divers publics sur le projet ;

### **Ce dialogue continue s'appuie sur :**

- Des ateliers de concertation
- Les lettres du projet
- Flash info chantier
- Permanences info / maison du projet
- Visites de chantier

### **La Maison du Projet**

L'EPAEM ouvre une maison du projet fin d'année 2023, 99 rue de Lyon, au cœur du quartier la Cabucelle – les Crottes, dans un bâtiment patrimonial rénové de 430 m<sup>2</sup>. Cet espace a pour vocation d'accueillir des associations développant des activités à destination des habitants. Des permanences d'information sur les projets d'Euroméditerranée et du Projet de Renouvellement Urbain y seront organisées toutes les semaines, et de l'information sur les projets y sera exposée. Un espace de coworking permettra de rendre disponible des bureaux

pour les besoins de l'EPAEM et de ses partenaires (Métropole et autres), mais aussi pour d'autres travailleurs. Les grands espaces du rez-de-chaussée pourront accueillir toutes les réunions d'information et de concertation nécessaires pour le bon déroulement des projets. C'est donc un espace aux usages mixtes et animé quotidiennement qui sera proposé aux habitants et acteurs du territoire : un lieu de vie, de travail et d'information.

A noter, qu'en plus de proposer une maison de projet indispensable dans ce secteur en profonde mutation urbaine, cet espace vient combler le manque de lieu d'accueil et de rencontre des habitants du secteur.

### **La Maison Mobile des projets**

Afin d'aller à la rencontre des habitants, une « maison mobile du projet » pourrait être déployée sur les sites de projet ANRU. Elle pourrait être présente sur l'ensemble du secteur dans les espaces de vie du territoire (sorties d'école, place du marché, aires de jeux...). Cet outil itinérant et modulable constitue un réel espace de dialogue autour du projet afin d'informer et également de recueillir la parole et les propositions des habitants en vue d'enrichir le projet de renouvellement urbain.

Cette présence régulière sur le territoire vise à permettre également de repérer des habitants relais et des porteurs de projet qui pourraient être accompagnés. Ces échanges font aussi émerger des problématiques de gestion, des rumeurs ou tensions, qui sont relayées à la Politique de la Ville et aux bailleurs.

## **Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrages**

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 le portage de la convention cadre au travers du service renouvellement urbain à l'échelle de la Métropole. Elle assure aussi le pilotage des projets NPNRU sur Marseille au sein de la DOHRUM de la DGD ADHICT. En tant que porteur des projets NPNRU, le service renouvellement urbain assure le pilotage et la maîtrise d'ouvrage des études et des moyens d'ingénierie associées au projet.

**La Métropole** est maître d'ouvrage des opérations relatives à l'aménagement des espaces publics. 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 la création d'un centre social, la création d'une médiathèque et la réhabilitation et l'extension du groupe scolaire de la Cabucelle.

**Habitat Marseille Provence** est le maître d'ouvrage des opérations de démolition de 18 logements sociaux de la résidence Moulin à vent, de la résidentialisation, et de la reconstitution liée à ces démolitions.

Un **concessionnaire** sera désigné dans le cadre de la présente convention, pour la mise en œuvre des interventions sur l'habitat ancien dégradé de Cœur Cabucelle et des îlots Séraphin et Crottes (Donaz et Quinet).

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

### **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 du CGET portant sur 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 précisé.

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.).

## 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 du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné 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 sera précisé à la première revue de projet, en tenant compte des résultats de l'étude stratégique métropolitaine A7 sur la GUP.**

Cette étude 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 mise en place dans le NPNRU afin de viser une méthode et une organisation pour le NPNRU.

Le traitement des déchets et l'amélioration de la propreté est une des thématiques essentielles devant être traitées dans le cadre du projet de gestion pour ce PRU de la Cabucelle – les Crottes.

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

Les maîtres 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 maîtres 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 vigilant 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**

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

A l'échelle du projet	Montant d'investissement	Objectif d'insertion en %	Nombre d'heures travaillées	Objectif heures d'insertion en nombre d'heures
AMP	26 803 482	5%	258 427	12 921
HMP	643 265	5%	8 620	431
VdM	18 463 216	5%	263 760	13 188

- **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 par le diagnostic local de l'emploi.

- 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 d'investissement	objectif d'insertion en %	Nombre d'heures travaillées	Objectif heures d'insertion en nombre d'heures
AMP	850 000	5%	11 900	595

Dans un objectif de cohérence, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages concernés s'inscrivent aussi dans cette démarche pour les opérations du programme non financées par l'ANRU identifiées à l'article 9.2 de la présente convention.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Le NPNRU de la Cabucelle - les Crottes, 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 (s)
Favoriser l'accès à l'emploi des jeunes (sans qualification et/ou éloignés de l'emploi)	% de jeunes parmi les bénéficiaires du dispositif	20 %
Favoriser l'accès à l'emploi des femmes	% de femmes parmi les bénéficiaires du dispositif	5 %
Favoriser l'accès à l'emploi des demandeurs d'emploi de plus	% de demandeurs d'emploi de plus de 50 ans parmi les	15 %

de 50 ans	bénéficiaires du dispositif	
Favoriser les actions de formation	% de bénéficiaires du dispositif ayant bénéficié d'une action de formation	10 %

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 lors des revues de projet ou lors d'un prochain avenant.**

- **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 de la Cabucelle - les Crottes.

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 et de la cellule opérationnelle.

2) **Comité technique du PRU**

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

3) **Equipe projet**

Le facilitateur participe aux réunions d'équipe projet chaque fois que cela sera nécessaire.

4) **Comité de suivi stratégique de la mission clauses sociales**

Un comité de suivi stratégique à l'échelle de Marseille, qui se réunira à 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 SPEIT (Pôle emploi, Mission locale, Pôle d'insertion, Cap emploi...), l'équipe projet NPNRU, la DIRECCTE, le délégué du Préfet, le facilitateur des clauses sociales.

## 5) Commission territoriale emploi

Cette cellule opérationnelle, co-pilotée et co-animée par le délégué du préfet et l'équipe territoriale de la politique de la Ville de la Métropole, est 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. Le MOVE est l'acteur pivot des politiques d'emploi et d'insertion à l'échelle du QPV. Le facilitateur et le chef de projet RU participent à ces réunions.

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 générés 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

**EMERGENCE** (PLIE MP Centre) est la structure opérationnelle qui pilote et coordonne le dispositif des clauses sociales sur l'ex territoire du CT 1. Elle désigne une personne ressource, « le facilitateur clauses sociales ». Celui-ci accompagne l'ensemble des acteurs tout au long du processus.

Il est en particulier chargé du suivi, 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.

**Les actions de valorisation de la mémoire du quartier seront précisées lors de la première revue de projet.**

## **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 4 Quartiers démonstrateurs de la Ville Durable (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listés dans l'article 9.3 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 compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

#### 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. La fiche descriptive en annexe C3 détaille ces actions.

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

Libellé de l'opération	IDT OP	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 participative Histoire et Mémoire	C10 35-14-0003	QP013058	AMP	400 000,00 €	25,00%	100 000,00 €	27/03/2023 00:00:00	S1	2024	12
Etudes urbaines Cabucelle	C10 35-14-0004	QP013058	AMP	450 000,00 €	40,00%	180 000,00 €	27/03/2023 00:00:00	S2	2023	12

- **L'accompagnement des ménages : le relogement des ménages avec minoration de loyer :**

Sans objet

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

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Libellé de l'opération	IDT OP	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
MADRAGUE VILLE - DEMOLITION BATIMENT A - (Traverse du Moulin à vent)	C1035-21-0002	QP013058	HABITAT MARSEILLE PR	313 428,27 €	100,00 %	313 428,27 €	15/01/2019 00:00:00	S2	2019	2

- **Le recyclage de copropriétés dégradées :**

Sans objet

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

Libellé de l'opération	IDT OP	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 cœur Cabucelle	C1035-23-0005	QP013058	AMP	4 482 000,01 €	50,00 %	2 241 000,01 €	27/03/2023 00:00:00	S2	2024	10
Recyclage Séraphin pair et impair	C1035-23-0011	QP013058	AMP	7 965 428,00 €	50,00 %	3 982 714,00 €	27/03/2023 00:00:00	S1	2023	12
Recyclage Crottes - Donaz/Quinet	C1035-23-0012	QP013058	AMP	1 050 822,00 €	50,00 %	525 411,00 €	27/03/2023 00:00:00	S1	2023	12

▪ **L'aménagement d'ensemble**

Libellé de l'opération	IDTO P	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
Espaces publics Cabucelle	C1035-24-0006	QP013058	AMP	5 122 000,00 €	19,52 %	1 000 000,02 €	27/03/2023 00:00:00	S1	2024	12

*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).** Au regard des critères inscrits à la convention cadre et de l'avis CE du 27 mars 2023 relatif au NPRU de la Cabucelle, le financement de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sera intégré à la convention cadre métropolitaine à hauteur de 80 logements sont 62 sur site.

▪ **La production d'une offre de relogement temporaire :**

Sans objet

▪ **La requalification de logements locatifs sociaux :**

Sans objet

▪ **La résidentialisation de logements**

Libellé de l'opération	IDT OP	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
MADRAGUE VILLE - Résidentialisation bâtiment B (Traverse du Moulin à Vent)	C10 35- 34- 0001	QP01305 8	HABITAT MARSEILLE PR	330 625,00 €	60,00 %	198 375,00 €	25/06/2019 00:00:00	S2	2019	5

▪ **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**

Les logements en accession à la propriété sont intégrés à la programmation des îlots d'intervention sur l'habitat ancien dégradé cœur Cabucelle et Oddo Séraphin.

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 « acquéreur » des logements subventionnés à respecter deux conditions. La clause suivante reprenant ces deux conditions doit être retranscrites 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, autre).
- La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention ANRU d'un montant de ... €. Ce prix de vente est inférieur au 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'accèsion des organismes à loyer modéré prévu à l'article R.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	IDTO P	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
20 logements en accession sociale la Cabucelle	C1035-36-0007	QP013058	AMP			200 000,00 €	27/03/2023 00:00:00	S2	2024	12

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

Libellé de l'opération	IDT OP	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
Construction d'un équipement social et espace lecture Cabucelle	C1035-37-0008	QP013058	MARSEILLE	4 800 000,00 €	50,00 %	2 400 000,00 €	27/03/2023 00:00:00	S2	2025	10
Réhabilitation et restructuration Groupe Scolaire et Maternelle Cabucelle	C1035-37-0009	QP013058	MARSEILLE	9 163 216,00 €	50,00 %	4 581 608,00 €	01/03/2023 00:00:00	S2	2025	9
Construction de la Médiathèque des Crottes	C1035-37-0010	QP013058	MARSEILLE	4 500 000,00 €	20,00 %	900 000,00 €	27/03/2023 00:00:00	S2	2025	10

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

Sans objet

**Article 9.1.2 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.

- **Etude pré-opérationnelle habitat** sur le secteur Cabucelle Crottes Château-Vert : lancée en janvier 2023, en cours jusqu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2024,

Puis sont prévues les démarches suivantes :

- **Etude de faisabilité** : à lancer en 2024,
- **Suivi animation d'une OPAH RU** : à partir de fin 2024, estimé à 2,5M€ TTC ; cette OPAH comportera aussi un volet subventionnement des travaux.  
La contribution de l'ANAH à cette OPAH est estimée à 7M€, ce qui correspond au montant des aides attribuées sur des quartiers aux enjeux similaires (secteur Marignane, Belle de Mai notamment). Cette estimation vaut pour une OPAH RU « classique » dans laquelle les subventions pour travaux restent plafonnées ; dans l'optique d'une OPAH dérogatoire, ces montants de subventions pourraient être bien supérieurs.

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

*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 4 dans le cadre de l'action « Démonstrateurs de la Ville Durable »

Le quartier de la Cabucelle fait partie du périmètre d'élaboration du projet démonstrateur, mais ne bénéficie pas de financements au titre de la phase incubation.

En revanche, les interventions sur l'espace public, liées aux enjeux de réduction de l'impact environnemental et de l'impact de désimperméabilisation pourront faire l'objet d'un cofinancement en phase réalisation du programme.

## 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 annexes C2 et C4 :

- 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. 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 montant 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 16,8 M €, comprenant 16,8 M € de subventions, et 0 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
- 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.

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 C8.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention<sup>4</sup> :

Cabucelle QPV n°013058	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Protocole de préfiguration	253 625	0	253 625
Convention pluriannuelle	16 622 649	0	16 622 649
Convention cadre	1 019 800	1 447 000	2 466 800
<b>Total QPV n°013058</b>	<b>17 896 074</b>	<b>1 447 000</b>	<b>19 343 074</b>

## **Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements**

### **Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement 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.

<sup>4</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 C9.

### **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.

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**

. 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.

. 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 manifestation d'intérêt sera intégrée dans la convention NPNRU par le biais d'un avenant si les financements sont apportés par l'ANRU (et d'un simple porter à connaissance si les financements proviennent de la CDC).

## **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 maîtres 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 maîtres 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,
- Actions de valorisation de la mémoire du quartier,
- Elaboration et validation de la CIA,
- Validation du projet de gestion,
- Evaluation du volume et de la mise en œuvre des objectifs d'insertion,
- Fiabilisation des valorisations foncières,
- Suivi de la mise en œuvre des opérations de diversification à proximité du projet,
- Présentation de la stratégie habitat retenue pour l'ensemble du site.

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 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 de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés 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 de tout ou partie 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 tout ou partie de 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 du Directeur général 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 décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention**

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant. Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence. Elles sont notifiées par tout moyen aux Parties prenantes et au directeur général de l'ANRU.

### **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.

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU, modifiés ou édictés postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

Le conseil d'administration de l'ANRU peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

## **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 C4 ;
- 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 RGA et au RF 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 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 01/01/2020, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 31/12/2032.

### **14.5.2 La durée de la convention**

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

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>5</sup> de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

## **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>5</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'École 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 locale 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.

# ANNEXES

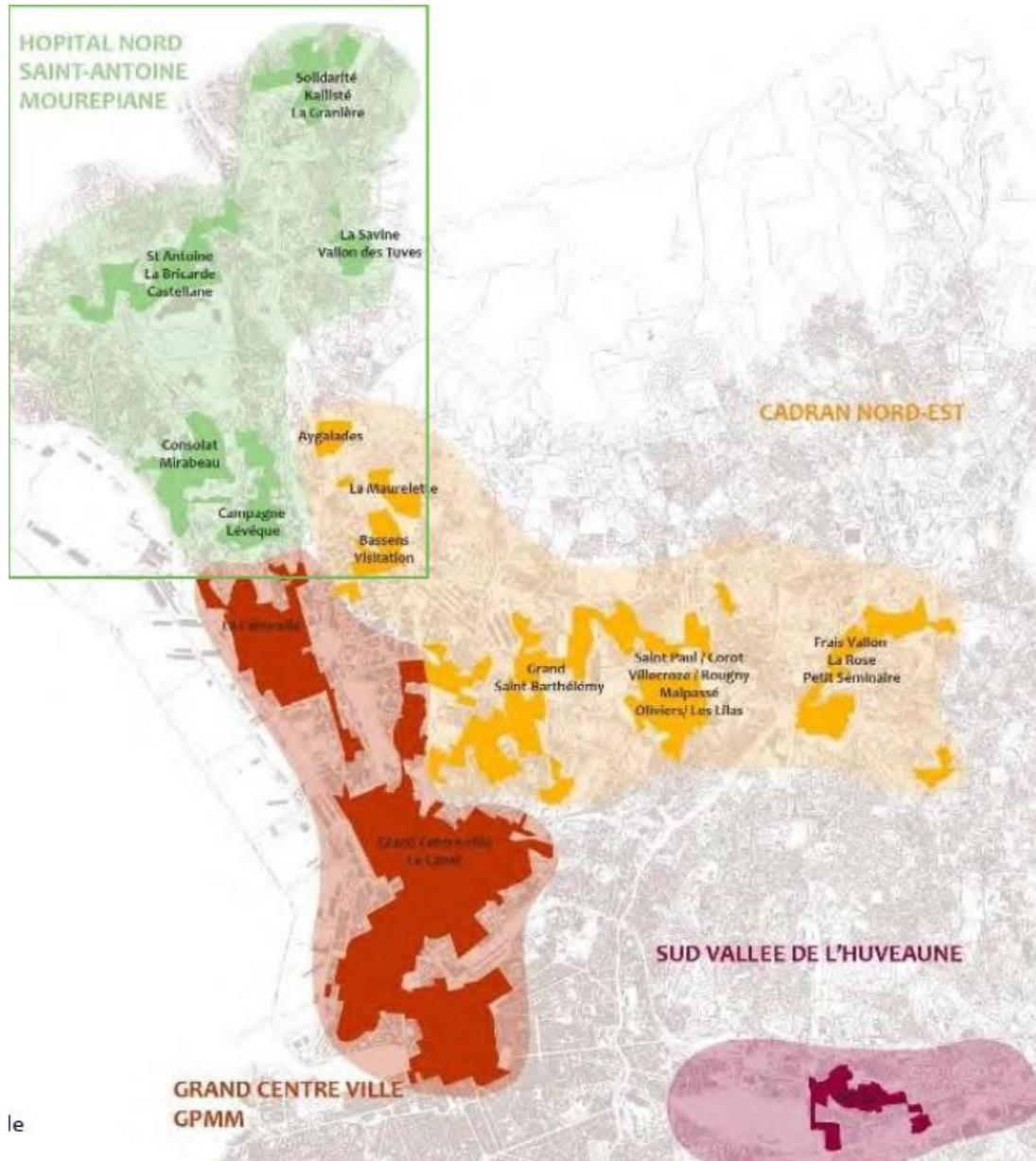
## **Annexes A – Plans de situation des quartiers identifiés à l’article 1 au sein du territoire du Contrat de Ville :**

## A1a Périmètre QPV Cabucelle





## A1c Carte des secteurs de projet NPNRU à Marseille



Source : protocole de préfiguration du NPNRU de Marseille, octobre 2016

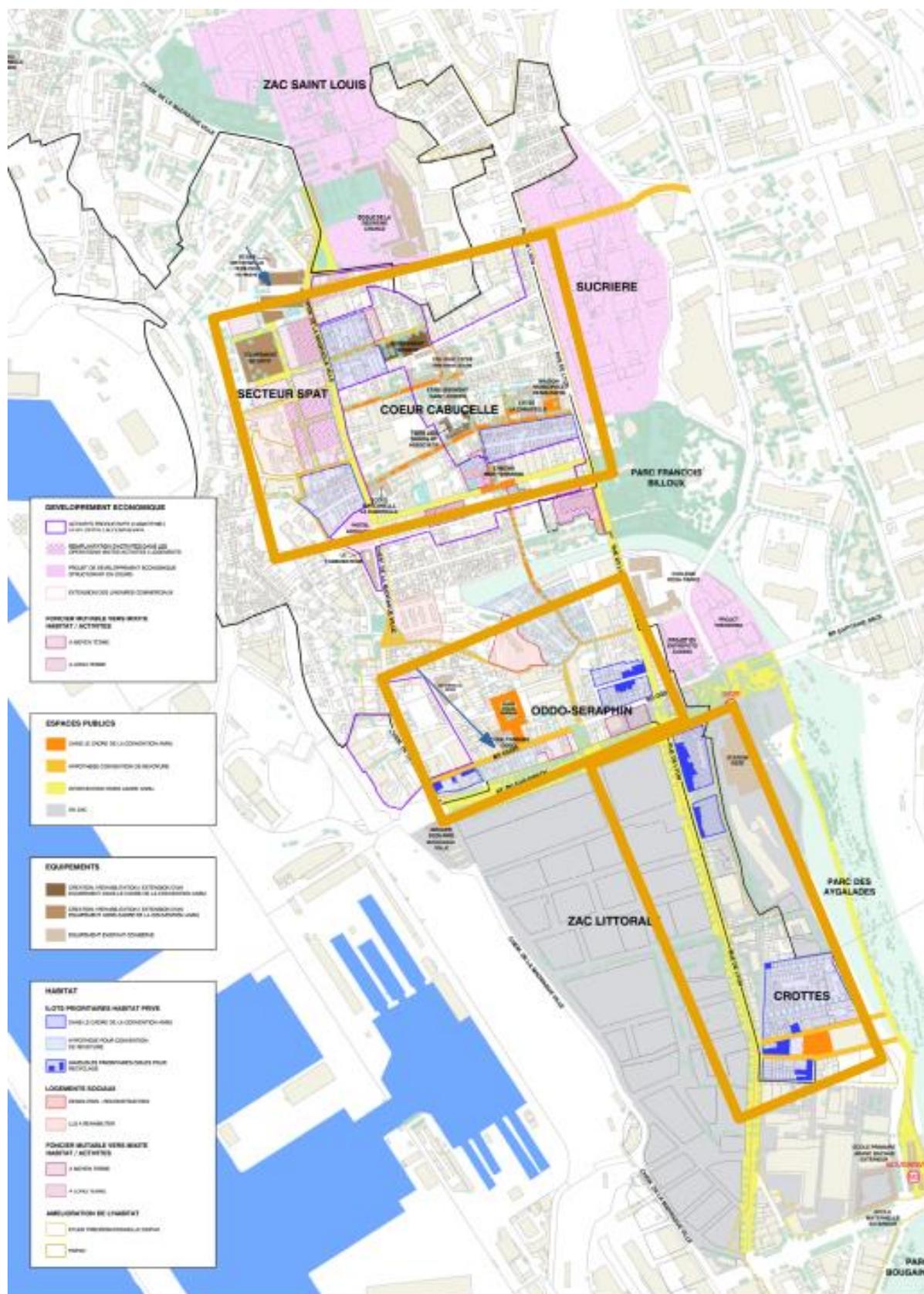
## A02 Cartographies quartiers

Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA

### A2a Photographie aérienne de la Cabucelle



## A2b Repérage des secteurs de Cabucelle



# A2c Equipements



# A03 Cartes diagnostic urbain

## A3a Vue aérienne d'ensemble de la Cabucelle



Convention pluriannuelle type de renouvellement urbain relative au NPNRU

Version approuvée dans son économie générale par le CA du 30 novembre 2017 (délibération n°2017-25) et actualisée à la date du 15 octobre 2018

Page 64/106

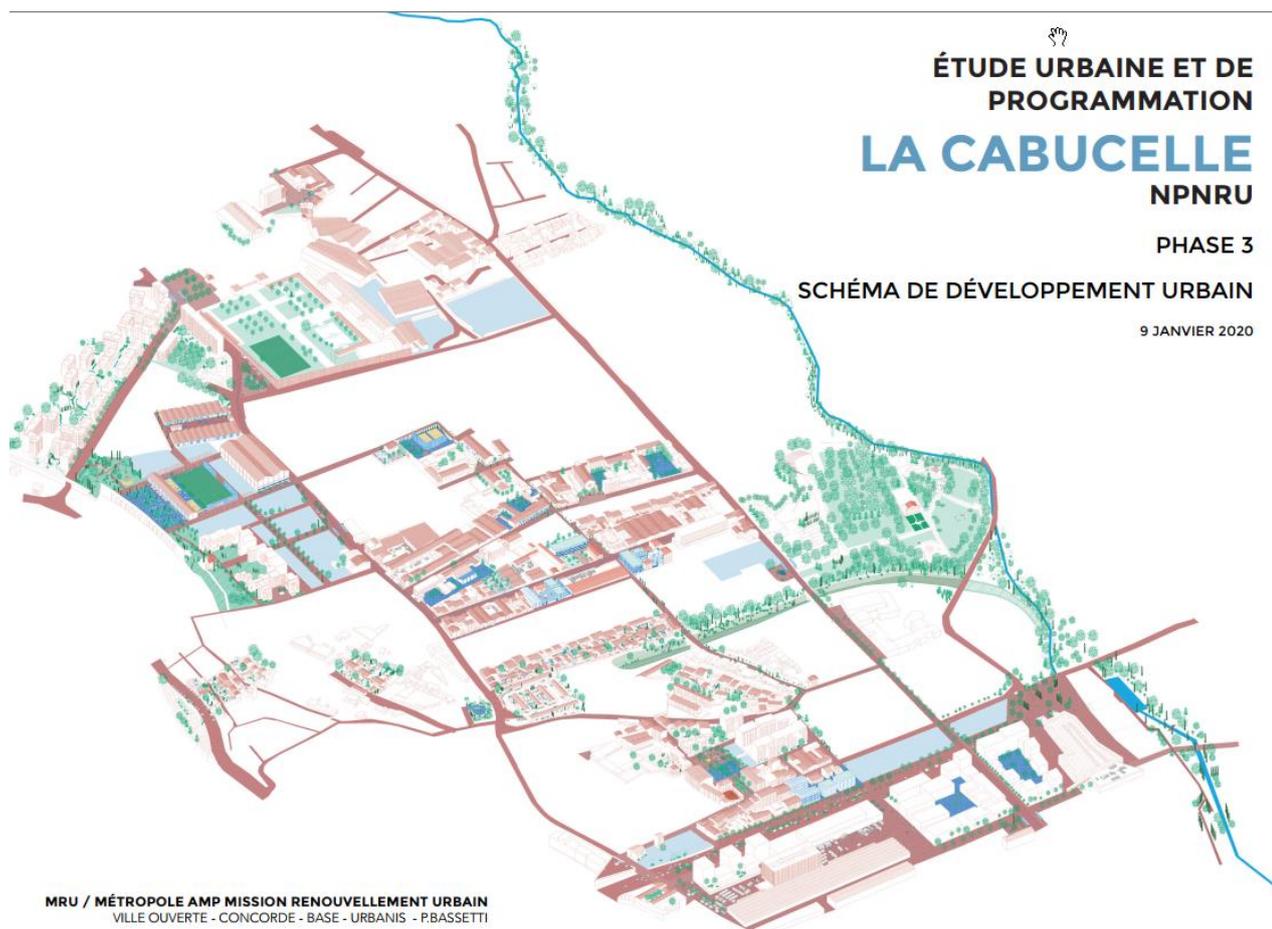
Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2024

# A04 Synthèse de la phase protocole

Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

## A4a L'étude CD8 : Etude de programmation urbaine et schéma d'orientation pour la Cabucelle

Cette étude a permis d'identifier les enjeux d'intervention sur le secteur de la Cabucelle et de proposer le programme d'intervention dans le cadre du NPNRU sur le QPV.



## A4b Description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole :

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, conduit une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il met ainsi notamment en œuvre les actions suivantes :

- A l'échelle stratégique, la démarche de co-construction avec les habitants se concrétise dans le cadre des comités de pilotage des Contrats de Ville et de l'association des 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.

Chaque MOA conduit en tant que de besoin les concertations nécessaires à la bonne mise en œuvre de leurs opérations.

L'étude A6 inscrite au protocole NPNRU n°322 vise à capitaliser, mettre en cohérence et à terme alimenter ces démarches, par la construction d'un cadre et d'outils métropolitains en matière de concertation, de communication et de valorisation des projets.

Elle vise également à affirmer la place de la rénovation urbaine au sein de la communication institutionnelle du porteur de projet.

### Prise en compte des problématiques habitantes dans les études

Afin d'associer pleinement les acteurs locaux et les habitants à la phase d'élaboration du projet de renouvellement urbain, l'étude de Programmation et de MOE Urbaine Concorde/Ville Ouverte a été conduite dès ses débuts en 2017 suivant une méthodologie permettant une prise en compte des acteurs du quartier et du quotidien des habitants.

L'ensemble du groupement a une résidence sur site, où ils ont pu le quartier, manger, boire des cafés, fréquenter certains commerces, etc. Cette démarche a permis de rencontrer partenaires et acteurs du quartier Municipale d'Arrondissement, associations, etc.), et surtout, d'échanger avec des habitants et travailleurs : commerçants, sorties personnes âgées dans un square, éléments ont été précieux pour



participé à arpenter

Cette certains (Maison

des d'école, etc. Ces prendre le

pouls du quartier. Ils ont aussi été une source d'analyse importante des tissus et des qualités habitantes. Ces moments d'arpentage ont été précieux aussi pour saisir les usages des espaces publics, la vie du quartier, ses rythmes, etc. Ils ont également permis de confronter les propositions établies en plan pendant le processus de travail à la réalité du terrain et de les ajuster en conséquence. Ville Ouverte a également réalisé une série d'entretiens avec des acteurs économiques de La Cabucelle afin de déterminer les dysfonctionnements, les points durs mais également les solutions à mettre en place pour faciliter leur activité au quotidien.

Des échanges se poursuivent également à propos des aménagements déjà programmés sur la **Place Tarquin (Métropole AMP)**, le **square Josette Reibaut (Ville de Marseille)**, l'**arrivée du tram T3 (Mission Métro-Tram)**, la planification du nouveau PLUi, les aménagements pris en charge par la mairie de secteur, etc. Sur ces sujets, la Politique de la Ville, la Mairie de secteur, ou la direction de la mobilité organisent les dispositifs de concertation dédiés à chaque projet particulier.

Des **concertations réglementaires** relatives aux procédures de Déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition d'immeubles privés dégradés sont également en cours.

**Sur les Crottes**, un dialogue avec les habitants a été entamé dès 2017, d'abord sur une phase de diagnostic général et d'identification des principaux enjeux de requalification du quartier, puis sur la question du réaménagement des espaces publics en 2020 et 2021.

Dans la première phase, ce dialogue s'est appuyé sur 3 moments clés de rencontres collectives : un diagnostic en marchant et 2 ateliers de travail. Des permanences étaient également mises en place au sein de la maison des services publics (MASAP) et des entretiens réguliers dans le quartier. Les habitants ont fait part de leurs attentes sur l'amélioration du cadre de vie au quotidien à l'échelle du quartier et sur l'évolution des perceptions sur le quartier. Les attentes concernent la population, les logements, les espaces publics sauvages, la sécurisation, la question des



quartier et sur la question des

Cette démarche a été relancée fin 2020, centrée sur la question des **aménagement**

**de la traverse du Bachas**. Des échanges réguliers avec les habitants permettront de recueillir leur satisfaction vis-à-vis de ces aménagements et de faire évoluer certains des équipements provisoires proposés si nécessaire.

question des **transitoires**

A partir de juillet 2021, un premier atelier a marqué le début de la concertation sur l'ensemble des **espaces publics des Crottes** et leurs réaménagements définitifs.

Dans le cadre du projet de **requalification des axes Cap Pinède, Gèze et Oddo**, des rencontres avec les acteurs associatifs du territoire ont permis d'identifier des enjeux forts de connexion entre les quartiers de part et d'autre de ces axes (l'ancien quartier de La Cabucelle et les nouveaux quartiers de l'extension d'Euroméditerranée qui accueilleront des équipements et services), d'une meilleure accessibilité aux équipements en mode doux notamment, d'une qualité accrue des espaces publics aujourd'hui encombrés par la voiture et les usages de vente.

### La concertation tout au long du projet

Une information/concertation « opérationnelle » autour des projets doit permettre de pérenniser un dialogue constructif compte tenu de la temporalité des projets (10-15 ans). Cela nécessite de travailler une information d'hyper proximité et une pédagogie poussée pour replacer l'action de chacun dans ses compétences et rôle respectifs, tout en gardant une dynamique de projet global.

Ce travail de concertation s'appuie sur des supports et des outils d'information qui s'adressent au plus grand nombre, avec une attention portée aux mots utilisés, aux formats utilisés, aux traductions et illustrations pour favoriser la compréhension des messages délivrés. La qualité de ces supports doit être particulièrement soignée pour susciter l'intérêt des publics auxquels ils s'adressent.

#### Enjeux / axes de communication

- Proposer un dispositif de participation et de concertation adapté au contexte, aux actualités du projet, à la stratégie portée par les parties prenantes et évolutif suivant les différents temps du projet ;
- Mettre en œuvre et animer les démarches participatives composant ce dispositif, avec l'ensemble des parties prenantes du renouvellement des quartiers concernés ; et plus spécifiquement de favoriser les initiatives de mémoires des quartiers
- Articuler le dispositif avec les autres dispositifs d'échanges, d'information, de concertation et de co-construction à l'œuvre ;
- Accompagner les initiatives locales qui concourent au projet de renouvellement urbain et au développement des quartiers.
- Permettre une information large et adaptée des divers publics sur le projet ;

#### Ce dialogue continue s'appuie sur

- Ateliers de concertation
- Lettres du projet
- Flash info chantier

- Permanences info / maison du projet
- Visites de chantier

### ***La Maison du Projet***

L'EPAEM ouvre une maison du projet fin d'année 2023, rue de Lyon, au cœur du quartier Crottes-Cabucelle, dans un bâtiment patrimonial rénové de 430 m<sup>2</sup>. Cet espace a pour vocation d'accueillir des associations développant des activités à destination des habitants. Des permanences d'information sur les projets d'Euroméditerranée et de renouvellement urbain y seront organisées toutes les semaines, et de l'information sur les projets y sera exposée. Un espace de coworking permettra de rendre disponible des bureaux pour les besoins de l'EPAEM et de ses partenaires (métropole et autres), mais aussi pour d'autres travailleurs. Les grands espaces du rez-de-chaussée pourront accueillir toutes les réunions d'information et de concertation nécessaires pour le bon déroulement des projets. C'est donc un espace aux usages mixtes et animé quotidiennement qui sera proposé aux habitants et acteurs du territoire : un lieu de vie, de travail et d'information.

A noter, qu'en plus de proposer une maison de projet indispensable dans ce secteur en profonde mutation urbaine, cet espace vient combler le manque de lieu d'accueil et de rencontre des habitants du secteur.

### ***La Maison Mobile des projets***

Afin d'aller à la rencontre des habitants, une « maison mobile du projet » pourrait être déployée par la Métropole sur les sites de projet ANRU. Elle pourrait être présente sur l'ensemble du secteur dans les espaces de vie du territoire (sorties d'école, place du marché, aires de jeux...). Cet outil itinérant et modulable constitue un réel espace de dialogue autour du projet afin d'informer et également de recueillir la parole et les propositions des habitants en vue d'enrichir le projet de renouvellement urbain.

Cette présence régulière sur le territoire vise à permettre également de repérer des habitants relais et des porteurs de projet qui pourraient être accompagnés. Ces échanges font aussi émerger des problématiques de gestion, des rumeurs ou tensions, qui sont relayées à la Politique de la Ville et aux bailleurs.

# **A05 Repérage secteurs PNRU et périmètre NPNRU**

## **A5a Carte de repérage des secteurs impactés par le PNRU**

*Sans objet*

## **A5b Périmètre d'intervention NPNRU**

*L'ensemble du QPV est concerné par le projet*

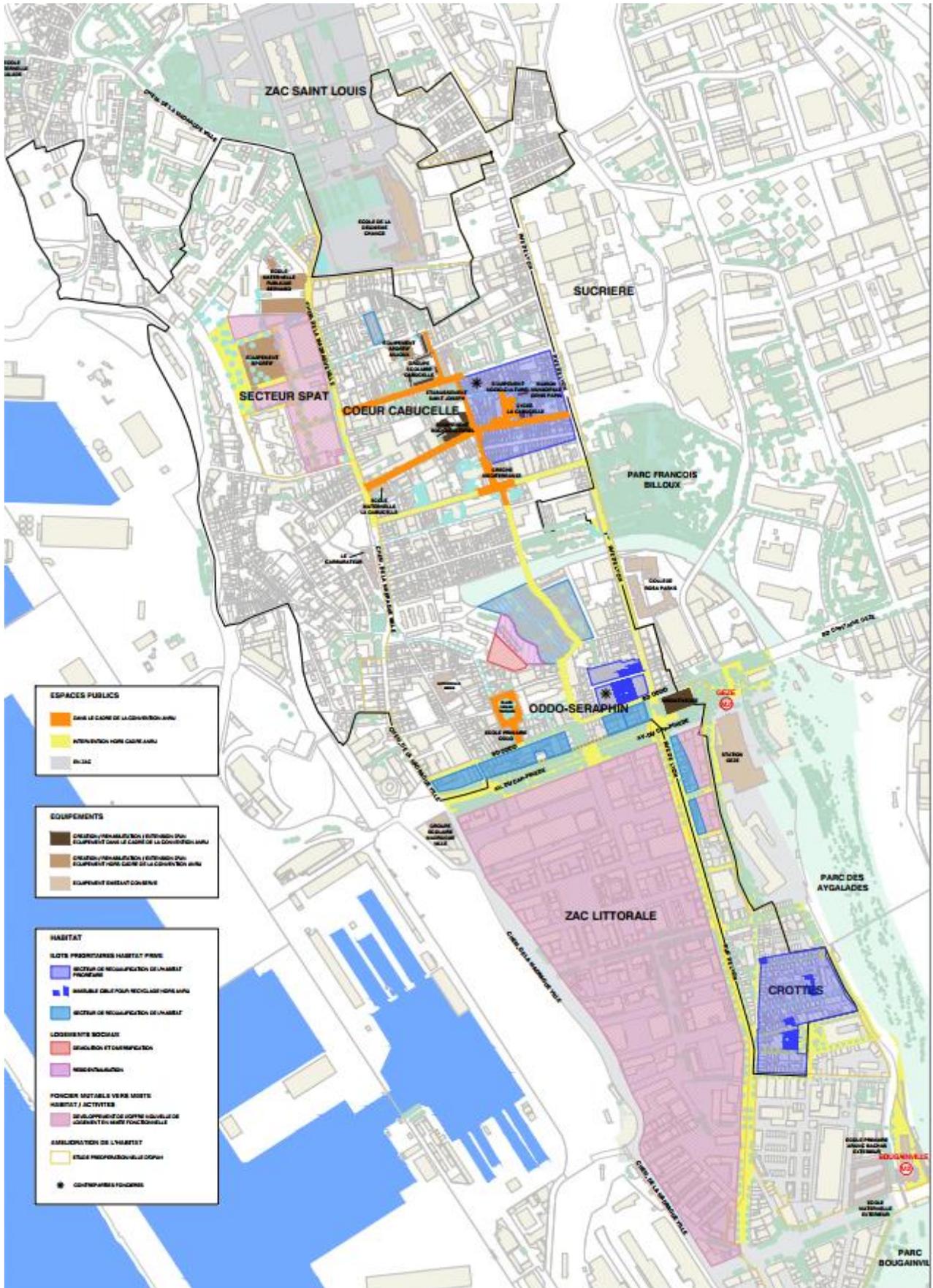
# A06 Tableau de bord des objectifs urbains

GRILLE D'INDICATEURS MULTI-THEMATIQUES D'EVALUATION DU NPNRU CABUCELLE				
INDICATEUR				
GRAND OBJECTIF ANRU	OBJECTIF URBAIN DU PROJET NPNRU A METTRE EN LIEN (relatifs à l'annexe 6 de la convention)	THEME	TYPE	NOM
1. Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées	Accompagner l'attractivité résidentielle en requalifiant l'espace public	Sobriété foncière	Résultat	<b>1.01 Densité de surface bâtie (%)</b>
1. Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées	Développer une nouvelle offre de logements adaptés	Sobriété foncière	Résultat	<b>1.02 Densité de logement (nombre logements/ha)</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Développer une nouvelle offre de logements adaptés	Offre de logements	Résultat	<b>2.01 Nombre de logements</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Intervenir sur l'habitat dégradé	Occupation du parc	Contexte	<b>2.02 Nombre et part de résidences principales</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Intervenir sur l'habitat dégradé	Vacance	Contexte	<b>2.04 Taux de vacance (%)</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Intervenir sur l'habitat dégradé	Sur occupation	Contexte	<b>2.07 Taux de suroccupation (%)</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Intervenir sur l'habitat dégradé	Sur occupation	Contexte	<b>2.09 Taux de suroccupation des copropriétés (%)</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Développer une nouvelle offre de logements adaptés	Mixité résidentielle	Résultat	<b>2.11 Nombre et part de logements locatifs sociaux</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Développer une nouvelle offre de logements adaptés	Qualité d'usage des logements	Résultat	<b>2.13 Part de logement multi orientés (%)</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Développer une nouvelle offre de logements adaptés	Qualité d'usage des logements	Résultat	<b>2.14 Part de logement respectant une surface minimale selon leur typologie (%)</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Développer une nouvelle offre de logements adaptés	Typologie de logement	Résultat	<b>2.15 Typologie des logements par nombre de pièces (%)</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Développer une nouvelle offre de logements adaptés	Typologie de logement	Résultat	<b>2.16 Typologie des logements privés par nombre de pièces (%)</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Intervenir sur l'habitat dégradé	Offre dans le parc social	Résultat	<b>2.20 Nombre de LLS créés en acquisition-amélioration</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Intervenir sur l'habitat dégradé	Occupation du parc privé	Contexte	<b>2.21 Nombre et part de logements locatifs privés</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Intervenir sur l'habitat dégradé	Occupation du parc privé	Contexte	<b>2.22 Nombre et part de logements propriétaires occupants</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Intervenir sur l'habitat dégradé	Offre dans le parc privé	Résultat	<b>2.23 Part de logements abordables dans le parc privé (%)</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Intervenir sur l'habitat dégradé	Occupation en copropriété	Contexte	<b>2.24 Taux de propriétaires bailleurs en copropriété (%)</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Intervenir sur l'habitat dégradé	Occupation en copropriété	Contexte	<b>2.25 Taux de propriétaires occupant en copropriété (%)</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Intervenir sur l'habitat dégradé	Etat du parc privé	Contexte	<b>2.26 Nombre de logements bénéficiant d'une convention ANAH</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Intervenir sur l'habitat dégradé	Etat du parc privé	Contexte	<b>2.27 Nombre de procédures d'insalubrité</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Intervenir sur l'habitat dégradé	Etat du parc privé	Contexte	<b>2.28 Nombre de procédures de mise en sécurité</b>
2. Augmenter la diversité de l'habitat	Intervenir sur l'habitat dégradé	Etat des copropriétés	Contexte	<b>2.31 Nombre et taux de propriétaires endettés</b>

2. Augmenter la diversité de l'habitat	Intervenir sur l'habitat dégradé	Etat des copropriétés	Contexte	<b>2.32 Dette moyenne des propriétaires endettés</b>
3. Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants	Accompagner l'attractivité résidentielle en requalifiant l'espace public	Mobilité douce	Résultat	<b>3.01 Part de l'espace public dédiée aux piétons (%)</b>
3. Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants	Accompagner l'attractivité résidentielle en requalifiant l'espace public	Mobilité douce	Résultat	<b>3.02 Longueur du réseau cyclable (m)</b>
3. Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants	Accompagner l'attractivité résidentielle en requalifiant l'espace public	Mobilité douce	Résultat	<b>3.03 Nombre de stationnement "leVélo"</b>
3. Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants	Accompagner l'attractivité résidentielle en requalifiant l'espace public	Mobilité douce	Résultat	<b>3.04 Dispositifs de stockage de vélo dans l'espace public</b>
3. Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants	Accompagner l'attractivité résidentielle en requalifiant l'espace public	Transports en commun	Contexte	<b>3.06 Fréquence des transports en commun en nombre total d'arrêts en 24h</b>
3. Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants	Accompagner l'attractivité résidentielle en requalifiant l'espace public	Transports en commun	Résultat	<b>3.07 Part de logements situés en zone de bonne ou très bonne desserte (zone 1 et zone 2 du PDM)</b>
3. Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants	Accompagner l'attractivité résidentielle en requalifiant l'espace public	Stationnement	Résultat	<b>3.08 Offre officielle de stationnement voiture (en libre accès) par logement</b>
3. Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants	Accompagner l'attractivité résidentielle en requalifiant l'espace public	Stationnement	Résultat	<b>3.09 Offre officielle de stationnement voiture (réservé et/ou dans l'espace privé) par logement</b>
4. Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique	Développer et remettre à niveau l'offre d'équipements publics	Proximité des services et équipements publics	Résultat	<b>4.03 Part de logement à proximité de services de base type médical (%)</b>
4. Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique	Développer et remettre à niveau l'offre d'équipements publics	Proximité des services et équipements publics	Résultat	<b>4.04 Part de logement à proximité de services de base type culturel (%)</b>
4. Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique	Développer et remettre à niveau l'offre d'équipements publics	Proximité des services et équipements publics	Résultat	<b>4.04 Part de logement à proximité de services de base type sportif (%)</b>
4. Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique	Développer et remettre à niveau l'offre d'équipements publics	Proximité des services et équipements publics	Résultat	<b>4.05 Part de logement à proximité de services de base type espace vert (%)</b>
4. Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique	Accompagner l'attractivité résidentielle en requalifiant l'espace public	Cadre de vie	Résultat	<b>4.06 Surface d'espace vert publics accessibles par habitant (m2)</b>
5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Accompagner l'attractivité résidentielle en requalifiant l'espace public	Préservation des ressources naturelles	Résultat	<b>5.02 Surface totale gérée en techniques de gestion intégrée des eaux pluviales (m²)</b>
5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Préparer l'avenir climatique	Préservation des ressources naturelles	Résultat	<b>5.04 Coefficient de biodiversité du quartier</b>
5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Préparer l'avenir climatique	Cadre de vie	Résultat	<b>5.05 Coefficient de surchauffe urbaine</b>
5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Préparer l'avenir climatique	Cadre de vie	Résultat	<b>5.06 Ombrage : pourcentage de canopée sur les espaces extérieurs (%)</b>
5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Préparer l'avenir climatique	Cadre de vie	Contexte	<b>5.07 Part des logements exposés à un niveau de bruit très dégradé (%)</b>
5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Préparer l'avenir climatique	Cadre de vie	Contexte	<b>5.08 Part des logements exposés à une qualité de l'air dégradé (%)</b>

5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Préparer l'avenir climatique	Cadre de vie	Contexte	<b>5.09 Part des établissements recevant des personnes sensibles exposés à une qualité de l'air dégradée (%)</b>
5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Préparer l'avenir climatique	Efficacité énergétique	Résultat	<b>5.10 Performance des bâtiments existants</b>
5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Préparer l'avenir climatique	Efficacité énergétique	Résultat	<b>5.11 Performance des bâtiments neufs</b>
5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Préparer l'avenir climatique	Efficacité énergétique	Résultat	<b>5.12 Consommation moyenne des bâtiments (classe énergétique)</b>
5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Préparer l'avenir climatique	Efficacité énergétique	Résultat	<b>5.13 Part des logements en classe énergétique E, F et G</b>
5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Préparer l'avenir climatique	Consommation des ressources et valorisation des déchets	Résultat	<b>5.15 Part des bâtiments intégrant des matériaux "biosourcés" dans les opérations (%)</b>
5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Préparer l'avenir climatique	Consommation des ressources et valorisation des déchets	Résultat	<b>5.16 Part de déchets considérés dans une démarche vertueuse (réemploi, recyclage) en rapport avec les déchets de chantier</b>
5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Préparer l'avenir climatique	Consommation des ressources et valorisation des déchets	Résultat	<b>5.17 Volume en m3 de mise en place d'espaces de compostage dans le quartier / logement</b>
5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Préparer l'avenir climatique	Prise en compte des risques	Contexte	<b>5.18 Nombre de logements exposés aux risques (naturels et technologiques)</b>

# A07 Plan guide du projet urbain



# A08 Cartographies thématiques

## A8a Carte des enjeux paysagers

(extraits du diagnostic de l'étude de programmation urbaine confiée au groupement Ville Ouverte – Concorde – base et Urbanis en 2018)

### LES CONTINUITÉS PAYSAGÈRES OUBLIÉES

#### LA GÉOGRAPHIE ET LE PAYSAGE COMME VECTEURS DE LIENS : DES POTENTIALS DE POROSITÉ ET DE CONNEXIONS

Le rapport à la mer, au paysage et aux vallons de l'eau s'est trouvé effacé par le langage infra-structurel. Aujourd'hui, un renversement d'image s'engage avec les projets de la Corniche et du Grand Parc des Ayalades dans le cadre de l'opération Euroméditerranée. A la Cabucelle, un système de coupures reste visible à plusieurs échelles :

- > A l'Ouest, l'autoroute coupe brutalement le site de son rapport à la Mer.
- > Au Sud, l'Avenue du Cap Pinède en partie en

creux puis en surplomb sera transformée dans le cadre du projet Euroméditerranée, avec une mise à plat de l'autoport et l'aménagement de la place du Capitaine Géze qui permettront des agrafes urbaines entre la Cabucelle et les nouveaux quartiers.

- > A l'Est, le quartier tourne le dos au paysage du ruisseau des Ayalades. Canalisé, le cours d'eau est restreint à une fonction d'ouvrage hydraulique et ne joue pas le rôle d'articulation paysagère qu'il pourrait assurer.

- > Au sein même du quartier, la voie ferrée constitue une entaille forte. Le déclassement du tronçon dans la continuité du futur Parc des Ayalades est une opportunité pour questionner les liens entre les sous-entités Nord et Sud du quartier, et avec le parc François Billoux.

- > D'autres micro-situations de ruptures topographiques infranchissables sont identifiables dans le quartier : îlots en encorbèlement, rattrapages topographiques par des talus végétalisés....

- > Les nombreuses impasses constituent autant de ruptures dans les parcours et traverses du quartier.

>> Comment s'emparer des potentialités de porosités offertes par la géographie et le paysage pour retrouver des continuités interquartiers ? Comment prolonger les amorces de continuités développées par le projet Euroméditerranée et diffuser les influences paysagères du Parc des Ayalades au cœur du quartier ?

#### SYSTÈMES DE COUPURES



Connexions topographiques



Coupe des voies ferrées



Infrastructures viaires



Fermeture sur le paysage varié des Ayalades



Grandes parcelles «fortresses»



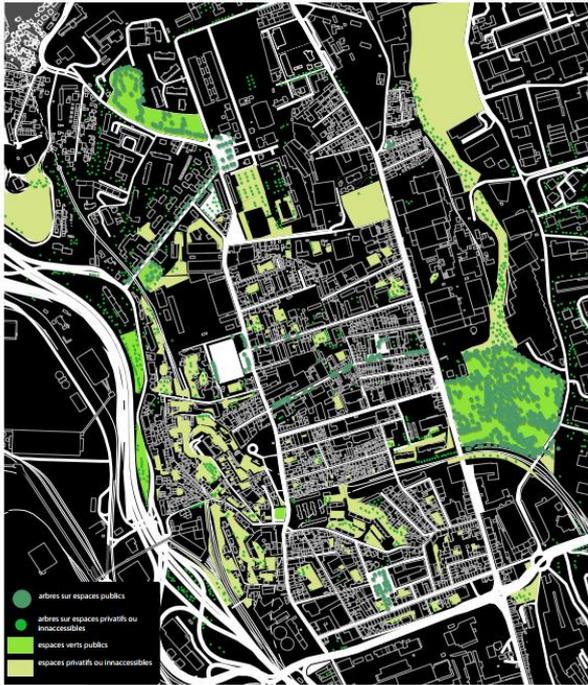
Ruisseau canalisé «mis de côté»

#### POROSITÉS ET POTENTIALS DE CONNEXIONS



## UNE FAIBLE VÉGÉTALISATION DES ESPACES PUBLICS

RARETÉ DES PLANTATIONS DANS L'ESPACE PUBLIC ET PRÉDOMINANCE DES JARDINS PRIVATIFS



36 • Ville Ouverte • Concorde • Base • Urbain • LA CABUCELLE

### TYPLOGIES D'ESPACES VÉGÉTALISÉS



Hormis les parcs, les espaces publics de la Cabucelle se caractérisent par une rareté de l'arbre. Les seules rues arborées sont les boulevards Michaud, Denis Papin et Bernabo.

>> Comment arborer le quartier, pour lui apporter confort et qualité paysagère ?

### DES OPPORTUNITÉS SPATIALES DE PLANTATIONS

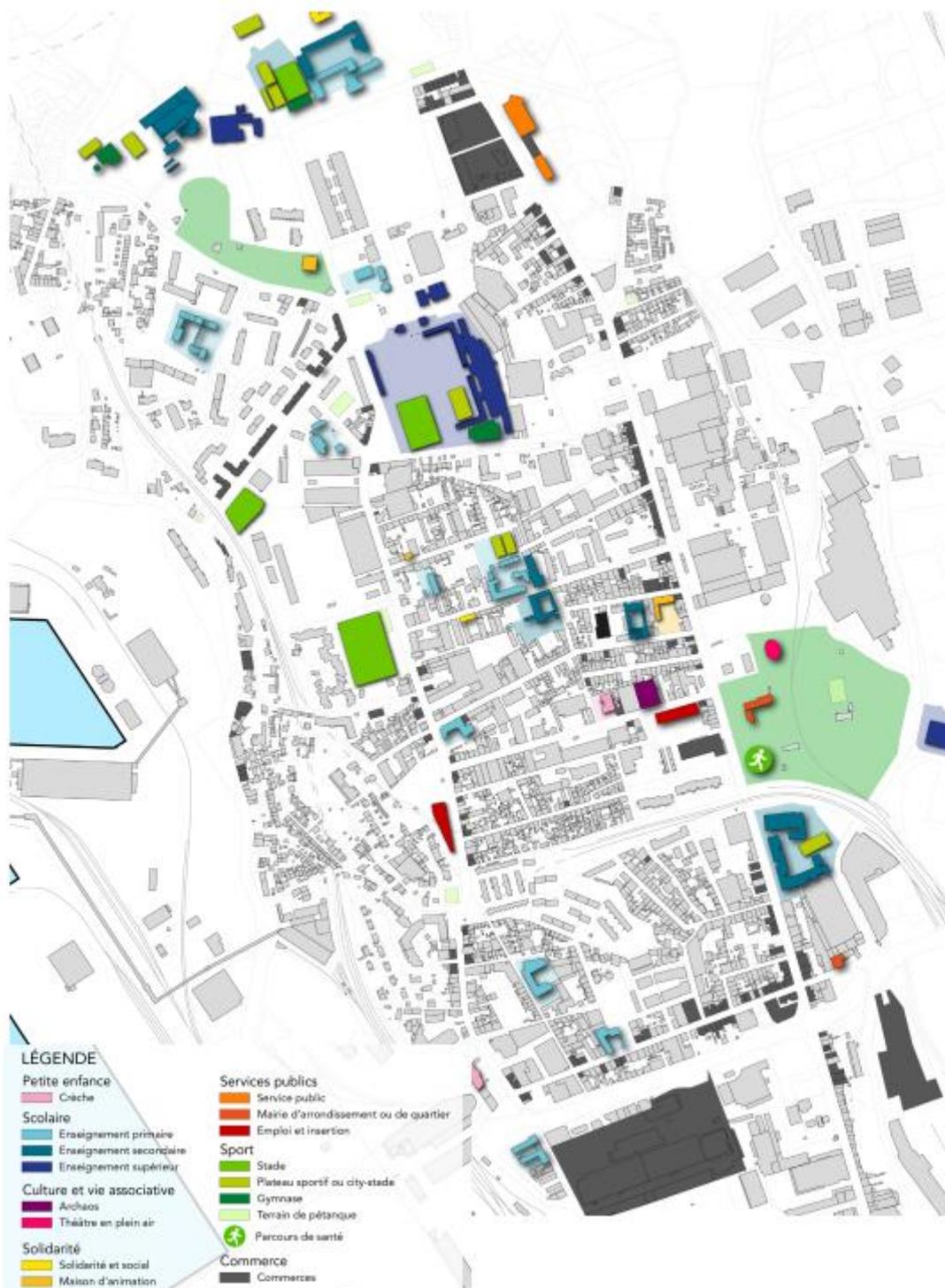


37

## A8b Carte des enjeux équipements

### ÉTAT DES LIEUX DE L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS

58



47

# A8c Carte des enjeux de maillage

## UNE OFFRE D'ESPACES PUBLICS LIMITÉE

### LA MORPHOLOGIE DES ESPACES PUBLICS ET OUVERTS

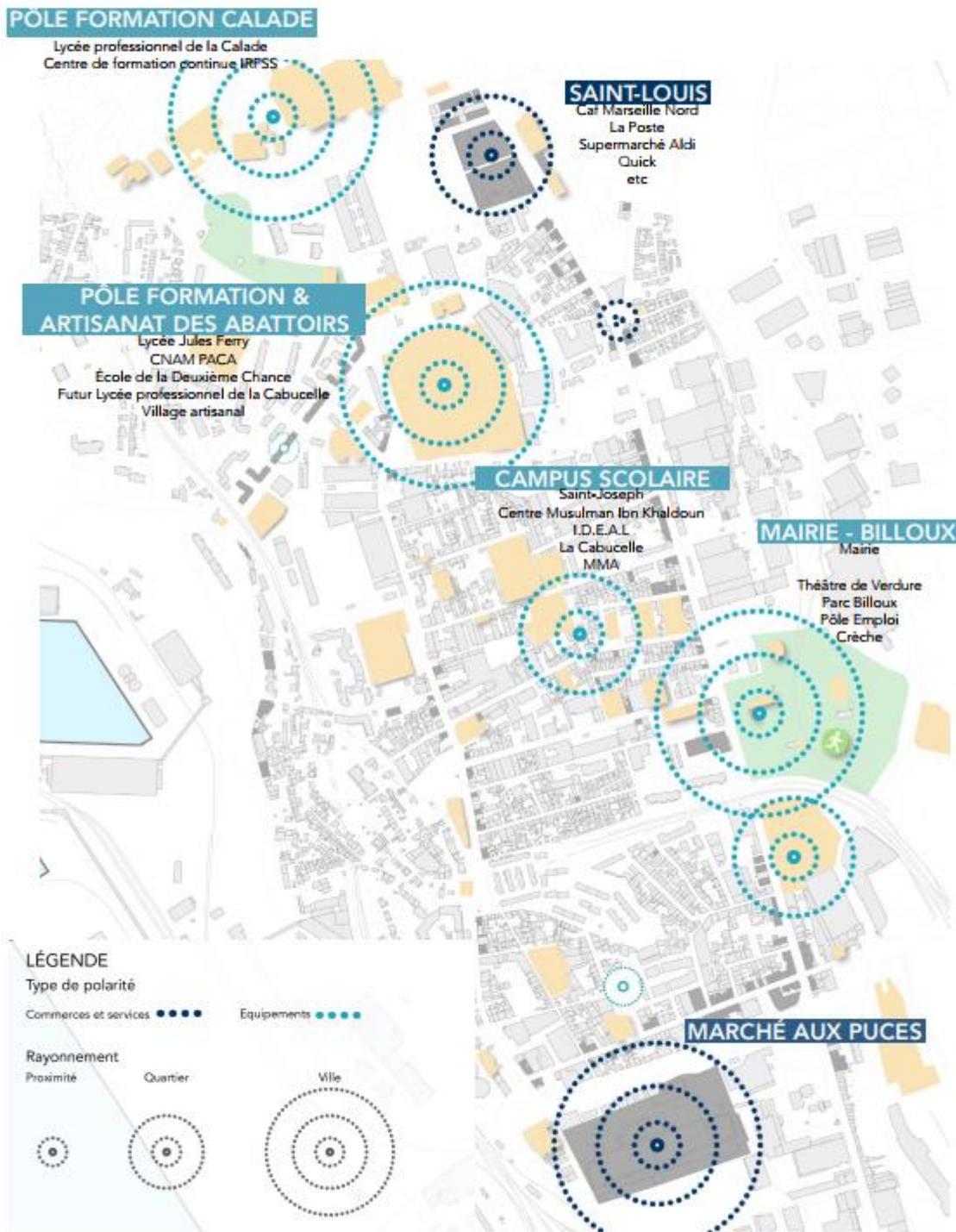


Le quartier de la Cabucelle présente une variété d'espaces publics en termes de dimensions, morphologies, programmations. Dotée de deux parcs de grandes dimensions, la Cabucelle manque cependant d'un grand espace public fédérateur : ses deux places principales, que sont la place Tarquin et la place de la Madrague Ville avec son terrain sportif, peinent à jouer ce rôle. La morphologie de la trame d'espaces publics se caractérise par une prédominance des espaces de flux et une relative carence en espaces de vie secondaires.



# A8d Carte des enjeux économiques

## LES POLARITÉS D'ÉQUIPEMENTS ET COMMERCIALES



## UN QUARTIER DÉMONSTRATEUR DES ATOUTS ET CONTRAINTES DE LA VILLE PRODUCTIVE

La Cabucelle est un quartier emblématique de l'histoire industrielle et ouvrière de Marseille.

Plusieurs témoins du passé industriel du quartier sont visibles : l'usine électrique du Cap Pinède, les abattoirs. Des entreprises historiques sont encore en activité (Panzani, Saint-Louis), mais connaissent pour certaines des difficultés (fermeture annoncée du site de Saint-Louis). Ce dynamisme industriel et économique est encore présent aujourd'hui mais a évolué.

Les activités industrielles et de services sont nombreuses, variées, et implantées dans l'ensemble du quartier.

- > Le secteur du boulevard de la Méditerranée et de la rue de la Madrague Ville concentre de nombreuses entreprises de services (grossistes alimentaires, services de transport, stockage, location de matériel industriel, etc.) et ayant une activité industrielle : maintenance industrielle (ATEM) ; production agroalimentaire (Carnagum, Panzani, Saint-Louis, MicroTek) ; production industrielle.
- > Les activités formelles et informelles liées à l'automobile sont disséminées dans l'ensemble du quartier et sont les plus visibles depuis l'espace public.
- > Ici Marseille s'est installé au cœur des Fabriques, futur éco-quartier au sein d'Euroméditerranée, pour développer un grand atelier partagé accueillant artisans, « makers » et adeptes du « Do-It-Yourself ».

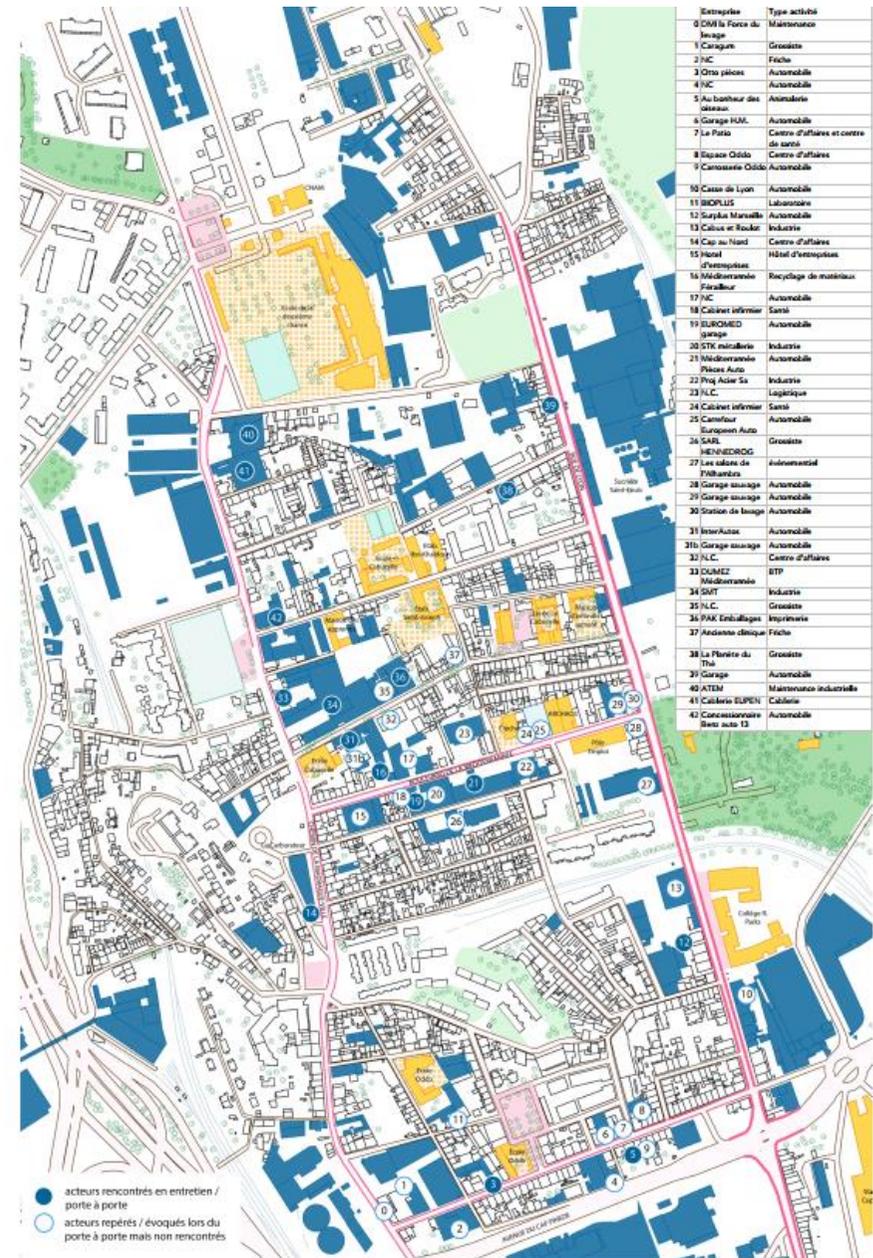
L'attractivité économique du quartier tient à plusieurs atouts

- > une localisation avantageuse : proximité avec le port autonome, les grandes infrastructures routières, et le centre-ville.
- > des espaces adaptés à l'accueil d'entreprises : des volumes bâtis (hangars) facilement mutables (division/extension) et adaptés à l'évolution des formes d'activité économique ; des prix à la location / achat attractifs.
- > un rôle de tremplin avec une offre complémentaire (prix/produit) à celle proposée sur les zones d'activités de l'agglomération.

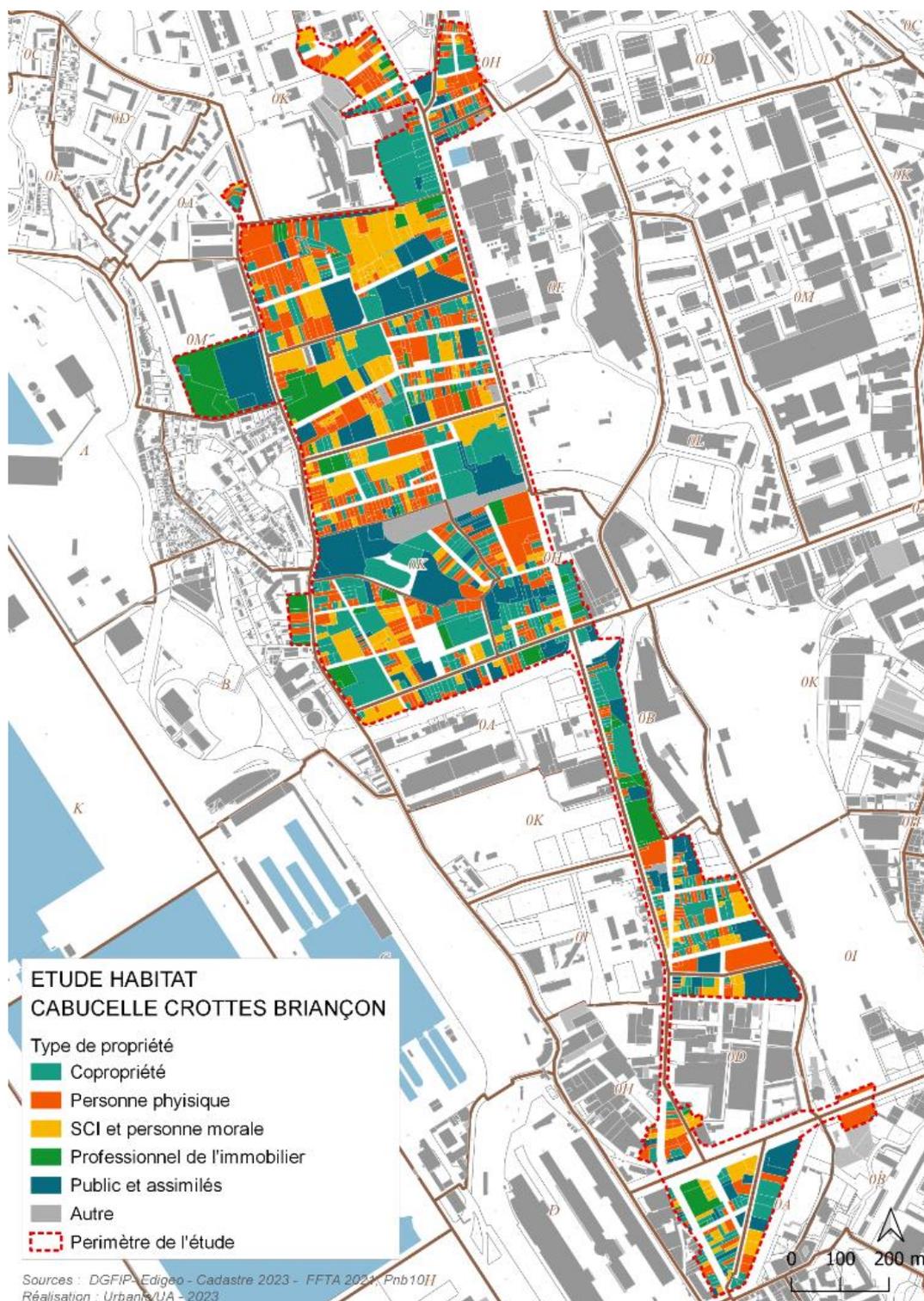
- > un zonage du PLUI qui préserve la vocation économique du quartier en empêchant les mutations. Ce zonage, qui manque de souplesse, n'est pas idéal mais a permis d'affirmer fortement la vocation économique.
- > bénéficiant des avantages de la ZFU, le quartier a connu une diversification relative de l'activité économique avec la programmation de locaux tertiaires : La Carburateur, transformation d'hôtels d'activités en locaux tertiaires, accueil de professions libérales... On ne peut pas pour autant parler de tertiarisation économique, ce mouvement ne trahissant pas la vocation économique artisanale de La Cabucelle.

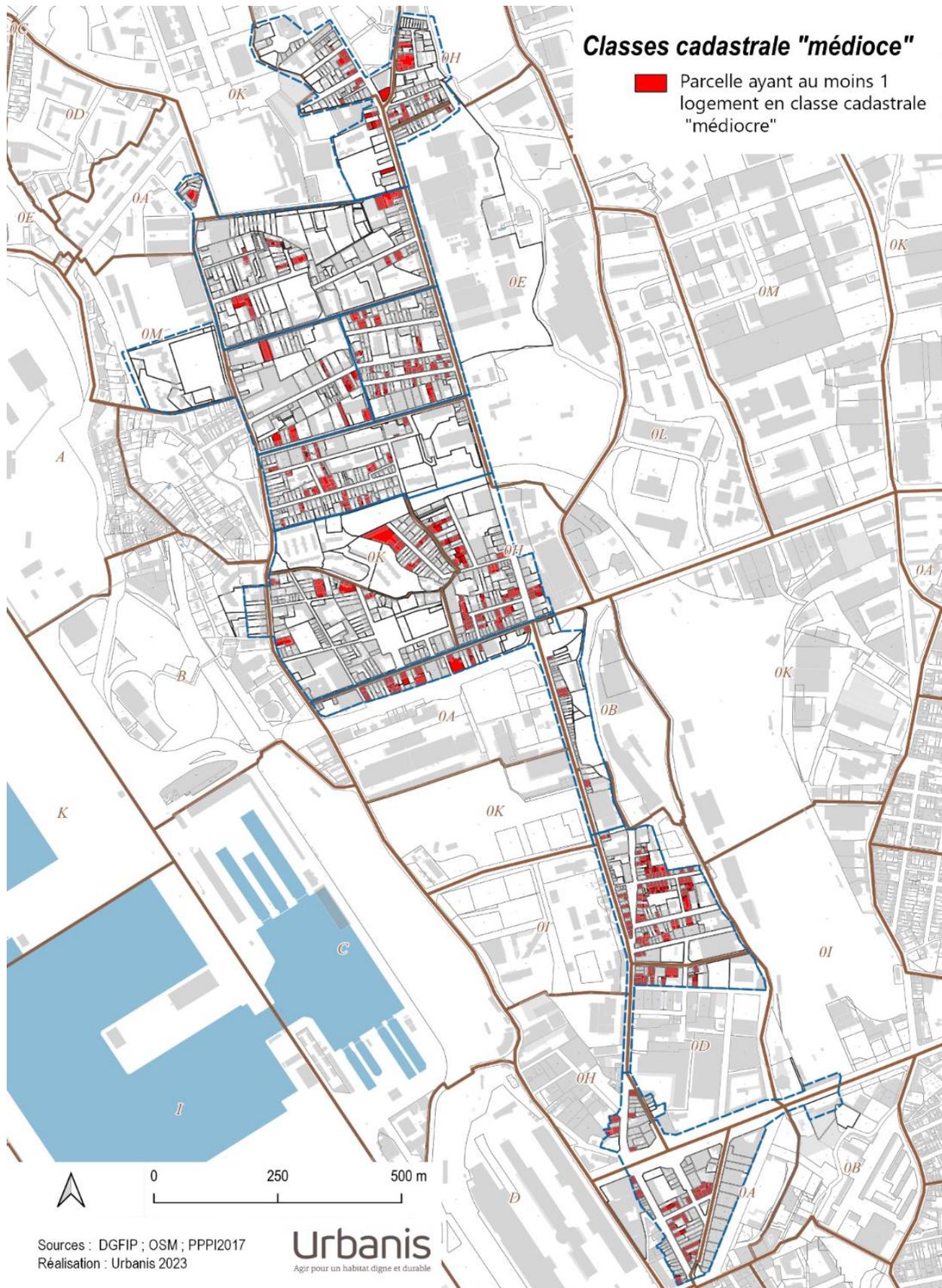
Les structures d'accompagnement à l'emploi et à l'insertion sont dynamiques mais pas toujours en phase avec le fonctionnement du quartier

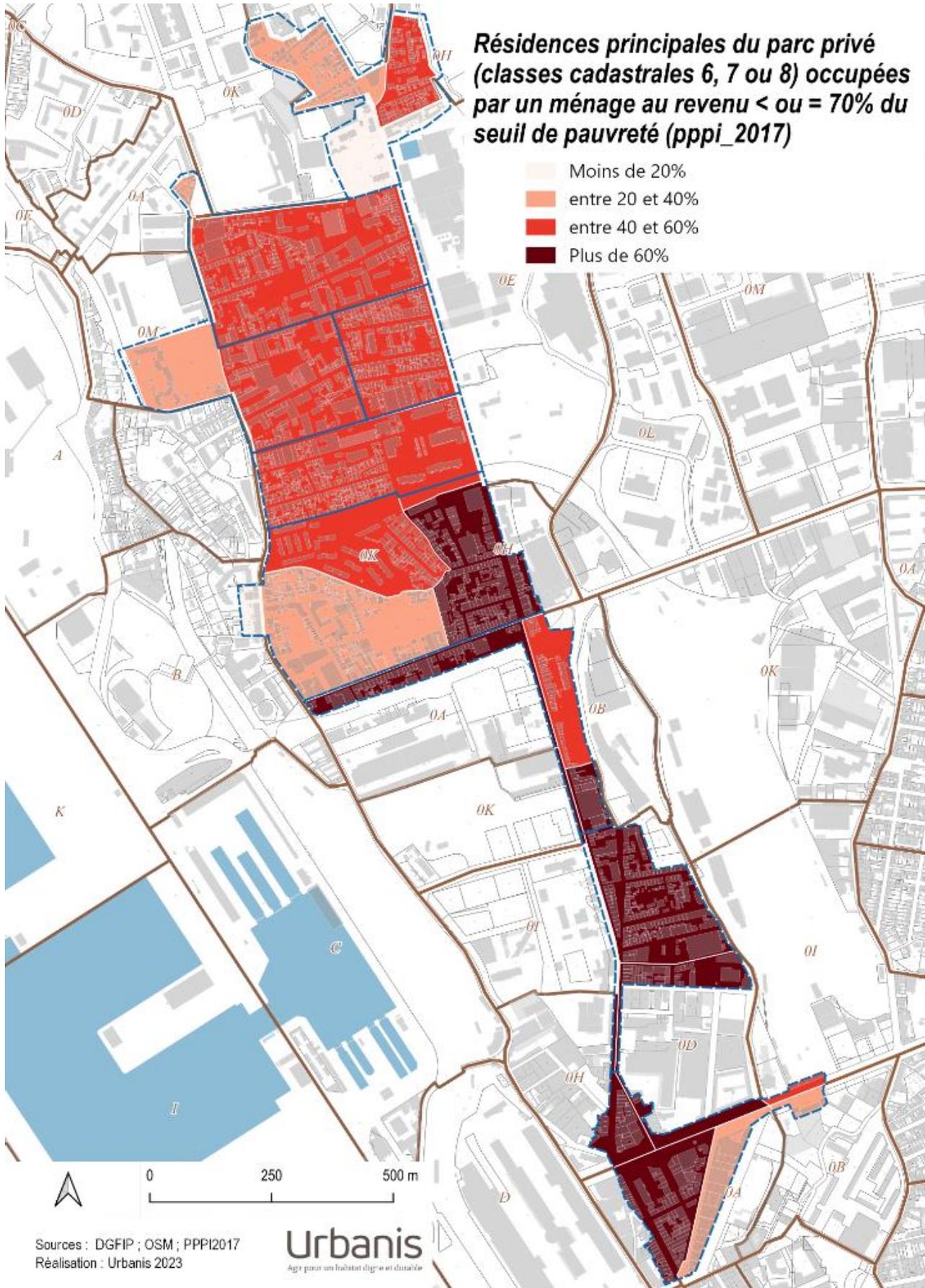
- > Le quartier compte de nombreux acteurs ou équipements dédié à la formation, à l'entrepreneuriat et à l'insertion sociale par l'emploi :
  - accompagnement à l'emploi : Pôle Emploi, les associations Phoenix Formation et ACADEL proposant des formations pour adultes ;
  - aide à l'entrepreneuriat : Cap au nord Entreprendre ;
  - formation professionnelle initiale et continue : le Lycée professionnel privé de la Cabucelle (enseignements du travail du bois, signalétique, maintenance industrielle) appartient à l'association « Formation et métiers » qui gère d'autres établissements proposant pour certains des formations dans le domaine automobile ;
  - lutte contre l'exclusion scolaire, insertion sociale et professionnelle des jeunes : la Maison de l'apprenti (15-21 ans), l'École de la 2<sup>ème</sup> chance (18-25 ans), etc.
- > Certaines de ces structures ont initié des partenariats (ex : lycée professionnel et école de la 2<sup>ème</sup> chance) mais elles s'appuient peu sur la dynamique économique du quartier, alors que des synergies pourraient être trouvées avec les entreprises locales, notamment dans le secteur automobile.



## A8e Carte des enjeux logement







## A9 Repérage terrains reconstitution de l'offre

Sans objet : la ROLLS se fera dans les ilots d'intervention sur l'habitat ancien dégradé cœur Cabucelle, Séraphin Oddo et les Crottes (Donaz et Quinet)

## A10 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

Sans objet : intervention sur l'habitat ancien dégradé, n'entraînant pas de fortes évolutions de la trame foncière

### A10a Opérations de démolitions en NPNRU permettant de libérer du foncier à la Cabucelle



#### REQUALIFICATION DU SITE MOULIN À VENT - HMP

##### DEMOLITION-RECONSTRUCTION

Moulin à vent : une cité d'urgence, construite dans les années 1950, dont les caractéristiques techniques étaient inadaptées :

- Une répartition inégale des typologies : essentiellement des T3 dans le bâtiment A,
- Des typologies inadaptées : des T2 de 33m<sup>2</sup>, des T3 de 45 m<sup>2</sup>, T4 de 60m<sup>2</sup>
- Des éléments constructifs inadaptés

**18 logements démolis** (OPPC - livrée)

**Reconstruction de 25 logt**

Avancement :

. **Réhabilitation** du bâtiment B (30 logements) réalisée sur fonds propres bailleur (600 k€): réceptionnée en mars 2021, relogement des ménages du bâtiment A

. **Démolition** Bâtiment A : fin 2021,

. **Résidentialisation** : accord locatif le 02 mars 2020 puis ateliers habitants en février 2020 ; démarrage des travaux prévu en juin 2023

*Demande de recalage du calendrier de l'OPPC*



## **A10b Plan des potentialités foncières pour de la diversification**

L'accession sociale se fera au sein des ilots d'intervention sur l'habitat ancien dégradé

## **A12 Plan de localisation des contreparties foncières Action Logement**

*Propositions en attente des retours d'Action Logement*

# ANNEXES B

## Contreparties en faveur du groupe Action Logement

*Rédaction en cours de finalisation en lien avec ACTION LOGEMENT*

### Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

#### I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maitres d'Ouvrage auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits

#### II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 3256 m<sup>2</sup> de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

#### III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de **xx** terrains dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site 1 Moulin à vent	Site 2 Cœur Cabucelle	Site 3
Adresse			
Nom du QPV (préciser national/régional)	Cabucelle Crottes	Cabucelle Crottes	
Propriétaire(s) du terrain avant cession	HMP		
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Habitat		
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)			
Surface du terrain (m <sup>2</sup> )			
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m <sup>2</sup> )			
Nombre de logements prévus selon ces m <sup>2</sup> de surface de plancher			
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)			
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)			
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée		
Nombre de logements individuels / collectifs *			
Viabilisation du terrain	Préciser le nom du maître d'ouvrage en charge des travaux de viabilisation		
<i>Autres informations et contraintes spécifiques.</i>	Ex : modifications à apporter au PLU, Transformateur à déplacer, immeuble à démolir...PPRI...		

Tableau à copier-coller depuis le fichier excel.  
Le fichier excel complété sera à déposer sur IODA.

\* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, ...) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser

l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

#### IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de rappeler et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

- 1) Que le terrain soit cédé démolé en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure...), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

- 2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, ...) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

- 3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

- 4) Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendriers prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC...) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc ...
- le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves ...) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

## V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).

Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.

- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).

Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

## Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

### ➤ B01 Contreparties foncières

OPTION PROPOSEE A ACTION LOGEMENT par mail du 7/12/23

neuf/AA	m <sup>2</sup> proposés par AMP	localisation	état de la maîtrise foncière	calendrier de disponibilité du foncier
dont neuf	650	sur 2 et 4 Séraphin et 145-147 rue de Lyon	maîtrisé	2024
	0	sur HMP (pas proposé)	maîtrisé	
AA réhab	710	sur cœur cabucelle: adresse à préciser suite à l'étude pré-opérationnelle habitat	acquisitions à lancer	2026-27
	260	accession sociale : 5 rue Séraphin	maîtrisé / intervention: réhab simple	2024
	800	accession sociale Séraphin 99 et 101 Oddo	acquisitions à lancer	2026-27
	340	accession sociale cœur Cabucelle: adresse à préciser suite à l'étude pré-opérationnelle habitat	acquisitions à lancer	2026-27

### ➤ B02 Contreparties droits réservations

Sans objet

# ANNEXE C01 – ECHEANCIER PREVISIONNEL

N°IDTOP	Libellé opération	Durée		Date opération				2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
		en semestre	en mois	Début	Fin																		
C1035-14-0003	Communication, animation et actions de Concertation & Co-construction avec les habitants - Histoire & mémoire des quartiers	2024	72																				
C1035-14-0004	Etudes urbaines	2023	84																				
C1035-21-0002	Démolition de 18 logements sociaux résidence "Madrague-Ville " Bâtiment A sur la traverse du Moulin à Vent	2019	12																				
C-1035-23-0005	Recyclage 40 logt cœur cabucelle	2023	84																				
C-1035-23-0011	Recyclage Séraphin pair et impair	2023	84																				
C-1035-23-0012	Recyclage les Crottes - Donaz/Quinet	2023	84																				
C1035-24-0006	Espaces Publics Cabucelle	2024	72																				
	Les Crottes, Aménagement traverse Bachas et Gauchet, réalisation de voiries et terrains de sport (OPPC protocole de préfiguration)	2018	24																				
C1035-34-0001	Résidentialisation Moulin à vent Madrague Ville - Bâtiment B	2024	24																				
C1035-36-0007	20 logements en accession sociale	2024	72																				
C1035-37-0009	Groupe scolaire Cabucelle	2025	60																				
C1035-37-0008	Création d'un équipement social et espace lecture Cabucelle	2025	60																				
C1035-37-00010	construction de la Médiathèque des Crottes	2025	60																				

Convention pluriannuelle type de renouvellement urbain relative au NPNRU

Version approuvée dans son économie générale par le CA du 30 novembre 2017 (délibération n°2017-25) et actualisée à la date du 15 octobre 2018

# ANNEXE D4 HEURES D'INSERTION

## CALCUL HEURES INSERTION - NPRU LA CABUCELLE LES CROTTES

Nom des opérations	MOA	Rappel montant HT	Montant retenu calcul insertion	Coût horaire	% main d'œuvre	objectif d'insertion en %	Nombre d'heures travaillées	Objectif heures d'insertion	Commentaires
Communication, animation et actions de Concertation & Co-construction avec les habitants - Histoire & mémoire des quartiers	AMP	400 000	400 000	50 €	70%	5%	5 600	280	Ingénierie
Etudes urbaines	AMP	450 000	450 000	50 €	70%	5%	6 300	315	Ingénierie
Démolition de 18 logements sociaux résidence "Madrague-Ville " Bâtiment A sur la traverse du Moulin à Vent	HMP	514 921	398 449	35 €	45%	5%	5 123	256	
Recyclage 40 logt cœur cabucelle	AMP	6 240 000	2 440 000	35 €	50%	5%	34 857	1 743	
Recyclage Séraphin pair et impair	AMP	9 722 429	4 825 841	35 €	50%	5%	68 941	3 447	
Recyclage les Crottes - Donaz/Quinet	AMP	1 616 422	1 616 422	35 €	50%	5%	23 092	1 155	
Espaces Publics Cabucelle	AMP	5 122 000	5 122 000	35 €	50%	5%	73 171	3 659	
Les Crottes, Aménagement traverse Bachas et Gauchet, réalisation de voiries et terrains de sport (OPPC protocole de préfiguration)	EPAEM	507 250	507 250	35 €	50%	5%	7 246	362	
Résidentialisation Moulin à vent Madrague Ville - Bâtiment B	HMP	330 833	244 816	35 €	50%	5%	3 497	175	
20 logements en accession sociale	AMP	3 252 631	3 252 631	35 €	50%	5%	46 466	2 323	
Groupe scolaire Cabucelle	VDM	9 163 216	9 163 216	35 €	50%	5%	130 903	6 545	
Création d'un équipement social et espace lecture (Réhabilitation de la clinique)	VDM	4 800 000	4 800 000	35 €	50%	5%	68 571	3 429	
Médiathèque	VDM	4 500 000	4 500 000	35 €	50%	5%	64 286	3 214	
<b>TOTAL DES OPERATIONS</b>		<b>46 619 702</b>	<b>37 720 625</b>				<b>538 054</b>	<b>26 903</b>	

A l'échelle du projet	Montant d'investissement	objectif d'insertion en %	Nombre d'heures travaillées	Objectif heures d'insertion en nombre d'heures
AMP	26 803 482	5%	258 427	12 921
HMP	643 265	5%	8 620	431
VDM	18 463 216	5%	263 760	13 188

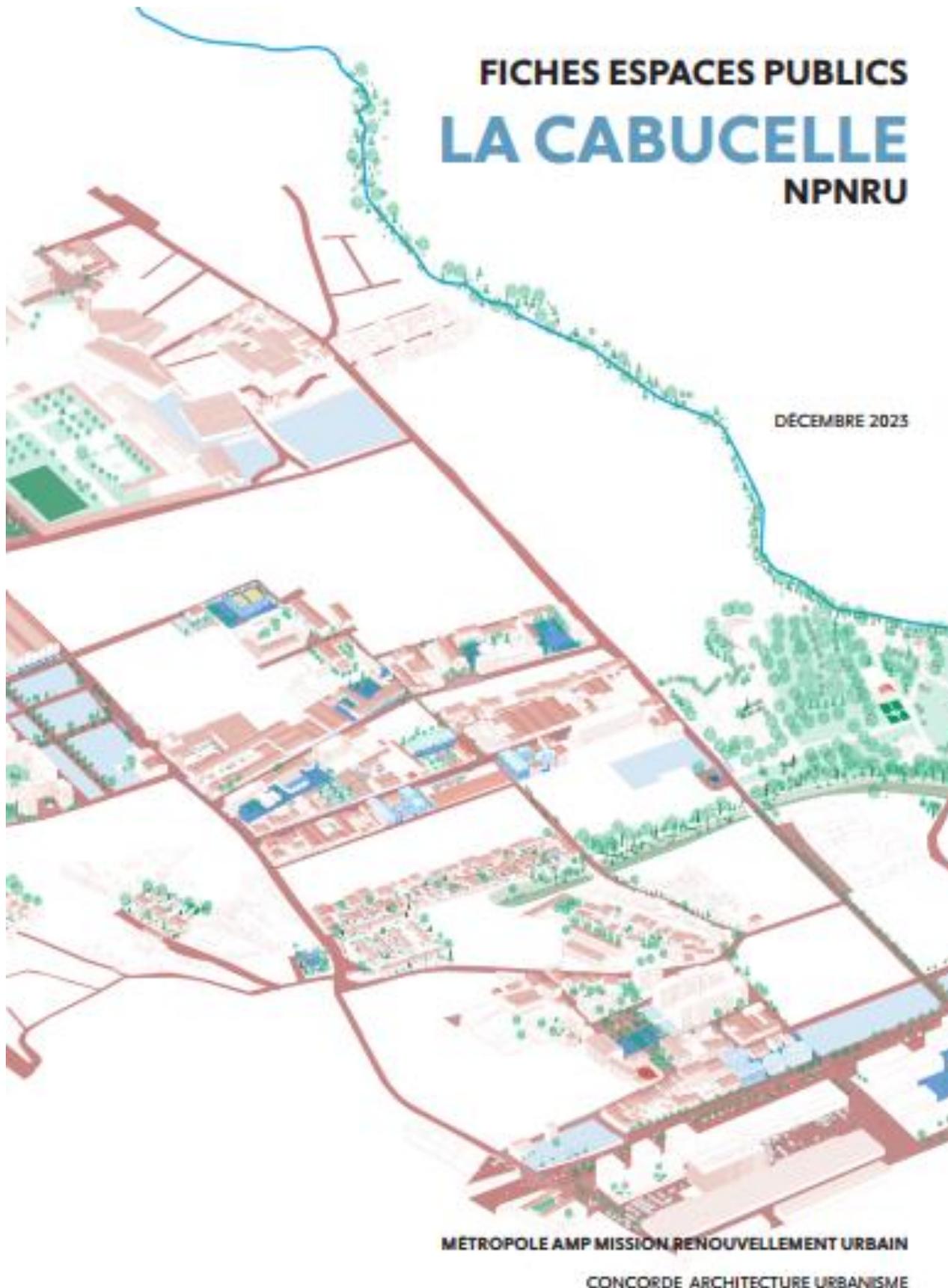
Ingénierie AMP	Montant d'investissement	objectif d'insertion en %	Nombre d'heures travaillées	Objectif heures d'insertion en nombre d'heures
AMP	850 000	5%	11 900	595



# ANNEXE D6 - AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

## FICHES ESPACES PUBLICS LA CABUCELLE NPNRU

DÉCEMBRE 2023



MÉTROPOLE AMP MISSION RENOUVELLEMENT URBAIN

CONCORDE ARCHITECTURE URBANISME

## Sommaire

1 - Place Edgar Tarquin	4
2 - Rue Mathilde, chemin des écoliers	8
3 - Requalification boulevards Denis Papin et Arthur Michaud	12
4 - Boulevard Viala	16



# 1 - Place Edgar Tarquin

## Localisation

La place Edgar Tarquin se situe au sud de La Cabucelle. Inscrite entre les axes majeurs de la rue de Lyon et du chemin de La Madrague Ville, la place se raccroche au boulevard Oddo et constitue une centralité de proximité qu'il s'agit de conforter.



## Coûts d'opérations

Opération : 2 700 000 € TTC

Base financement : 2 300 000 € TTC

## Superficies aménagées et foncier

Place Tarquin et ses abords viaires : 4 400 m<sup>2</sup>

Foncier : Place et ses abords viaires sont situés dans le domaine public.

## Programme

L'opération consiste en la requalification de la place Edgar Tarquin pour créer un espace de fraîcheur et lieu polarisant les usages dans le sud de La Cabucelle. Le projet s'appuie sur une piétonnisation accrue (création d'un parvis d'école piéton) et sur un renforcement de la programmation de cet espace : jeux d'enfants en lien avec l'école, espaces de détente, espaces ombragés.

Une végétalisation importante, en complément de la trame existante, doit permettre la création d'un véritable îlot de fraîcheur.

Le sol de la place a été pensé pour un maximum de perméabilité et combine des espaces de pleine terre et un sol modulaire poreux.

La gestion des eaux de pluie se fait de manière durable en répartissant les ruissellements en direction des espaces plantés et poreux.

Une concertation a été menée en 2020 et a permis d'ajuster le projet et de vérifier l'accueil favorable des riverains.

- Requalification de la Place Tarquin
- Piétonnisation de l'Avenue Odo faisant office de parvis de l'école
- Réorganisation des circulations
- Requalification des voies autour de la Place : Rue Chaise, Rue Cyrnos, Rue Cogoluegnes
- Expérimentation des matériaux et solutions destinés à être déployés à La Cabucelle





PRU Cabucelle Les Crottes - Fiches espaces publics - Métropole Aix-Provence Méditerranée - Concorde



## Programme

Dans les usages, la Rue Mathilde fait déjà office d'un «chemin des écoliers» nord-sud, mais sans en avoir les qualités. Il s'agit ici de conforter cette vocation, et par là de renforcer le lien entre les équipements du cœur de quartier, et réellement faire centralité.

La Rue Mathilde sera piétonnisée et ses surtargeurs seront végétalisés et supports à de nouveaux usages publics. Cette végétalisation sera permise par une réflexion sur la place de la voiture et les espaces libérés de son emprise seront des opportunités pour l'implantation de végétation.

Il s'agira au Nord de repenser l'espace public à la croisée de l'école publique La Cabucelle, des collèges et lycées musulmans Ibn Khaldoun et de l'établissement catholique Saint-Joseph. Au Sud, il s'agit de connecter la rue Mathilde à la rue Alexandre Meradou afin de créer un axe Nord-Sud qui relie le sud de La Cabucelle aux équipements situés au cœur de celle-ci. Les aménagements de la rue Mathilde se feront en cohérence et continuité des opérations menées sur le boulevard Denis Papin et sur le boulevard de la Méditerranée, et comprendront notamment la requalification des abords de la crèche «La Méditerranée».



Extrait PLU, emplacement réservé pour création de la continuité Rue Mathilde - Rue Méradou

- Réaménagement de la Rue Mathilde en axe piéton
- Création de micro-espaces où se retrouver, attendre la sortie d'école, etc.
- Acquisition foncière pour raccordement de la rue Mathilde à la rue Alexandre Meradou
- Requalification des abords de la crèche «La Méditerranée»
- Végétalisation et désimperméabilisation
- Prise en compte du projet de «rue renaturées» réfléchi par les écoles, la Mairie de secteur et la Région en 2022-2023





Piétonnisation et végétalisation de la rue Mathilde

Etat existant



Etat existant



Etat projeté - Piétonnisation



Etat projeté - Aménagement et végétalisation des surtargeurs



### 3 - Requalification boulevards Denis Papin et Arthur Michaud

#### Localisation

L'axe constitué par les boulevards Arthur Michaud et Denis Papin est une traversante est-ouest du quartier, reliant la rue de Lyon et le Chemin de la Madrague-ville en coupant la rue Marthilde. Il dessert plusieurs lieux et équipements importants : Maison municipale d'arrondissement, lycée technique, église Saint-Trophime, ancienne clinique, école Cabucelle.



#### Coûts d'opérations

Travaux : 1 918 800 € HT

Opération : 2 532 816 € TTC

Base financement : 2 532 816 € TTC

#### Superficies aménagées et foncier

Boulevard Denis Papin + parvis église + Boulevard Michaud : 4800 m<sup>2</sup>

Foncier : domaine public

## Programme

L'opération consiste en la requalification des boulevards Michaud et Papin. Il s'agit de réaliser un aménagement en faveur des piétons, avec la création d'une zone partagée limitée à 20 km/h et la création d'un trottoir protégé et élargi d'un côté de la route. Les alignements de platanes seront renforcés par de nouvelles plantations.

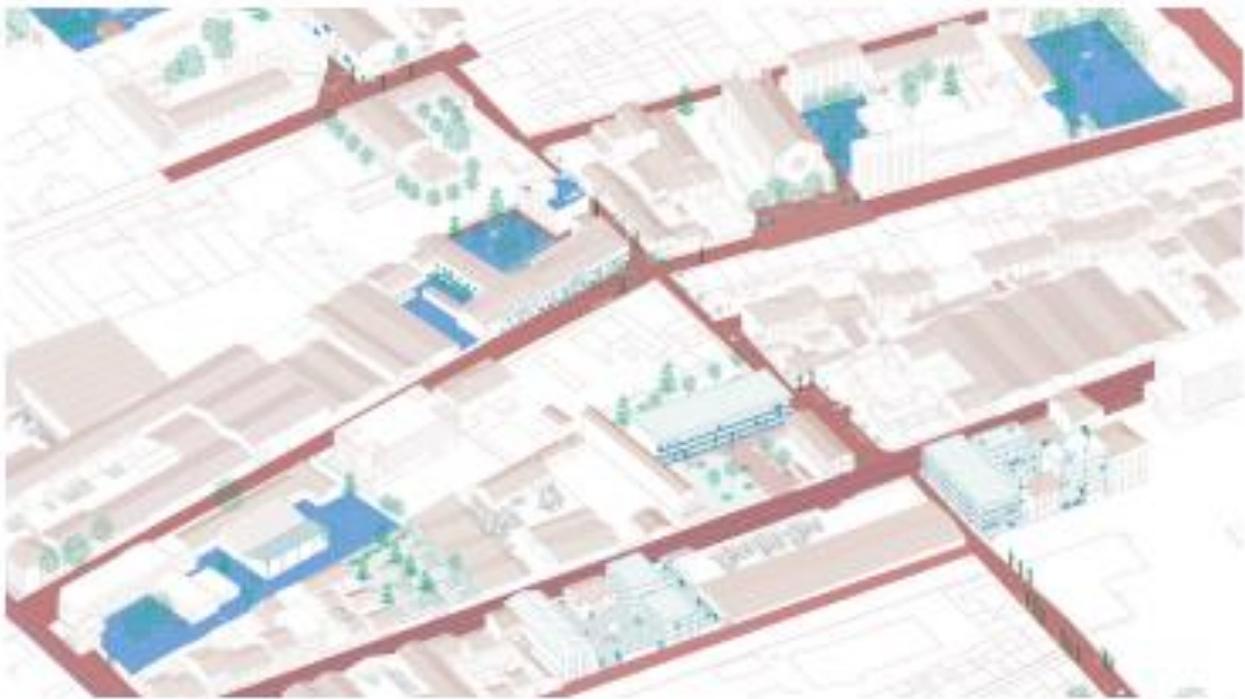
Dans le but de favoriser les déplacements piétons et de végétaliser le boulevard, la place de la voiture pourra se voir réduite.

La Place de l'église sera réaménagée en espace public de proximité et de fraîcheur avec un traitement adapté et pourra devenir support d'animations publiques, comme par exemple la mise en place d'un petit marché.

Enfin, un travail de désimperméabilisation des sols, de renouvellement et d'étude de la suppression des réseaux d'eaux pluviales sera mis en place.

- Requalification boulevard Denis Papin et du boulevard Henri Michaud
- Réaménagement de la place devant l'église Saint-Trophime côté boulevard Denis Papin
- Maximisation de la place du végétal pour constituer une centralité de fraîcheur
- Renforcement et sécurisation de la place du piéton
- Désimperméabilisation et renouvellement





## 5 - Boulevard Viala

### Localisation

Le boulevard Viala est un axe majeur Est-Ouest au nord du cœur de La Cabucelle, qui lie le Chemin de Madrague Ville et la Rue de Lyon. Ce boulevard accueille un habitat variant entre petites résidences d'habitat collectif et typologie faubourienne. En plus d'être composé de logements, le boulevard Viala est également support à une activité économique axée autour de la réparation de véhicules. Ces activités prennent des fois place au sein de cours artisanales. Au croisement avec la rue Mathilde, le boulevard Viala est aussi fortement équipé avec la présence d'établissements scolaires : l'école élémentaire publique de La Cabucelle, les collège et lycée musulmans Ibn Khaldoun et les école et collège privés catholiques Saint-Joseph.



### Coûts d'opérations

Travaux : 1 058 200 €HT

Opération : 1 396 824 €TTC

### Superficies aménagées et foncier

Boulevard Viala : 3 700 m<sup>2</sup>

Foncier boulevard Viala : domaine public

## Programme

L'opération consiste en la requalification du boulevard Viala par des interventions légères en complément des opérations précédemment menées sur le parvis des écoles et sur les continuités de la rue Mathilde.

Cela passe d'abord par la végétalisation de cet axe de circulation avec la plantation d'arbres aux endroits opportuns, mais aussi de plantations plus légères.

En complément, les trottoirs existants seront retravaillés dans leur matérialité pour une gestion des eaux plus vertueuse, une meilleure infiltration et une qualité d'espace public.

Le réaménagement se fera en adéquation avec les opérations portées sur la rue Mathilde qui est perpendiculaire au boulevard Viala.

- Végétalisation en adéquation avec les opportunités du site
- Aménagements en cohérence avec la requalification de la rue Mathilde
- Requalification des trottoirs par un traitement du sol avec une réflexion sur l'infiltration au niveau des places de stationnement

