



# CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER FRAIS VALLON 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 sa directrice générale, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

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

La Métropole Aix Marseille Provence 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, Habitat Marseille Provence, représenté par son Président,

SPEM, Société Publique Des Ecoles Marseillaises représentée par son Directeur Général,

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

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

-----  
/

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

La Caisse des Dépôts et Consignation, représenté par son Directeur

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

# SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i> .....	5
<i>LES DÉFINITIONS</i> .....	6
<i>TITRE I - LE QUARTIER</i> .....	7
<i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i> .....	8
Article 1. Les éléments de contexte .....	8
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain .....	12
Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville .....	12
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet .....	15
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine .....	18
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet .....	18
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain .....	18
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain .....	20
Article 4 : La description du projet urbain .....	22
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) .....	22
Article 4.2 La description de la composition urbaine .....	26
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux .....	27
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité .....	27
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle .....	27
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité .....	30
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions .....	31
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet .....	33
Article 7.1 La gouvernance .....	33
Article 7.2 La conduite de projet .....	33
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet .....	35
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage .....	36
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation .....	37
Article 8. L'accompagnement du changement .....	37
Article 8.1 Le projet de gestion .....	37
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants .....	38

Article 8.3	La valorisation de la mémoire du quartier .....	42
<b>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION .....</b>		<b>43</b>
Article 9.	Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel .	43
Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle .....	43
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'ANRU .....	47
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées .....	50
Article 11.	Les modalités d'attribution et de paiement des financements .....	51
<b>TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...</b>		<b>54</b>
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU .....	54
Article 13.	Les modifications du projet.....	55
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle .....	56
<b>TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....</b>		<b>59</b>
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU .....	59
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet .....	59
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	59

**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.

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 de présentation, élaboré conformément au dossier type prévu à l'annexe I du RGA relatif au NPNRU, examiné ;

par le Comité National d'Engagement du 17 juillet 2024

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

---

<sup>1</sup> Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.

## LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou la directrice générale de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.
- L'« **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- « **Partie prenante** » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.
- « **Partenaire associé** » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

## TITRE I - LE QUARTIER

La présente convention porte sur le quartier suivant :

- **QN01344M, Frais Vallon, Marseille 13e arrondissement**

Vu le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains, comportant en annexe le QPV « Frais Vallon Le Clos La Rose » référencé QP013044 ;

Vu 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 NPNRU, comportant en annexe le QPV « Frais Vallon Le Clos La Rose » référencé QP013044 ;

Vu le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains, comportant en annexe le QPV « Frais Vallon » référencé QN01344M ;

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

Le présent projet a été initialement conçu sur la base de la géographie prioritaire issue du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 et des contours du QPV « Frais Vallon Le Clos La Rose » référencé QP013044. A compter du 1er janvier 2024 et de l'évolution de la géographie prioritaire issue du décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023, le périmètre du QPV évolue et a conduit à la scission du QPV Frais-Vallon – La Rose en deux : Frais Vallon d'une part et Le Clos La Rose d'autre part.

La présente convention et son exécution tiennent compte de cette évolution. Le NPRU de Frais Vallon s'inscrit dès lors uniquement dans le QPV dénommé Frais Vallon.

*Voir Annexe A1 : plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1*

## TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### Article 1. Les éléments de contexte

#### La Métropole et son contexte

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence regroupe 92 communes pour 1,8 million d'habitants, soit 93 % de la population du département et 37% de la population de la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur, sur un territoire de 3 148 km<sup>2</sup>. Cela fait d'elle la deuxième métropole française, derrière le Grand Paris et devant le Grand Lyon.

L'espace urbain occupe 15 % du territoire, 9 communes sur 10 sont qualifiées d'urbaines. La Métropole s'organise autour de deux pôles majeurs : Marseille et Aix en Provence qui représentent 46% de la population. Un réseau structurant de villes secondaires complète ce maillage constituant de fait un territoire « multipolaire ». La population devrait dépasser les 2 millions d'habitants en 2040 d'après des projections démographiques du Projet Métropolitain. L'augmentation de la population et l'accroissement de l'étalement urbain soumet le territoire métropolitain à une forte pression foncière et à un marché du logement tendu.

#### A l'échelle de la ville de Marseille

Pour la commune marseillaise la déclinaison territoriale du contrat de ville porte sur quatre grands secteurs répondant à des caractéristiques socio-urbaines cohérentes :

- Grand Centre-Ville Grand Port Maritime de Marseille
- Sud Vallée de l'Huveaune
- **Cadran Nord-Est**
- Hôpital Nord - Saint Antoine - Mourepiane. ✍

#### Les enjeux pour le Cadran Nord-Est, énoncés dans le Protocole de préfiguration

*Voir Annexe A1c : carte des secteurs de projet NPNRU à Marseille*

Frais Vallon, identifié pour le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, est situé dans le secteur Cadran Nord-Est au Nord-Est de Marseille.

Malgré un réseau routier très présent, et quelques grandes infrastructures de transport (métro, voie ferrée), on observe le plus faible taux de déplacements de la ville (moins de 3 déplacements/pers/j). L'accessibilité du territoire est pénalisée par le maillage incomplet du réseau viaire local et une accessibilité aux transports en commun qui pourrait être améliorée. Cette situation a néanmoins été amenée à changer dans le sillage de l'ouverture de la Rocade L2 et de la restructuration des réseaux viaires et de transport qu'elle impulse. Il s'agira de véritablement transformer en atout cette trame routière aujourd'hui très prégnante et pénalisante pour la vie sociale et urbaine.

La densité d'emploi reste faible (12 emplois/ha) mais une évolution progressive du positionnement économique est en cours grâce au Technopôle de Château-Gombert et à la ZFU 14e/15e Sud. Le Technopôle de Château Gombert forme d'ores et déjà avec le Campus de Saint-Jérôme un pôle majeur d'enseignement supérieur et de recherche, première étape d'une diversification fonctionnelle du territoire. Les projets d'infrastructures en cours (BHNS 4 et Pôle d'Echange Multimodal de Frais Vallon) devraient renforcer l'attractivité économique du territoire, jusque-là entravée par son enclavement.

Un certain nombre de projets urbains d'ampleur opèrent d'ores et déjà une transformation conséquente du Cadran Nord-Est. En particulier, 5 PRU sont en phase opérationnelle dont 4 qui concernent les QPV identifiés pour le NPNRU : Saint-Barthélémy-Picon-Busserine, Flamants-Iris, Malpassé et Saint-Paul. Ces PRU ont permis d'engager une modification en profondeur de ces quartiers, leur conférant notamment une nouvelle attractivité. L'est du 13<sup>ème</sup>, c'est-à-dire le secteur objet de la présente convention, n'a pas été concerné par le PNRU I, hormis quelques opérations ANRU isolées entre Frais Vallon et le Petit Séminaire (Démolition reconstruction des Hauts-de-Leduc, Maison pour tous la Maurelle, opérations de diversification).

D'autre part, la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe et la ZAC de Château Gombert constituent des opérations majeures à l'échelle de la commune (1200 + 2300 logements et 200 000 m<sup>2</sup> de SDP d'activités déjà créés) qui participeront grandement au développement urbain du secteur mais dont l'attractivité ne profite peut-être pas encore aux QPV.

A cela s'ajoute de grands projets d'infrastructure dont la réalisation de la L2 (ouverte totalement depuis 2018) qui va permettre notamment la mise en œuvre de la ligne de BHNS B4 sur le secteur et la seconde phase de la modernisation de la ligne ferroviaire Aix-Marseille en cours qui permet d'améliorer la fréquence des trains sur la gare de Picon-Busserine.

Les enjeux de mobilité et de développement économique, ainsi que l'insertion de la L2 sont ainsi à prendre pleinement en compte dans les projets urbains des futures conventions du « Cadran Nord-Est ».

Il faudra également révéler les atouts que représentent les espaces naturels encore présents dans ce secteur : les côteaux boisés, les contreforts du massif de l'étoile, ou la vallée du Jarret, et redonner une place d'importance à la nature en ville, en lien avec les enjeux à relever de confort d'été et de transition écologique.

Les NPRU participent au développement du territoire en poursuivant les grands objectifs transversaux suivants :

- Renforcer les centralités de proximité pour accroître la lisibilité de ce territoire et en améliorer l'usage pour les habitants ; renforcer la perméabilité des quartiers d'habitat en particulier aux cheminements doux et améliorer l'accès au réseau de transports en communs ; atténuer les grandes coupures urbaines, la L2 en particulier ; diversifier le parc de logements qui doit permettre de développer les choix résidentiels des ménages prioritaires et de restaurer l'attractivité résidentielle des QPV pour des ménage extérieurs.
- Développer la plurifonctionnalité des quartiers d'habitat en QPV pour en favoriser l'ouverture ; tirer profit de l'accessibilité accrue et de la proximité de pôles métropolitains dynamiques (MIN, St Jérôme-Château Gombert, Euromed 2...) pour en faire des facteurs de développement économique.

*Voir Annexe A7a : Schéma de synthèse des enjeux pour le Cadran Nord-Est (13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> arrondissements)*

## **Le secteur de Frais Vallon**

*Voir Annexe A2a : vue aérienne d'ensemble de Frais Vallon*

*Voir Annexe A3 : cartes et schémas présentant les différents éléments du diagnostic*

### **Un quartier à l'architecture monumentale entre la Colline et le Jarret**

L'ancien QPV Frais-Vallon – La Rose est très étendu, de 100 hectares environ, à l'urbanisme décousu caractéristique d'un secteur périurbain marqué par une concentration exceptionnelle de très grandes cités HLM des années 60-70, comprenant 3 889 logements locatifs sociaux (LLS). Il rassemble divers tissus urbains, disparates et segmentés par de grandes infrastructures routières : juxtaposition de nasses de grands ensembles, d'un noyaux villageois déprécié (le noyau villageois de la Rose entre Frais Vallon et les résidences

sociales de la Rose), de moyennes copropriétés mal intégrées, de tissus pavillonnaires et de quelques fonciers d'activités aux abords de l'échangeur et de la rocade L2.

La refonte de la géographie prioritaire a été entérinée le 1er janvier 2024 et a conduit à la scission du QPV Frais-Vallon – La Rose en deux : Frais Vallon d'une part et Le Clos La Rose d'autre part.

Plus spécifiquement, le nouveau QPV de Frais Vallon s'étend sur environ 20 hectares, et est composé exclusivement de grands ensembles de logements sociaux : 1 348 LLS, réparti en 14 bâtiments datant de 1964, appartiennent au bailleur Habitat Marseille Provence (HMP) et 89 LLS appartiennent à Vilogia. Ce **patrimoine social est vieillissant et se déprécie**. Le monolithisme de nombreux bâtiments et leur implantation participent à la segmentation des quartiers : les grandes barres, de plus de 100 m de long, forment autant de coupures urbaines.

La topographie accidentée du site participe à dissocier Frais Vallon du plateau de Montolivet (bassin de vie du 12ème arrondissement) d'une part, et de la vallée du ruisseau du Jarret d'autre part. Dans cette vallée prennent place successivement, d'Ouest en Est, le noyau villageois de la Rose, puis les résidences sociales de la Rose : le Clos, Val Plan, la Bégude Nord et la Bégude Sud.

### **Un quartier très bien connecté mais marqué par des coupures urbaines fortes**

Les infrastructures routières lourdes, la rocade L2 et l'avenue Jean-Paul Sartre, constituent des coupures urbaines peu franchissables, amplifiant la dissociation des tissus. A Frais Vallon, l'avenue de Frais Vallon qui traverse le quartier concentre un flux automobile relativement important et apparaît comme un axe peu adapté pour les mobilités actives, concentrant des problématiques d'ilôts de chaleur qui dégrade l'ambiance urbaine.

La desserte par le métro (ligne 1) et demain, l'arrivée du BHNS 4 et d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM) sont des atouts indéniables, permettant au quartier de Frais Vallon d'être très bien connecté au reste de la ville. La configuration des abords de la station de Métro « Frais Vallon » entravent néanmoins son accessibilité et favorise des problématiques de gestion.

### **Des espaces publics dégradés et des espaces verts généreux mais peu mis en valeur**

De manière générale, les espaces publics sont peu végétalisés créant des ilots de chaleurs et les cheminements piétons sont dégradés et discontinus, rendus dangereux par l'étroitesse, voire l'absence, des trottoirs, coupés par des murs de soutènement, murets ou barrières. L'avenue de Frais Vallon apparaît dangereuse et inadaptés aux mobilités actives.

D'importants reliquats d'espaces naturels subsistent : le ruisseau du Jarret pour partie, le coteau boisé au bord de l'avenue Jean-Paul Sartre, le coteau dénommé « la Colline » à Frais Vallon. Ils sont néanmoins presque invisibles, quasi inaccessibles, et souvent dégradés par des mésusages.

### **Une dynamique associative forte et des équipements qui animent le quartier mais qui sont vétustes**

Sur le plan des dynamiques collectives et du développement social, la richesse et le dynamisme du tissu associatif sont particulièrement développés à Frais Vallon avec une quinzaine d'associations, environ, actives dans le quartier. On retrouve également un centre social en cœur de quartier.

De **équipements scolaires** et petite enfance, en nombre mais vieillissants, accueillent des jeunes du quartier.

- Frais Vallon : 1 collège (600 élèves environ), 5 écoles (2 écoles élémentaires et 3 maternelles – 570 élèves environ), 1 crèche (80 berceaux)

L'offre en **équipements sportifs**, en particulier ceux ouverts à la pratique libre, mérite d'être mise à niveau et complétée. La Piscine de Frais Vallon constitue un atout, équipement structurant et à l'identité architecturale forte, mais son ouverture à la pratique libre/aux associations est limitée par son simple bassin qui ne permet pas d'accueillir tous les publics.

En outre, le quartier se caractérise par un **déficit d'équipements culturels** (absence totale de bibliothèque, de salle de spectacle, de cinéma, de salle des fêtes) ou de lieux dédiés à l'expression musicale ou à la danse, alors même que les acteurs locaux soulignent un potentiel de créativité artistique important.

Le Nautille accueille quelques commerces et services (notamment La Poste et la MDS). Néanmoins l'appareil commercial est fragile et peine à profiter réellement de la concentration de flux et souffrent d'une asphyxie liée au trafic et de l'inadaptation des locaux existants. Les services de proximité en entrée de quartier constituent des atouts majeurs mais restent insuffisants.

Le QPV de Frais Vallon est donc relativement bien doté en équipements, mais ceux-ci sont en mauvais état et leur accessibilité doit être améliorée pour permettre leur ouverture au plus grand nombre.

### Le quartier de Frais Vallon marqué par une précarité socio-économique forte

Le QPV de Frais Vallon regroupe une population de 4 257 habitants marquée par une part de familles monoparentales importante (43,4%<sup>2</sup>) et un **taux de pauvreté** au seuil de 60% **élevé** de 57%. A noter que la part des ménages ayant emménagé depuis 10 ans et plus est élevé (57,2%). Le taux de **chômage** s'élève à 41,6% et y est significativement plus élevé que dans le reste de la ville (14,7% à Marseille).

La population de Frais Vallon est particulièrement **jeune** (part des 0-25 ans dans la population : 47%). Ces jeunes connaissent des difficultés scolaires et économiques importantes, avec des phénomènes de décrochage scolaire et de chômage (33,7% des 16-25 ans ne sont ni scolarisés et ni en situation d'emploi). Des problématiques en matière de **santé** (accès aux soins, accès aux droits et prévention), bien appréhendées par des acteurs locaux compétents, sont également très présentes dans le quartier.

### Synthèse des atouts et des faiblesses

Diagnostic	Points forts, des leviers d'entraînement à conforter	Points faibles, ce qui doit évoluer
Contexte et fonctionnement social du quartier	<p>Maillage associatif très fort qui couvre de nombreux champs de la vie sociale : sport, culture, ...</p> <p>Une jeunesse nombreuse et connectée mais qui a tendance à quitter le territoire : -21,6 % de 18-24 ans entre 2008 et 2014 ; + 14,7 % de personnes âgées.</p>	<p>Des indicateurs sociaux préoccupants et une densité d'emplois faible. Des difficultés économiques et sociales qui se renforcent auprès d'une partie des habitants, en lien avec la montée des coûts de l'énergie et de l'inflation notamment</p> <p>Une problématique de sécurité liée aux trafics de stupéfiants</p> <p>Une dynamique autour du PRU qui s'est essoufflée avec les années et les échecs des deux précédentes présentations du projet en CNE</p>

<sup>2</sup> Source : Insee, recensement 2020 – sig.ville.gouv.fr

Positionnement de l'offre	Présence d'un nombre important de logements traversants, avec des loyers peu élevés.  Un environnement résidentiel attractif et en développement.	Monolithisme d'une offre en LLS (1348 lgts) importante, patrimoine en vieillissement qui exige des interventions lourdes.  Frais Vallon souffre d'un déficit d'image pour pouvoir être attractif sur le marché immobilier
Diagnostic urbain	Une très bonne accessibilité (métro, L2, PEM). Un parvis du métro à transformer pour le rendre plus accueillant et permettre différents usages, au service de la vie de quartier et des habitants.  Des équipements en cœur de quartier  Un espace collinaire à la valeur écologique forte bien que peu valorisé et peu accessible	Une trame urbaine « écartelée », un réseau viaire saturé, un manque de desserte locale, un niveau de pollution (air, bruit) élevé, en particulier aux abords de la L2, des espaces publics rares et dégradés.  Topographie, coupures : une segmentation des territoires qui renforce le caractère « isolé » de Frais Vallon et l'absence de lien avec les différents quartiers environnants  Des équipements vieillissants.  La disparition de l'appareil commercial et d'une grande partie de services de proximité  Une gestion urbaine de proximité à améliorer

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

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

#### La vocation du quartier

Le quartier garde en premier lieu une **vocation résidentielle**. Le projet vise à améliorer son attractivité résidentielle, en s'appuyant sur la revalorisation du parc de logement social, avec des réhabilitations ambitieuses, la diversification typologique et l'adaptation du parc aux besoins des populations. Le développement d'une offre de logements diversifiée permettra de favoriser des parcours résidentiels au sein du quartier notamment et attirer de nouveaux habitants.

Le quartier **bénéficiera d'une offre locale de services et de commerces de proximité renforcée** permise, entre autres, par la restructuration du Nautile, du parvis du métro et de la place du marché et avec le développement potentiel d'activités économiques autour du futur pôle d'échanges multimodal.

Le quartier sera mieux intégré à son environnement et à la Ville grâce à la requalification des espaces publics de qualité et à son accessibilité aux pôles d'emploi et de loisirs notamment permise par le métro, le développement du pôle d'échanges multimodal, le développement des lignes rapides et la rocade L2.

Enfin, le projet vise à faire de Frais Vallon un quartier « Sports et Santé » grâce à des équipements rénovés, la mise en valeur de la Colline en parc où des parcours sport et santé et des jardins partagés pourront être aménagés et le soutien des initiatives locales en lien avec la santé.

Pour poursuivre cette vocation, la stratégie portée consiste à investir prioritairement l'entrée de quartier comme levier de transformation durable du quartier et organiser dans le temps les investissements comme suivant :

- **A 5 ans** : engager le projet de renouvellement urbain sur le secteur de Frais Vallon, via le « cœur de projet » conventionné avec l'ANRU, pour une transformation significative de l'entrée de quartier pour la rendre plus accueillante, apaisée et ouverte sur le territoire.
- **A 10 ans** : poursuivre le projet de renouvellement urbain de Frais Vallon sur les secteurs du plateau (bâtiment A et B) et des coursives (à proximité du collège Jacques Prévert), dans le cadre de la clause de revoyure avec l'ANRU, et en finalisant la restructuration du Nautile.
- **A 20 ans** : poursuivre l'intégration de Frais Vallon dans la dynamique urbaine en renforçant ses liens avec la Rose entre la Colline et le Jarret, en passant par le noyau villageois.

## Les orientations stratégiques, urbaines et sociales

Les orientations stratégiques de renouvellement urbain du secteur ont été co-construites début 2018 et concertées avec les acteurs locaux et des habitants dès juin 2018<sup>3</sup>. Elles portent sur l'ancien QPV Frais Vallon La Rose, échelle initialement portée par le NPNRU Frais Vallon La Rose, et constituent les grands axes que devra poursuivre la stratégie de mutation du secteur à 20 ans.

*Voir Annexe A7b : carte des orientations stratégiques du renouvellement urbain du secteur Frais Vallon/la Rose/petit Séminaire*

Plus spécifiquement, à l'échelle du quartier de Frais Vallon, ces orientations ont été déclinées en 4 grandes priorités, telles que présentées lors du comité d'engagement du 17 juillet 2024 et décrites ci-dessous.

### **Priorité 1 : Améliorer la qualité du patrimoine à Frais Vallon**

*Voir Annexe A9a : carte des enjeux concernant l'habitat*

Il s'agit ici d'**enrayer la dépréciation** d'un patrimoine social (1 437 LLS dont 1348 d'HMP) en perte d'attractivité et d'introduire une diversification progressive de l'habitat :

- En restaurant le **confort d'habiter** des logements sociaux en visant l'efficacité énergétique des logements et relevant l'enjeu du confort d'été des logements, par le biais de la réhabilitation et résidentialisation des bâtiments, pour qu'aucun logement ne soit à terme laissé dans son état actuel et afin de redonner une attractivité durable à ce patrimoine.
- En **adaptant la densité** du quartier pour favoriser son intégration à son environnement, résoudre les dysfonctionnements induits par la surdensité, et combattre l'effet repoussoir engendré, parfois, par la monumentalité des patrimoines.

---

<sup>3</sup> voir blog <http://www.colline-jarret.fr/>

- En favorisant les **parcours résidentiels positifs** des habitants des QPV et aller vers plus de mixité sociale au sein du quartier, par le biais de la construction de nouveaux logements ouverts à la diversification

### **Priorité 2 : Créer un maillage d'espaces publics de qualité et ainsi désenclaver le quartier**

*Voir Annexe A9b : carte des enjeux concernant les espaces publics et les déplacements*

- Développer des espaces publics qualitatifs, notamment en entrée de quartier, ouverts sur le quartier et permettant la convivialité
- Faire évoluer le maillage viaire, avec l'apaisement des voiries primaires, l'émergence d'un maillage de voiries secondaires urbaines et d'un maillage piéton pour garantir la continuité et le confort des **parcours piétons** et modes doux, ainsi que leur sécurisation.
- Restructurer le Nautile et le parvis du métro pour permettre la création d'**un espace public ouvert** sur le quartier, piétonnés et supports d'usages variés (dont le marché), lieux de convivialités favorisant le vivre ensemble.
- Intégrer les espaces publics et notamment l'avenue de Frais Vallon dans le domaine public, afin de poursuivre le travail de la gestion urbaine de proximité engagé sur le quartier et travailler sur les enjeux liés à la collecte des déchets
- Organiser le réseau de **transports** pour favoriser une desserte locale en même temps qu'une connexion efficace aux pôles d'emplois et aménités de la Métropole ; il s'agira de faire en sorte que les BHNS et le PEM soient accompagnés d'une amélioration des cheminements d'accès aux transports.

### **Priorité 3 : La mise en valeur du paysage**

*Voir Annexe A9c : carte des enjeux paysagers*

- **Révéler le paysage naturel**, atout majeur du site mais quasi-invisible depuis l'espace urbain. Les deux grands espaces naturels que sont le ruisseau du Jarret, et la Colline de Frais Vallon (14ha dont 7ha HMP) sont relégués au statut d'espaces délaissés qui ne profitent pas à la population. Il conviendra de réussir à la fois à faire de ces espaces naturels des éléments structurants du paysage, et de permettre aux habitants de profiter de ces espaces sans pour autant en fragiliser la biodiversité.
- **Préserver** la biodiversité des espaces naturels (la Colline, le coteau, le Jarret) et les mettre en réseau, tout en valorisant ces espaces afin qu'ils reprennent place dans le paysage et puissent profiter aussi à la population, sans nuire à leur fonctionnement écologique.
- **Renforcer la présence de la nature dans le quartier via notamment la requalification du « micro-paysage »**, qu'il soit public ou résidentiel, avec la reconquête des espaces abandonnés, pour favoriser le confort de résider, répondre aux enjeux de confort d'été et accroître la désimpermeabilisation des sols

### **Priorité 4 : Renforcer la vie locale et le dynamisme du quartier grâce à ses équipements, ses commerces et services**

Les orientations suivantes visent à développer et rénover les équipements dans le quartier qui jouent un rôle important dans le dynamisme du quartier et de sa vie locale et associative :

---

Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU Frais Vallon

- La rénovation des équipements scolaires en cœur de quartier et la sécurisation de leurs accès pour assurer une meilleure articulation avec le quartier.
- **Transformer la station de métro de Frais Vallon et le Nautile** de manière à en favoriser l'intégration et l'accessibilité depuis les quartiers, développer la mixité fonctionnelle et **permettre l'installation de commerces et d'activités profitant des flux.**
- Le **renforcement de l'offre en équipements, services et commerces** avec notamment la **construction de nouveaux équipements structurants et à l'identité forte** au service des habitants, positionnés à des endroits stratégiques dans le quartier avec notamment des nouvelles cellules commerciales au niveau du parvis d'entrée et un nouveau centre social le long de l'avenue de Frais Vallon.
- La **réorganisation des activités associatives** pour leur permettre d'être plus identifiables et notamment au niveau du secteur des coursives, pour les articuler autour d'une place commune et ainsi formé un cœur associatif vivant.
- Favoriser la mixité des usages grâce à **la mutualisation d'équipements.**

## Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

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

A partir de ces orientations, les objectifs urbains prioritaires du Projet de Renouvellement Urbain à conduire :

- ✓ **Objectif urbain n°1 : ADAPTER LA DENSITE DU QUARTIER A SON ENVIRONNEMENT AUX FONCTIONS URBAINES VISEES**
- ✓ **Objectif urbain n°2 : AUGMENTER LA DIVERSITE DU QUARTIER A SON ENVIRONNEMENT ET AUX FONCTIONS URBAINES VISEES** en améliorant la qualité de l'habitat, en restaurant le confort résidentiel et en développant une nouvelle offre de logements adaptés aux besoins
- ✓ **Objectif urbain n°3 : RENFORCER L'OUVERTURE DU QUARTIER ET LA MOBILITE DES HABITANTS** en aménageant des espaces publics de qualité, sécurisés et adaptés aux mobilités douces, en améliorant les zones de stationnement via les résidentialisations et en développant les offres de transports en commun via la réalisation du Pôle d'Echange Multimodal et la desserte de Frais Vallon par le BHNS 4 notamment.
- ✓ **Objectif urbain n°4 : FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET CONSOLIDER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE** en restructurant l'entrée de quartier et le Nautile et en permettant aux commerces et aux services de bénéficier des flux notamment, en rénovant les équipements et les locaux en pieds d'immeuble pour encourager l'animation du quartier

- ✓ **Objectif urbain n°5 : viser l'EFFICACITE ENERGETIQUE et contribuer à la TRANSITION ECOLOGIQUE des quartiers** en visant le Label BBC rénovation 2024 pour l'ensemble des logements locatifs sociaux réhabilités, en intégrant la réhabilitation énergétique des bâtiments scolaires qui seront restructurés et rénovés, avec des cours d'école désimperméabilisées et en fixant des objectifs ambitieux de qualité environnementale pour les constructions neuves (centre social) et en engageant la désimperméabilisation du site et en développant une gestion intégrée des eaux pluviales pour l'ensemble des opérations réalisées.

L'axonométrie ci-dessous reprend les grands objectifs prioritaires du NPNRU de Frais Vallon et permet de visualiser ce que pourrait être une vision à long terme du renouveau du quartier.

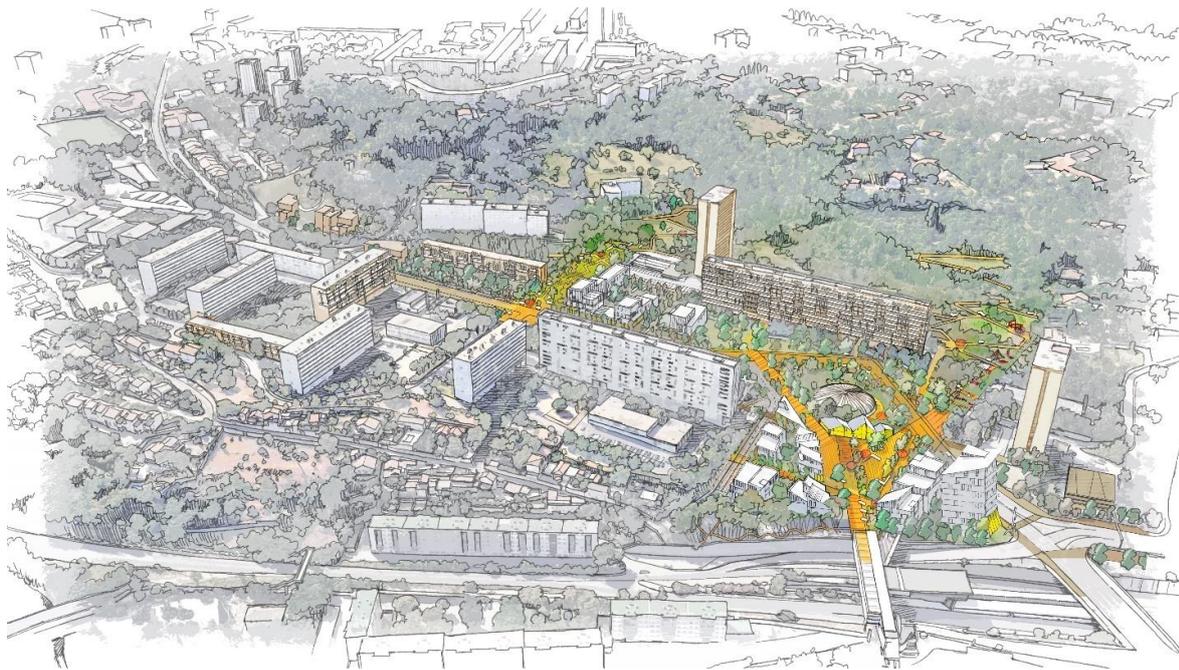


Orientation d'ensemble du projet à long terme – UrbanAct (mai 2024)

## Une intervention d'ampleur, à l'échelle de Frais Vallon, qui doit être organisée dans le temps

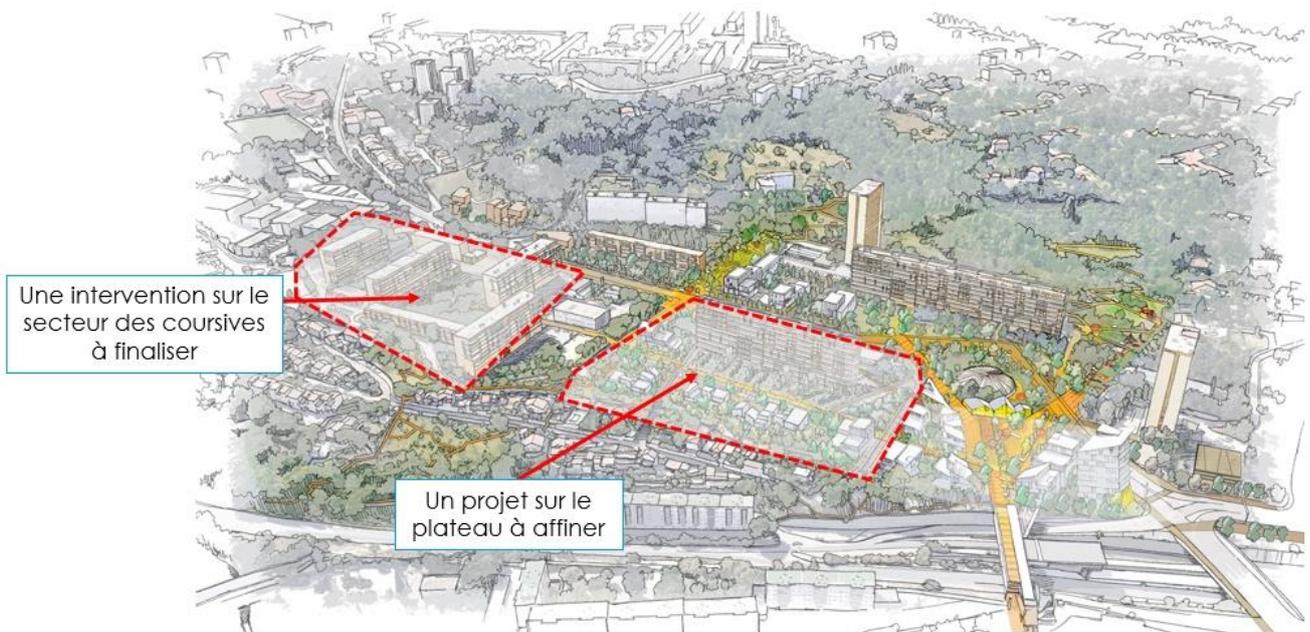
Les objectifs urbains prioritaires du PRU de Frais Vallon visés à long terme s'organisent dans le temps de la manière suivante :

1. « **Le cœur de projet** » correspond à la première séquence d'intervention qui s'inscrit dans la temporalité du NPNRU et dans le cadre de l'enveloppe budgétaire allouée par la présente convention. Il vise une intervention forte en entrée de quartier dont les objectifs sont les suivants :
  - restaurer le confort résidentiel
  - transformer l'entrée de quartier et l'ouvrir sur son environnement
  - créer des espaces publics qualitatifs en gestion publique
  - mettre en valeur le paysage naturel
  - rénover des équipements au service des habitants



Représentation graphique du « Cœur de Projet » – UrbanAct (mai 2024)

2. Une **seconde phase d'intervention**, qui sera portée dans le cadre de la clause de revoyure avec l'ANRU et qui permettra de prolonger les actions portées dans le NPNRU, portera sur le secteur Est (secteur des coursives) et le secteur dit du « Plateau ». Cette intervention visera notamment à reconnecter le plateau avec l'entrée du quartier et construire de nouveaux logements afin de poursuivre la diversification de l'habitat amorcée en cœur de projet. Concernant le secteur des coursives, l'intervention visera à le transformer en un cœur associatif vivant en créant des espaces publics de qualité en cœur d'îlot (ce qui pourra nécessiter des démolitions partielles) et notamment en développant les locaux associatifs.



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

Sans objet

### 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.

#### Une dynamique de projets en cours et des opérations leviers portées par les collectivités sur lesquelles le NPNRU de Frais Vallon s'appuie

Les opérations suivantes auront un rôle important de levier dans la réussite du PRU. Ces opérations sont parfois connexes aux opérations de la convention ANRU, mais avec un enjeu d'articulation fort. Il s'agit de :

- Le **Pôle d'Echanges Multimodal et parking relais de Frais Vallon** : la Métropole porte, en articulation avec le PRU, la création d'un PEM, greffé à la station de métro existante, pour permettre l'arrêt des lignes de bus Express-Métropolitaines, de BHNS et ainsi favoriser l'interconnexion avec le réseau de bus urbain et les mobilités des derniers km. Ce pôle d'échange comprend la réalisation d'une nouvelle gare routière (intégrant 13 quais et des arrêts de passage) ainsi qu'un parking-relais d'environ 150 places, au pied de la tour H. Il comprend également la requalification des espaces publics autour de l'entrée du métro, avec la création de stationnement vélo sécurisé, d'espaces d'attente confortables pour les voyageurs et d'un parvis piéton faisant le lien entre la gare routière et le métro.

La réalisation du Pôle d'Echange Multimodal de Frais Vallon (démarrage des travaux fin 2026) apportera une amélioration conséquente des connexions avec certains pôles de la Métropole, le Nord de Marseille mais aussi des pôles d'emplois important de la Métropole, des services (CAF, supermarchés, marché aux puces, pôle emploi).

Le PEM contribue à la transformation de l'entrée de quartier et les interfaces entre cette nouvelle infrastructure, la restructuration du Nautile et la requalification des espaces publics sont nombreuses et feront l'objet d'une articulation fine entre les différents programmes.

- Un engagement autour de la **restructuration du Nautile et la transformation de l'entrée de quartier de Frais Vallon**, en lien avec le PEM et le NPNRU de Frais Vallon. Cette restructuration vise à (i) transformer l'entrée de quartier et l'ouvrir sur son environnement, (ii) créer de nouveaux logements, commerces et services, (iii) créer des espaces publics apaisés et piétonnés et (iv) redynamiser les commerces. Cette restructuration du Nautile est une opération d'aménagement qui

sera portée par la Métropole et qui est en lien direct avec les partis pris d'aménagement du NPNRU cœur de projet.

- La **restauration et la reconnexion aux quartiers du ruisseau du Jarret**, pour faire réapparaître le cours d'eau dans la Ville tout en favorisant sa préservation, en réponse aux enjeux de lutte contre le risque inondation et de gestion du milieu aquatique. Ce projet de renaturation du Jarret est porté par le service GEMAPI de la Métropole et sera le moteur d'un travail plus vaste sur le volet eau du PRU (gestion des eaux, désimperméabilisation).
- Le **Plan Ecole pour permettre la restructuration des écoles de Frais Vallon**. Le Plan école porté par la Ville de Marseille a pour objectif l'amélioration fonctionnelle, thermique et l'adaptabilité des bâtiments scolaires aux usages et aux effectifs. L'intervention portée par la Ville sur les écoles de Frais Vallon vise à leur restructuration selon le schéma suivant : regroupement des 3 maternelles Sud, Nord et Centre et des 2 élémentaires Nord et Sud en 2 groupes scolaires Nord et Sud, sur les emprises actuelles du GS Nord et de l'élémentaire Sud.
- La **rénovation et extension de la piscine tournesol** (date prévisionnelle : 2030) de Frais Vallon, inscrite dans le PPI de la Ville de Marseille et dans le futur plan piscine. Cela va contribuer à la transformation de l'entrée de quartier et à faire de Frais Vallon un quartier « sport et santé ».

## Une implication habitante forte recherchée tout au long du processus de renouvellement urbain

**L'émergence d'un nouveau projet de quartier dans le cadre du Contrat de Ville 2024- 2030.** En lien étroit avec le projet urbain, la Politique de la Ville porte sur ce secteur du PRU un « projet de quartier. Ce projet de quartier est en cours d'actualisation dans le cadre de la rédaction du contrat de ville 2024-2030. Son articulation avec le NPRU apparaît comme essentiel afin d'accompagner, enrichir et adapter les transformations urbaines au plus près des besoins des habitants de ce QPV.

**L'accompagnement des habitants au changement et leur implication dans l'évolution du quartier, et notamment avec l'amélioration à court terme du cadre de vie par la mise en œuvre d'opérations d'aménagements pré-figuratoires.** Plusieurs opérations d'aménagements pré-figuratoires ont pu être mises en place avec le concours de la Politique de la Ville pour amorcer le changement sans attendre :

- Terrains de sport de proximité ;
- Espaces de convivialités ;
- Bacs potagers et espaces de culture collective ;
- Aires de jeux, et parcours de lien entre les espaces de proximité

Au démarrage du NPNRU de Frais Vallon, et en lien avec la Politique de la Ville et le nouveau projet de quartier, des aménagements préfiguratoires complémentaires et des aménagement temporaires (gestion de l'attente pourront être identifiés.

### **Des projets portés par les associations du territoire que le NPNRU va chercher à accompagner**

- Le projet alimentaire à caractère social à Frais Vallon : le centre social porte un projet de solidarité alimentaire sur le quartier depuis 2021 qui a permis notamment la création d'une épicerie solidaire en 2023, approvisionné par la Banque alimentaire, des produits d'épicerie bios et locaux avec l'association VRAC, et la livraison de panier de légumes (Panier Marseillais).
  - Le projet de relocalisation du centre social permettra de mieux adapter la programmation architecturale à ses besoins et ses activités ; le projet d'épicerie solidaire pourrait y trouver sa place ou être localisé en dehors du centre social.

---

Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU Frais Vallon

- Afin de poursuivre les actions autour de la sécurité alimentaire, l'implantation de jardins partagés familiaux dans la Colline sera étudiée, en lien avec le projet d'aménagement du parc.
- Centre de promotion de la santé : Le quartier souffre d'un déficit d'implantation de professionnels médicaux et para-médicaux, retardant la prise en charge de certaines pathologies. Le besoin d'un lieu dédié à la santé a été exprimé par plusieurs acteurs locaux, notamment lors des instances de pilotage préparatoires à la présentation du projet en CNE. De plus, l'association Réseaux 13, qui anime une dynamique locale de prévention sanitaire et sociale dans le quartier depuis 30 ans, porte un projet de centre de promotion de la santé. Ainsi, dans le cadre du NPNRU, l'accompagnement de la création d'un équipement de santé et de prévention sera visé.

### Un quartier « Sports et Santé »

En portant la vocation « Sport et Santé » du quartier de Frais Vallon, le NPNRU se veut écho des projets portés actuellement par les acteurs associatifs du territoire et les aménités physiques existantes et à venir.

Ainsi, afin de mettre en œuvre la vocation « Sport et Santé » du quartier de Frais Vallon, les actions décrites ci-après pourront être développées :

- **La création d'une filière sportive au collège** autour de la natation pour porter des talents locaux et attirer d'autres enfants ;
- **L'aménagement de parcours sportifs et d'équipements sportifs complémentaires** à ceux présents dans le quartier dans la Colline de Frais Vallon
- **La mise en œuvre d'un itinéraire nature reliant les grands espaces naturels** (la Colline de Frais Vallon et le Jarret en premier lieu), proposé par les acteurs locaux qui souhaiteraient pouvoir développer un itinéraire de randonnée comparable au GR 2013. Cet itinéraire piéton (et autres modes doux sur certains tronçons) permettrait à l'échelle locale de mieux relier les résidences de la Rose au quartier Frais Vallon et de donner aux habitants de la Rose un accès facile à la piscine, aux équipements sportifs et au parc de la Colline.
- **L'accompagnement d'un équipement de santé et de prévention pluridisciplinaire en cœur de cité à Frais Vallon** : pour proposer une offre d'accompagnement et de soins transverses et de qualité aux habitants du secteur. Le quartier souffre d'un déficit d'implantation de professionnels médicaux et para-médicaux, retardant la prise en charge de certaines pathologies.

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

Pour mémoire, Frais Vallon a été l'un des 2 sites<sup>4</sup> de la Métropole sélectionnés à l'issue de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » du programme 414 des investissements d'avenir porté par l'ANRU. Dans le cadre de cet AMI, la Métropole et ses partenaires ont porté le projet « Sirius » (Stratégie d'Innovation par les Réseaux d'Intelligence urbaine et de Services) pour le quartier de Frais Vallon et une série d'études et missions d'ingénierie ont été financées par l'ANRU (la convention a expiré fin 2023). Un tableau récapitulatif des différentes études réalisées et leurs résultats est présenté à l'article 9.3.

---

<sup>4</sup> Avec la commune de Port-de-Bouc

## Un aménagement durable des opérations

L'enjeu est d'instaurer une vraie approche écologique au projet urbain et paysager, et de porter une attention particulière avec des actions concrètes sur la biodiversité et le développement durable.

### **Gestion intégrée des eaux pluviales et désimperméabilisation**

La gestion des eaux pluviales actuelle est assurée par une collecte par canalisations enterrées, avec des rejets directs vers les axes de ruissellement et notamment le Jarret, cours d'eau à ce jour artificialisé et recouvert sur la partie aval de son linéaire (à partir du quartier de la Rose). De nombreux inconvénients sont aujourd'hui attribuables à ce mode de gestion contemporain de la construction des différents quartiers tels que l'augmentation du ruissellement et des débits de pointe dans le cours d'eau récepteur, le gaspillage d'une ressource en eau devenue précieuse et le coût et la difficulté d'entretien des réseaux.

Ainsi, l'émergence contemporaine du principe de gestion intégrée des eaux pluviales et de désimperméabilisation permet d'envisager une amélioration du fonctionnement hydrologique du quartier dans le cadre de leur rénovation. Les objectifs assignés à cette gestion sont les suivants et ils guideront les aménagements dans le cadre du projet :

- Favoriser l'infiltration et la maîtrise des ruissellements dus aux pluies courantes dans tous les cas, voire aux pluies moyennes à fortes si possible, grâce à la réduction efficace et durable de l'imperméabilisation des sols
- Organiser les ruissellements dus aux pluies fortes et exceptionnelles afin que ceux-ci causent le moins possible de dommage sur l'opération elle-même et à son voisinage,
- Concevoir l'ensemble de l'opération d'aménagement pour qu'elle réponde aux deux premiers objectifs, en limitant autant que possible le recours à des structures dédiées à la seule gestion des eaux pluviales.

Le NPNRU de Frais Vallon et les travaux de reconfiguration des espaces publics et les résidentialisations représentent une opportunité afin d'engager la désimperméabilisation du site.

Cette démarche sera accompagnée par le service GEMAPI de la Métropole. Concernant les réhabilitations des bâtiments portés par le bailleur et les constructions neuves, la déconnexion des eaux pluviales au réseau public sera visée.

### **Lutte contre les îlots de chaleurs**

Le quartier de Frais Vallon est aujourd'hui très minéral et, hormis le paysage naturel offert par la Colline, très peu végétalisé ce qui entraîne une problématique de surchauffage urbaine. Dans le cadre de la requalification de l'entrée de quartier et de l'avenue de Frais Vallon, les aménagements urbains viseront à lutter contre les îlots de chaleur notamment en renforçant la présence de la nature et de l'eau (plantation d'arbres et densification des masses végétales, création d'une noue le long de l'avenue de Frais Vallon comme ouvrage de gestion des eaux pluviales), en créant de cheminements piétons et cyclables et piétonnant l'entrée de quartier, en portant une réflexion autour des revêtements des sols et des bâtiments dans le cadre des ITE.

### **Démarche environnementale pour l'aménagement du parc de la Colline**

La création du parc municipal de la Colline est un élément important du projet urbain et de la transformation de Frais Vallon car il contribuera fortement à améliorer le cadre de vie des habitants du quartier et à le rendre plus attractif. Il apparaît donc nécessaire de consentir à des aménagements qualitatifs et innovants pour le mettre en valeur. Le projet de parc municipal préserve les espaces naturels et donc limite l'accroissement des zones urbaines. Il s'insère dans le projet urbain comme un élément fort de la ville dense, durable et désirable en proposant un espace naturel de proximité.

Il devra intégrer les enjeux environnementaux dès sa conception : anticipation et adaptation aux changements climatiques (limiter les effets d'îlots de chaleur), gestion optimisée du cycle de l'eau, préservation et amélioration de la qualité de l'air, préservation de la biodiversité...

*Les intentions du projet :*

- Un parc de nature constitué par la biodiversité végétale locale,
- Un parc sans clôture,
- Des interventions ponctuelles pour des aménagements très ciblés, afin de préserver la Colline composée d'un boisement méditerranéen à haute valeur écologique
- Une priorité aux boisements et espaces à caractère de nature,
- Un éclairage apporté par les voiries et un appont sur les traversées piétonnes structurantes,

Le label « Ecojardin » sera recherché pour le parc de la Colline. Les orientations du cahier des charges « Ecojardin » visent :

- L'accroissement de l'utilisation de végétaux méditerranéens
- La suppression de produits phytosanitaires issus de la chimie de synthèse
- La maîtrise de l'eau
- L'accroissement de la biodiversité animale et végétale.

#### **Des réhabilitations qui visent le Label BBC rénovation 2024**

Les bâtiments rénovés dans le cadre du projet répondront au niveau « bâtiment basse consommation rénovation résidentiel, BBC rénovation résidentiel 2024 », afin de permettre une rénovation énergétique ambitieuse et en cohérence avec les objectifs de lutte contre le changement climatique.

Au-delà de la labellisation en BBC rénovation 2024 et afin de limiter l'épuisement des ressources naturelles, le choix des matériaux dans le cadre des réhabilitations devra étudier l'impact de l'utilisation de matériaux biosourcés, géosourcés ou issus du réemploi, et notamment :

- privilégier les filières locales de production,
- maîtriser les impacts sur les ressources naturelles,
- réduire l'énergie grise et le bilan carbone du projet pour leur fabrication et leur transport,
- privilégier les matériaux à base de matières renouvelables, recyclées et recyclables.

Les choix constructifs s'articuleront autour de 4 items :

«Faire mieux avec moins»

«Le bon matériau au bon endroit»

«Réinterroger les standards»

«Mobiliser tous les acteurs de l'acte de construire»

## **Article 4 : La description du projet urbain**

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

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

La convention NPNRU « cœur de projet » visera à contractualiser les opérations nécessaires pour une transformation ambitieuse et cohérente du quartier de Frais Vallon afin d'engager une requalification de l'entrée de quartier, en lien avec le futur Pôle d'Echange Multimodal, et à travers la restructuration du Nautile,

du parvis du métro, des espaces publics, la valorisation de l'espace collinaire, afin d'enrayer la dépréciation résidentielle et de proposer des solutions adaptées aux ménages.

### **Le « cœur de projet » : engager une intervention d'ampleur en entrée de quartier et le long de l'avenue de Frais Vallon pour une transformation durable du quartier**

L'intervention portera, dans cette première séquence proposée au conventionnement, sur l'entrée du quartier, l'avenue de Frais Vallon, la Colline notamment, afin de permettre une mutation significative du secteur. La programmation « cœur de projet » constitue le **socle du Renouvellement Urbain** sur Frais Vallon et représente un véritable levier pour une transformation durable du quartier de Frais Vallon. Elle est composée d'opérations fondamentales pour la réussite du développement urbain et permettra de créer les conditions favorables à la réalisation des opérations envisagées dans une seconde phase sur Frais Vallon (secteurs dits du « plateau » et des « cursives »), finalisation du PRU, diversification immobilières, développement économique et commercial...).

Aujourd'hui, l'entrée de quartier de Frais Vallon est peu accueillante et se caractérise par les dysfonctionnements suivants : (i) une entrée de quartier/sortie de métro fermée sur elle-même, (ii) une avenue principale à caractère routier, dont les traversées sont dangereuses et qui ne permet pas le développement des mobilités douces, (iii) des espaces verts à fort potentiel près des logements, (iv) une piscine vieillissante entourée de voiries.

Le renouvellement complet de ces zones apparaît prioritaire du fait de la concentration des dysfonctionnements évoqués ci-dessus d'une part et par l'impact global sur l'attractivité du quartier qu'il permettra d'autre part. Les opérations réalisées ensuite bénéficieront du succès du NPNRU, et pourront ainsi accueillir une offre d'habitat plus diversifiée et des activités.

Le « cœur de projet » vise à :

- Réinvestir l'entrée de quartier pour lui permettre d'assurer pleinement sa fonction de zone de connexion, de centralité et d'attractivité pour le quartier grâce à un Nautile restructuré, un parvis d'entrée requalifié, reliant et valorisant la gare, la piscine et le parc et une nouvelle offre de logements. La démolition de la tour C est nécessaire pour cette restructuration lourde de l'entrée de quartier.
- Révéler tout le potentiel de l'espace collinaire, le rendre visible, ouvert et mieux accessible depuis le quartier, et ceux alentours, proposer des usages récréatifs aux habitants
- Requalifier l'avenue de Frais Vallon en une artère urbaine, en la végétalisant et créant des cheminements piétons et cyclables sécurisés.
- Restaurer le confort résidentiel en réhabilitant l'ensemble du patrimoine de logements sociaux.
- Adapter la densité bâtie et diversifier les formes urbaines le long de l'avenue de Frais Vallon pour un habitat plus attractif.
- Dynamiser le quartier grâce à des équipements publics structurants (la piscine, les écoles) requalifiés et la création d'un nouveau centre social.

Le programme d'interventions proposé pour cette convention est détaillé comme suit.

#### **INTERVENTION HABITAT SOCIAL :**

- **Démolition de 217 logements** (bâtiments C et E) pour ouvrir les espaces publics, dédensifier et permettre le changement d'image.

La démolition du bâtiment C, d'ici fin 2028, qui concentre des dysfonctionnements en termes d'usage, est nécessaire pour permettre une transformation significative de l'entrée de quartier. Les démolitions du bâtiment E, d'ici 2029, bâtiment le plus vétuste du quartier et qui n'a jamais connu de réhabilitation, ainsi que de l'ancien centre commercial ED, d'ici fin 2025, permet d'amorcer une diversification résidentielle et une amélioration des conditions d'habitabilité pour les habitants.

- **Réhabilitation de l'ensemble des logements d'HMP.**

En complémentarité avec les démolitions, HMP souhaite mettre en œuvre une requalification d'ampleur du patrimoine HLM afin d'en **garantir la pérennité et l'attractivité dans le temps**. D'ici 2032, il est ainsi prévu que l'ensemble des logements soit réhabilité.

L'organisation de ces réhabilitations est prévue comme suit :

- 1) Réhabilitation des tours F et H (hors financement ANRU), soit 252 logements réhabilités
- 2) Réhabilitation des bâtiments G, J, N et O, en cœur de projet (proposée au conventionnement ANRU), soit 342 logements
- 3) Réhabilitation et réhabilitation/démolition partielle des bâtiments A, B, I, K, L et M, soit 538 concernés : ces interventions sont proposées en clause de revoyure de la convention. Le détail de la programmation et la part des logements démolis pour ces bâtiments seront affinés dans le cadre de la définition précise du projet global.

- **Remplacement du système de chauffage pour l'ensemble des logements du quartier (hors financement « cœur de projet » ANRU)**

Le système de production de chauffage actuel date de l'époque de la construction de la résidence (1963). Les équipements de production sont relativement anciens et dans un état de vétusté avancé ce qui entraîne des pannes récurrentes et des dysfonctionnements importants privant un certain nombre de logements de chauffage pendant les périodes hivernales.

Afin de permettre une plus grande efficacité et, à termes, la réduction des charges pour les habitants, le remplacement du système de chauffage est prévu par HMP. L'abandon de la chaufferie centrale est prévu d'ici 2029. Les objectifs de ces travaux sont :

- 1) Création de chaufferies indépendantes par bâtiment ou groupe de bâtiments
- 2) Amélioration des performances des équipements
- 3) Clarification des domanialités et abandon des réseaux sous les voiries publiques.

Si le remplacement du système de chauffe pour l'ensemble des logements ne fait pas l'objet d'un financement de l'ANRU, les études techniques nécessaires au remplacement du système de production de chauffage et l'objectif de diminution des charges énergétique font l'objet d'un financement au titre de Quartiers Résilients.

- **Résidentialisation de tous les îlots résidentiels issus de cette transformation (hors financement « cœur de projet » ANRU)**

- **Construction de 60 nouveaux logements dont 40 ROLLS (24 PLUS et 16 PLAI) et 20 logements en accession sociales** le long de l'avenue de Frais Vallon, élément clef du changement d'image du quartier.

## INTERVENTION ESPACES PUBLICS :

- **Restructuration du Nautile et la requalification de l'entrée/du parvis du métro et des abords de la piscine (hors financement « cœur de projet » ANRU)**, en lien avec le PEM, pour une entrée

transformée et ouverte sur le quartier. Un accompagnement financier à la mise en œuvre de cette opération pourra être demandé auprès de l'ANRU en clause de revoyure ou auprès d'autres partenaires.

La restructuration du Nautile est en cours d'études et pourra être réalisée après la démolition de la tour C et le déménagement du siège sociale d'HMP, à partir de 2029. Cet aménagement sera pris en charge par la Métropole, via la mise en place d'une concession d'aménagement, et nécessitera la mise en place d'une DUP (le Nautile est une co-propriété).

- **Requalifier l'avenue de Frais Vallon**, en faire une artère traversable et à même de desservir les équipements **et créer un tronçon apaisé des écoles et parvis des écoles** commune aux deux écoles du cœur de Frais Vallon (groupes scolaires Rose Frais Vallon Nord et Sud), pour adresser ces écoles sur l'espace public, améliorer l'accès piéton et protéger les sorties d'écoles des voitures. Cet aménagement consiste à réaliser une réfection complète de l'emprise de la voie, y compris ses abords, les connexions aux voies autour et les espaces verts. Il s'agit aussi de contenir et réglementer les stationnements, d'améliorer les cheminements et les traversées piétonnes avec mise aux normes PMR, tout en garantissant la desserte des transports en commun. L'aménagement visera à désimperméabiliser le secteur, gérer les eaux de pluie et de ruissellement et de paysager davantage le site pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur.
- **Aménagement d'un parc public par la Ville de Marseille sur la Colline de Frais Vallon (7ha aujourd'hui propriété de HMP)** : la partie basse du parc est destinée à accueillir des espaces ludiques et familiaux de loisir et les parcours sportifs. L'espace naturel de la Colline (zone naturelle stricte) sera valorisé et protégé.  
L'entrée du parc se fera depuis l'avenue de Frais Vallon afin de le rendre visible depuis l'artère principale qui est au cœur du quartier et parfaitement accessible depuis la station de métro Frais-Vallon. Une seconde entrée par un mail paysager entre les actuels bâtiments E et O permettra de connecter le parc au cœur du quartier. L'accès actuel par le haut de la colline, qui connecte cet espace naturel à la zone pavillonnaire, sera également repris et amélioré, notamment afin de renforcer la trame verte et les connexions entre le parc de la Moline (12<sup>e</sup> arrondissement) et le futur parc de la Colline.  
Le parc de la Colline pourra accueillir des jardins partagés permettant de répondre à une demande toujours plus soutenue dans ce secteur. Ces jardins pourraient se situer sur les premières restanques de la colline, ce qui participerait à faire ressurgir l'ambiance champêtre de cet ancien terroir agricole.

## **INTERVENTION EQUIPEMENTS PUBLICS :**

L'intervention sur ce volet vise à rénover les équipements structurants, les ouvrir sur le quartier et sécuriser leurs accès pour les piétons.

- **Construction d'un bâtiment dédié au Centre Social**, avec un dimensionnement suffisant pour répondre aux besoins d'animation et d'accompagnement des publics, notamment les plus fragiles. Le centre social de Frais Vallon est historiquement implanté en pied de logements sociaux dans des locaux qui sont aujourd'hui trop petits. La Ville de Marseille souhaite construire un centre social sur un autre emplacement, dans un bâtiment conçu pour les besoins du centre social avec des surfaces plus importantes et des espaces extérieurs, plus propices à l'augmentation des capacités d'accueil et de l'offre d'animation. Des accès dédiés à certains locaux (espace jeune notamment) permettront d'adapter les horaires d'ouverture pour certains publics de manière déconnectée du reste du centre. L'emplacement de cette construction neuve est prévu sur l'avenue de Frais Vallon à proximité du

bâtiment O, ce qui participera à améliorer le rayonnement du centre social. Son implantation sur une parcelle bordée d'arbres donne la possibilité d'envisager des espaces extérieurs qualitatifs pour le centre social

- **Restructuration des équipements scolaires, avec la création de deux groupes scolaires en cœur de quartier (groupe scolaire Rose Frais Vallon Nord et groupe scolaire Rose Frais Vallon Sud).**  
Le projet de restructuration des groupes scolaire Rose Frais Vallon Nord et Sud s'inscrit dans le cadre du Plan école porté par la Ville de Marseille, avec un objectif d'amélioration fonctionnelle, thermique et de l'adaptabilité des bâtiments scolaires aux usages et aux effectifs. Dans le cadre des interventions portées par la Ville de Marseille sur les écoles de Frais Vallon - en cohérence avec le projet de renouvellement urbain du quartier – la restructuration des écoles de Frais Vallon, selon le schéma suivant, est prévue : regroupement des 3 maternelles Sud, Nord et Centre et des 2 élémentaires Nord et Sud en 2 groupes scolaires Nord et Sud, sur les emprises actuelles du GS Nord et de l'élémentaire Sud.

La restructuration du groupe scolaires Rose Frais Vallon Nord est prévu hors financement « cœur de projet » ANRU.

- **Rénovation des locaux associatifs :** les locaux associatifs en pieds d'immeuble représentent un levier essentiel pour garantir l'accès à des services de proximité et des actions en faveur de la cohésion sociale. Le maintien et la rénovation des locaux associatifs des bâtiments réhabilités est donc prévu. Plus particulière, la rénovation du local qui sera libéré par la relocalisation du centre social, en pieds d'immeuble du N, amorcera la formation d'un pôle de locaux associatifs plus conséquent (qui sera étudié dans le cadre de l'approfondissement du projet global) afin de permettre la consolidation des activités des associations et dynamiser la zone à coursives.
- **La requalification de la piscine (hors financement « cœur de projet » ANRU) :** la requalification et l'extension de la piscine actuelle est programmée en lien avec la requalification des espaces publics qui visera à valoriser ses abords. Cette requalification a également pour objectif d'offrir des espaces extérieurs au sein de la piscine, plus qualitatifs et propices aux loisirs et au rafraîchissement en période estivale.

## Article 4.2 La description de la composition urbaine

Un plan guide du projet « cœur de projet », concerné par la présente convention, est présenté à l'annexe A8. Ce plan guide fait l'objet d'un travail d'approfondissement pour permettre notamment de préciser la faisabilité et programmation autour de la restructuration du Nautile, la programmation et les interventions sur les espaces publics, le programme d'interventions pour accompagner l'évolution de l'image du bâti existant et la programmation des interventions sur les équipements publics.

De plus, un travail d'approfondissement autour du plan guide global, à l'échelle de l'ensemble du quartier est également en cours d'approfondissement et permettra de prolonger les actions portées dans le NPNRU, au niveau du secteur Est (secteur des coursives) et du secteur dit du « Plateau ».

Il conviendra aussi de porter une réflexion sur le développement de l'offre de commerces et de services sur le quartier. Des entités et fonciers présents à proximité de l'échangeur de Frais Vallon, dans le cadre de la restructuration du Nautile et de l'école maternelle Rose Frais Vallon Sud (qui sera à termes désaffectée) ont été identifiés comme sites à potentiels pour l'accueil d'activités économiques de type immobilier tertiaire et

---

Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU Frais Vallon

médical. Plus spécifiquement dans le cadre de la restructuration du Nautile, la restructuration de l'appareil commercial va également être étudiée.

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

La reconstitution de l'offre s'élève à 217 logements, correspondant à la démolition de 217 logements à Frais Vallon et dont le financement est accompagné par l'Agence au titre de la présente convention.

#### **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux**

177 logements seront reconstitués hors site : 114 PLAI et 63 PLUS.

Une partie des logements sociaux sera reconstituée à proximité immédiate du site, hors QPV :

- Le département dispose d'un terrain situé entre l'avenue de Frais Vallon et la colline qui accueillera une partie de la reconstitution de l'offre avec la construction d'une résidence senior social, d'environ 30 logements. La programmation précise est en cours de définition.
- Les partenaires du projet travaillent à l'identification de terrains disponibles immédiatement afin de permettre à HMP de reconstituer une partie de l'offre démolie et ainsi faciliter le processus de relogement des ménages. Les projets de requalification du Petit Séminaire (environ 34 LLS construits) et de la Renaude Hérodote (environ 100 nouveaux LLS construits), en cours d'étude, vont notamment permettre le développement d'une offre de logements neufs comprenant des logements sociaux, qui pourront être envisagés pour la reconstitution de l'offre de LLS.

40 logements (24 PLUS et 16 PLAI) seront reconstitués sur site en QPV, sur le foncier libéré par la démolition du bâtiment E et du centre commercial ED.

*Voir Annexe 10 : plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre*

## **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**

La stratégie de diversification résidentielle à Frais Vallon a été construite en prenant appui sur :

- L'étude HTC de stratégie Métropole sur l'habitat dans le NPNRU (A1 – MOA Métropole, échelle tous PRU)
- La mission Espacité de (MOA Métropole, échelle Frais Vallon La Rose, 2019), de compréhension du marché micro-local
- L'étude HTC/Passagers des Villes de Stratégie patrimoniale (MOA bailleurs, 2019), qui analyse l'impact des patrimoines HLM du QPV sur le dynamisme immobilier, la contribution de l'intervention sur les patrimoines dans la diversification des produits logements.

## Frais Vallon : un déroulement opérationnel qui permettra l'évolution de l'habitat à long terme

Frais Vallon est actuellement un quartier stigmatisé, aux formes urbaines denses, constitué d'un patrimoine peu attractif : l'évolution de son image, indispensable pour entamer la diversification résidentielle, sera nécessairement longue. Elle est en premier lieu conditionnée aux interventions sur le bâti qui impacteront sensiblement le potentiel de diversification.

L'ouverture du marché de l'habitat à des opérations libres devra donc être précédée :

- De la requalification de l'entrée de quartier, du Nautile et du parvis du métro entraînant la démolition de la Tour C, et qui amorcera un changement durable du quartier de son image ;
- Au sud, côté colline, par la démolition de la barre E et de la friche commerciale (l'ancien ED), la réhabilitation de la barre G, ainsi que la réhabilitation des tours F et H ;
- Des réhabilitations progressives de l'ensemble des logements qui seront réalisées par le bailleur ;
- De la requalification des espaces publics au niveau de l'avenue de Frais Vallon, pour la transformer en boulevard urbain paysager, et la mise en valeur de la Colline en un parc municipal,
- De la rénovation des équipements existants (écoles, gymnase, piscine...)
- De la création d'une image renouvelée par de nouvelles constructions

**Le marché étant assez peu porteur, les premières opérations de diversification devront être portées par des opérateurs spécialisés et bénéficiant d'avantages financiers, capables de proposer des produits adaptés (AFL, PSLA, LLI).**

Les ménages cibles et les typologies seront dans cette première phase les ménages du quartier ou de sa périphérie (demande endogène), en mixant une offre de T1/T2 pour les jeunes actifs/décohabitants ou T3/T4 pour accueillir des familles avec un ou deux enfants.

Dans le cœur de projet, la diversification sera amorcée au pied de la colline (lot 1), après la démolition de la barre E et de l'ex centre commercial. Cette localisation offre une situation intéressante, bénéficiant à la fois de la proximité de la colline et du métro. Le terrain appartenant au département (lot 2), qui accueille aujourd'hui une ancienne bastide, pourra également être urbanisé et accueillir de nouveaux logements.

Ces différentes zones de constructibilité permettront une nouvelle offre de logement, le long de l'avenue de Frais Vallon, ce qui contribue à la transformer en boulevard urbain.

Ainsi, la constructibilité identifiée, en cœur de projet, à ce jour est la suivante :

- Lot 1 :
  - 60 logements neufs, en petit collectif (R+3/R+4)
  - Surface de Plancher estimative : 4 400 m<sup>2</sup>
  - Surface totale estimative du terrain : 4 438 m<sup>2</sup>
- Lot 2 :
  - Entre 12 et 30 logements neufs, de type intermédiaire (R+2)
  - Surface de plancher estimative : 1 300 M<sup>2</sup>
  - Surface total du terrain : 21 930 m<sup>2</sup>

*Voir Annexe 11b : plan des potentialités foncières et de la diversification*

**Au total, la diversification du NPNRU « cœur de projet » porte sur un potentiel de 90 logements (dont 40 ROLLS) maximum.**

Au-delà de la diversification amorcée en cœur de projet le long de l'avenue de Frais Vallon, la stratégie de diversification est portée sur l'entrée de quartier et pourra se poursuivre également sur le plateau des bâtiments A/B. En effet, la restructuration du Nautile vise à aménager une entrée de quartier aux usages mixtes, avec des logements et des rez-de-chaussée actifs. Le potentiel de constructibilité sur l'entrée de quartier et le plateau s'élève à environ 100 logements maximum.

Ci-dessous un tableau récapitulatif de l'intervention sur le logement en cœur de projet :

site	nombre de lgts avant PNRU	répartition	démolition de logements programmé en NPNRU - cœur de projet	logement sociaux programmés en NPNRU (ROLLS)	logement en diversification programmés en NPNRU	nombre de logements à terme	répartition
<b>Frais Vallon</b>	1 349	100% LLS	217	40	53	1 225	96% LLS
<b>TOTAL</b>	<b>1 349</b>	<b>100 % LLS</b>	<b>217</b>	<b>40</b>	<b>53</b>	<b>1 225</b>	<b>96% LLS</b>

A noter que ce tableau n'intègre pas les nouveaux logements potentiels liés à la restructuration du Nautile, dont le travail de programmation nécessite des études complémentaires.

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

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

Conformément à sa décision exprimée dans l'avis du Comité National d'Engagement du 17 juillet 2024, le groupe Action Logement ne souhaite mobiliser aucune contrepartie foncière.

- 131 droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux, correspondant à 38,5% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et du protocole de préfiguration).

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

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
2 - Couronne Grand pôle IDF + Métropoles d'Aix Marseille Provence / Métropole de Lyon / Métropole de Nice / Métropole de Toulon	Sans objet	Sans objet	38,5% soit 131 droits	Sans objet

Le volume global de droits de réservation se répartit entre organismes de logement social comme suit :

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)
HMP	131 droits

Ces éléments sont détaillés en annexe B2.

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

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

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

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

La convention intercommunale d'attributions, dont le contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document-cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. L'objectif est de finaliser le document cadre d'orientation en matière d'attribution pour validation lors de la prochaine CIL et de poursuivre le travail partenarial afin de définir les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus ainsi que les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ces engagements seront déclinés dans la convention intercommunale d'attribution.

La Conférence Intercommunale du logement (CIL) fixe et suit les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre territoires à l'échelle intercommunale (notamment les objectifs d'attribution en QPV et hors QPV).

Par ailleurs, la CIL a également en charge l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) dont l'un des axes majeurs est la mise en place d'un système intercommunal de cotation de la demande de logement social. La Métropole et ses partenaires travaillent actuellement à la co-construction de cet outil qui permettra la prise en compte des publics concernés par les projets de renouvellement urbain.

### **Un dispositif de mutualisation des relogements**

Les partenaires réservataires de logement (Etat, Collectivités, Action Logement Services) et les organismes de logement social seront bientôt signataires d'une Convention de mutualisation, qui a été délibérée au conseil métropolitain le 26 juin 2024. Cette convention garantit les conditions de relogement des ménages pour conduire la requalification des quartiers prioritaires. Elle met en place les modalités d'une solidarité entre bailleurs et avec les réservataires. Cette démarche s'initie dans le cadre de la réforme des attributions et de la rédaction des conventions de gestion en flux.

La mutualisation dans le cadre du relogement s'appuie, pour la ville de Marseille, sur un dispositif de plateforme pilotée par la Métropole Aix-Marseille-Provence, avec l'appui des partenaires locaux. Son objectif est de permettre une mise à disposition à partir des contingents et patrimoines de tous les partenaires dans

le territoire marseillais afin de répondre à la diversité des besoins des différentes opérations. La plateforme fonctionne comme un point d'entrée unique pour réceptionner et diffuser les offres et demandes des opérations marseillaises auprès des différentes Maîtrises d'Œuvre Urbaines et Sociales (MOUS). Celles-ci sollicitent les relogements en fonction des priorisations des opérations établies par les instances de pilotage du relogement.

### **Une charte du relogement pour les NPNRU de Marseille**

Les partenaires des projets de renouvellement urbain ont validé la charte du relogement des projets conduits dans le cadre du renouvellement urbain à Marseille (délibérée le 15 décembre 2023 en Conseil Municipal, N°23/0763/VAT ; délibérée le 7 décembre 2023 en Conseil Métropolitain, n° CHL-008-15050/23/BM).

La charte relogement fixe les principes suivants :

- Un relogement visant un parcours résidentiel ascendant pour les ménages, avec une recherche d'accès au logement neuf ou récent, y compris en accession sociale, et situé hors QPV.
- Une volonté de maintenir l'équilibre financier des ménages relogés, traduite localement par un engagement de maintien du reste à charge constant au mètre carré pour les locataires HLM dont les revenus ne dépassent pas le plafond de ressources PLUS, ainsi qu'un taux d'effort ne dépassant pas le seuil d'alerte de 30 %, sauf cas particulier justifié.
- La prise en charge des frais de déménagement et de raccordement aux fluides/changement d'adresse par le bailleur démolisseur.

Le suivi et le pilotage d'ensemble des relogements seront assurés par les instances de gouvernance dédiées au relogement favorisant une forte mobilisation des partenaires, condition essentielle à la réussite des projets :

- Le comité de pilotage, organe stratégique validant les opérations et les calendriers d'ensemble des opérations de relogement ainsi que les arbitrages éventuels.
- Le comité technique, en charge d'assurer le suivi des directives du comité de pilotage, de l'élaboration des bilans et évaluation.
- Un groupe de suivi opérationnel du plan de relogement marseillais la coordination opérationnelle des divers plans de relogement et de la coordination des actions entre les différents partenaires et le dispositif de plateforme relogement élargie. Il travaillera en coordination avec les groupes de suivi mis en place localement.
- Des groupes de suivi relogement par projet, assurant la coordination des relogements au sein de chaque opération.

### **Le relogement à l'échelle du NPRU Frais Vallon**

Le relogement réalisé dans le cadre du NPNRU sera conforme à l'objectif d'un relogement de qualité soutenu par l'ANRU et s'inscrira dans le cadre de la charte du relogement.

Plusieurs objectifs sont visés :

- Favoriser les mutations internes au sein du quartier
- Accompagner les publics fragiles ou fragilisés par le relogement en mobilisation les services et les dispositifs adaptés à chaque situation,
- Garantir aux ménages un niveau élevé d'informations autour du processus de relogement en apportant un suivi et des temps d'informations avant, pendant et après le relogement
- Favoriser des parcours résidentiels positifs pour les ménages à reloger.

Afin d'être accompagné dans le relogement, HMP va missionner une MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) pour la réalisation des enquêtes sociales et l'accompagnement du relogement des locataires des

---

Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU Frais Vallon

bâtiments voués à la démolition, soit un total estimé à 230 ménages. Cela concerne les ménages des bâtiments E et C. L'intervention de la MOUS est prévue à la fin de l'année 2024 par le bailleur. Dans l'attente, les logements des bâtiments E et C ne sont pas reloués à la rotation et un conseiller social salarié de l'Office réalise les premiers diagnostics (repérage des demandes de mutation en cours, sur ou sous occupation, situations de fragilité). Des permanences de la MOUS pourront être organisées dans la maison du projet, afin de permettre un accompagnement en proximité des habitants.

La Métropole sera destinataire des éléments de suivi des relogements (collectés notamment au travers de l'outil E-Rime).

## **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.
- 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 développement urbain de la 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 deux fois par an selon les besoins du projet.

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, la Métropole Aix-Marseille-Provence conduit le pilotage opérationnel du projet avec l'appui de la Ville de Marseille. Elle mobilise pour cela :

**Dans le cadre du projet NPRU Frais Vallon**, 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 deux fois par en fonction des besoins 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 – Région, Département, CDC, Action Logement, les représentants de l'ANRU et des services de l'Etat, les équipes Politiques de la Ville. Il peut s'élargir au représentant du Centre social, à l'ADDAP, au coordonnateur REP... 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 à 2 fois par an en moyenne.
- **Une équipe projet quartier** (au moins 1 par trimestre), instance rapprochée sur laquelle s'appuient au quotidien les chefs de projet RU et les équipes 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 constituée 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 (chargés de Mission Ville et Métropole), des chefs de projets renouvellement urbain des bailleurs, des autres maîtres d'ouvrages engagés dans le projet. 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. En fonction de l'ordre du jour défini au préalable, le chef de projet associera tout autre acteur en lien avec le projet (éducation nationale, services de police...)
- **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** : NPRU et politique de la ville, NPRU et santé, NPRU 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
- Pilotage de la concession d'aménagement
- 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 maitres d'ouvrage, s'engagent à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain.

#### **La démarche d'information-concertation mise en place pour l'élaboration du projet**

A Frais Vallon, une démarche de participation a été mise en place à partir de 2017 avec l'organisation d'ateliers de concertation, de marches exploratoires, de groupes de suivi participatif avec les structures locales, la création d'un blog dédié au projet et le déploiement d'une maison de projet mobile. Cette maison du mobile déployée de 2018 à 2020, à raison d'une fois par semaine, a permis de créer un espace de dialogue autour du projet et d'information et recueillir la parole et les propositions des habitants en vue d'enrichir le projet de renouvellement urbain.

#### **Une stratégie d'implication des habitants à formaliser et inscrire dans le cadre de la phase opérationnelle.**

#### **Plus spécifiquement, pour Frais Vallon, la stratégie de participation repose à ce jour sur la poursuite de la démarche amorcée en janvier 2018, avec les grandes composantes suivantes :**

- ✓ L'animation d'un lieu ressource pour le projet urbain : la maison du projet avec une programmation ajustée en fonction des évolutions du PRU et qui de fait, devient un vecteur de réponses aux questions et interpellations plus larges des habitants.
- ✓ L'animation du Groupe de Suivi Participatif composé d'acteurs locaux souhaitant suivre et participer au PRU/au projet de quartier dans la durée.
- ✓ Des temps concertation avec les habitants, ciblées sur des sujets en cours, à la maison du projet, en milieu scolaire (grâce aux outils pédagogiques) ou via des ateliers spécifiques si opportun
- ✓ Un travail avec les acteurs locaux et les habitants sur la mémoire des quartiers
- ✓ Echanges et communications sur le projet mais aussi la vie de quartier, à destination des habitants
- ✓ Des communications officielles :
  - par les maîtres d'ouvrages, par le porteur de projet
  - des Réunions publiques à des temps clefs

Cette démarche de participation sera infléchie et adaptée en fonction :

- Du lancement opérationnel des opérations, de l'avancement des études,
- Des sujets de préoccupation des habitants/acteurs locaux.

Un prestataire de la Métropole sera désigné au 1<sup>er</sup> semestre 2025 et sera dédié à la mise en œuvre de cette stratégie.

Le prestataire aura pour mission de :

- 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 ;
- Articuler le dispositif avec les autres dispositifs d'échanges, d'information, de concertation et de co-construction à l'œuvre ;
- Permettre une information large et adaptée aux divers publics sur le projet, en particulier les publics dits « empêchés », du fait d'un handicap, de déficiences ou de difficultés en lien avec la communication (par exemple, les publics allophones ou maîtrisant mal l'écrit) ;
- Accompagner les initiatives locales qui concourent au projet de renouvellement urbain et au développement des quartiers.

### **La création d'une maison du projet**

La Métropole porte la création d'une maison du projet, à l'entrée de quartier de Frais Vallon, qui sera le lieu dédié à l'information et aux échanges autour du PRU. Ainsi la Maison du Projet remplira plusieurs rôles : un lieu ressource, relais d'information durant le projet, un lieu d'accueil d'ateliers pédagogiques (classe scolaire, réunion de concertation, etc.), un lieu de mémoire, un lieu de convivialité. L'objectif sera que les acteurs locaux impliqués dans le processus de renouvellement urbain, ainsi que les maîtres d'ouvrages, puissent se l'approprier afin qu'elle serve de support et de relai à l'information du plus grand nombre.

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

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

**La Métropole Aix Marseille Provence** assure 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 Marseille 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 relative 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 NPRU en tant que porteur associé. Elle est aussi maître d'ouvrage des opérations d'équipements publics financés dans le cadre du NPRU dont la relocalisation du centre social et la création du parc de la Colline.

**La Société Publique des Ecoles Marseillaises** est le maître d'ouvrage de la restructuration du groupe scolaire Rose Frais Vallon Sud.

**Habitat Marseille Provence** est le maître d'ouvrage des opérations de démolition des bâtiments C et E, des réhabilitations des logements sociaux (et notamment des bâtiments G, J, N et O qui font objet de financement ANRU dans le cadre de la cette convention), et de la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis sur site (40 ROLLS).

## Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

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

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

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

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

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

Une convention de gestion urbaine et sociale de proximité, construite par les équipes Politiques de la Ville antérieurement au projet de renouvellement urbain, est en vigueur dans chaque quartier.

Cette convention doit aujourd'hui être actualisée, pour proposer un projet de gestion qui réponde au mieux aux enjeux du projet de renouvellement urbain. Ainsi, le processus de projet s'accompagne de mesures indispensables à sa mise en œuvre :

- Préparer le projet de gestion en installant une démarche GUSP dans la durée, en prenant appui sur le référentiel en cours d'élaboration dans le cadre de l'étude A7.
- Améliorer le cadre de vie par des mesures de court terme et des aménagements de transition.
- Renforcer l'accompagnement social.

Des objectifs à poursuivre :

- Reconquête et requalification des espaces extérieurs
- Amélioration de la gestion et de l'entretien des espaces

Le projet urbain et la réorganisation foncière permettront de tendre vers une gestion publique du site, par l'aménagement d'une nouvelle trame viaire et la création/remise à niveau d'équipements. Les opérations de résidentialisation devront permettre une meilleure lisibilité de l'espace et de ses usages.

**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 Frais Vallon, notamment sur en entrée de quartier et sur le Nautile. A ce titre, une démarche autour du jet par les fenêtres et les déchets a été lancé au S2 2024 par la Politique de la Ville à travers la mise en place d'une « communauté circulaire ». Ce projet est piloté par Terravox et bénéficie du Fonds d'Innovation Sociale « Métropole des Possibles ».

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

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

Pour ce faire, le porteur de projet et les 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 :

	Montant d'investissement	Nombre d'heures	Objectif d'insertion en	Objectif d'insertion en nombre
--	--------------------------	-----------------	-------------------------	--------------------------------

		travaillées	%	d'heures
À l'échelle du projet :				
HABITAT MARSEILLE PROVENCE	41 282 407	574 430	5%	28 722 h
METROPOLE	8 756 134	125 088	5%	6 254 h
VILLE	10 044 930	140 169	5%	7 008 h
SOCIETE PUBLIQUE DES ECOLES MARSEILLAISES	5 985 399	85 506	5%	4 275 h

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

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

- Sont pris en compte les montants correspondants au coût prévisionnel de chaque opération, hors acquisition des immeubles et frais notariés, frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction, frais de portage et relogement des ménages.
- La part sectorielle est estimée à 45% pour les opérations de démolitions et à 50% pour les autres opérations physiques (opérations d'aménagement, résidentialisation, construction neuve (logements, équipements ou immobilier d'entreprise, réhabilitation, recyclage d'habitat privé ou copropriété).
- Le taux horaire moyen chargé est fixé à 35€/h.

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 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.

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.
- **Objectifs 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%.

	Montant HT d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
Etudes urbaines	800 000	11 200	5%	560 h
Communication, information et concertation	400 000	5 600	5%	280 h
Études techniques bailleur (suppression chauffage collectif)	444 000	6 216	5%	311 h

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

Le NPNRU de Frais Vallon, 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 priorisés 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 50 ans	% de demandeurs d'emploi de plus de 50 ans parmi les bénéficiaires du dispositif	15 %
Favoriser les actions de formation	% de bénéficiaires du dispositif ayant bénéficié d'une action de	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 Frais Vallon.

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 Equipe 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 quartier concerné 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 quartier et à son 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 PROGRAMMEES 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 financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

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

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

- Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet / l'accompagnement des ménages / la conduite du projet de renouvellement urbain

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Etudes urbaines	C0967-14-0005	QP013044	AMP	800 000,00 €	25,00%	200 000,00 €	17/08/2023 00:00:00	S2	2023	13

Communication, information et concertation	C0967-14-0009	QP013044	AMP	400 000,00 €	12,50%	50 000,00 €		S1	2025	11
études techniques bailleur – études pour l'amélioration du système de production et de distribution du chauffage	C0967-14-0010	QP013044	HABITAT MARSEILLE PR	444 000,00 €	0,00%	0,00 €	11/01/2024 00:00:00	S1	2024	10

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

**Le relogement des ménages avec minoration de loyer relève de la Convention Cadre Métropolitaine (Cf. Art 6).** Au regard des critères inscrits à la convention cadre et de l'avis du CNE du 17/07/2024 de Frais Vallon, la mobilisation de **87 forfaits de minoration de loyer agrémentera la convention cadre à hauteur de 520 800 euros.**

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

▪ **La démolition de logements locatifs sociaux**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Démolition du bâtiment C	C0967-21-0011	QP013044	HABITAT MARSEILLE PR	5 519 332,08 €	80,00 %	4 415 465,66 €	23/04/2024 00:00:00	S2	2024	10
Démolition du bâtiment E	C0967-21-0012	QP013044	HABITAT MARSEILLE PR	4 391 131,00 €	80,00 %	3 512 904,80 €	12/03/2024 00:00:00	S2	2024	10

▪ **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet

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

Sans objet

▪ **L'aménagement d'ensemble**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Espaces Publics Frais	C0967-24-0006	QP013044	AMP	8 506 135,07 €	40,00 %	3 402 454,03 €	17/07/2024 00:00:00	S1	2025	10

Vallon_ave- nue de Frais Vallon, mail et parvis										
Démolition et aménagement de l'ancien centre commercial	C0967-24- 0013	QP013044	HABITAT MAR- SEILLE PR	217 998,00 €	50,00 %	108 999,00 €	17/07/2024 00:00:00	S1	2025	4
Parc de la col- line de Frais Vallon	C0967-24- 0004	QP013044	MAR- SEILLE	5 125 901,07 €	10,00 %	512 590,11 €	17/07/2024 00:00:00	S2	2025	7

### 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 CCC relatif au NPRU de Frais Vallon, le financement de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sera intégré à la convention cadre métropolitaine à hauteur de 217 logements dont 40 sur site.

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

Sans objet

#### ▪ La requalification de logements locatifs sociaux

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Réhabilitation bâtiment G	C0967-33-0015	QP013044	HABITAT MAR-SEILLE PR	As-siette prêt bonifié	7 560 000,00 €		Volume de prêt bonifié	1 846 992,00 €	17/07/2024 00:00:00	S2	2025	8
				As-siette subvention	5 880 000,00 €	20,00 %	Subvention	1 176 000,00 €				
							Total concours financier	3 022 992,00 €				
				As-siette prêt bonifié	7 830 000,00 €		Volume de prêt bonifié	1 912 956,00 €				

Réhabilitation bâtiments O, J et N	C0967-33-0016	QP013044	HABITAT MARSEILLE PR	Assiette subvention	6 090 000,00 €	20,00 %	Subvention	1 218 000,00 €	17/07/2024 00:00:00	S2	2025	8
							Total concours financier	3 130 956,00 €				

▪ **La résidentialisation de logements locatifs sociaux / la résidentialisation de copropriétés dégradées**  
Sans objet

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

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

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Se-mestre	Année	Durée en se-mestre
Accession sociale	C0967-36-0008	QP013044	AMP			200 000,00 €		S2	2025	10

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

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

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

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

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

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

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

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

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Maison de projet	C0967-37-0002	QP013044	AMP	250 000,00 €	50,00 %	125 000,00 €	17/07/2024 00:00:00	S1	2025	11
Aménagement locaux associatifs bâtiments N et G	C0967-37-0014	QP013044	HABITAT MARSEILLE PR	979 872,00 €	49,90 %	488 956,13 €	17/07/2024 00:00:00	S2	2025	8
Relocalisation et extension du centre social Frais Vallon	C0967-37-0003	QP013044	MARSEILLE	4 919 030,00 €	50,00 %	2 459 515,00 €	17/07/2024 00:00:00	S1	2025	10
Réhabilitation Groupe scolaire et Gymnase La Rose Frais Vallon Sud	C0967-37-0007	QP013044	SPDEM	5 985 399,55 €	50,00 %	2 992 699,78 €	17/07/2024 00:00:00	S1	2025	8

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

Sans objet

▪ **Autres investissements concourant au renouvellement urbain**

Sans objet

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

Sans objet

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

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

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

Opérations bénéficiant des financements du département des Bouches-du-Rhône :

---

Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPRU Frais Vallon

Par délibération n° 199 du 23 juillet 2021, modifiée par délibération n° 129 du 24 juin 2022, le Département des Bouches-du-Rhône a défini ses critères de participation financière aux nouveaux programmes nationaux de renouvellement urbain.

Le Département prévoit de participer au financement des :

- Travaux de réhabilitation de logements locatifs sociaux, prenant en compte les nécessités de la transition écologique et du développement durable notamment en termes d'adaptation à l'âge et/ou au handicap, ainsi que la restructuration destinée à favoriser sur site une meilleure adaptation des logements aux besoins des ménages locataires, aux évolutions démographiques et à la mixité sociale ;
- Travaux de résidentialisation des espaces extérieurs sur la base de projets concertés avec les habitants ;
- Equipements sous maîtrise d'ouvrage associative, complémentaires au traitement de la résidentialisation ou s'intégrant dans les interventions d'aménagement urbain des quartiers concernés ;
- Equipements et aménagements sous maîtrise d'ouvrage communale et intercommunale.

Le montant de l'intervention départementale est plafonné à 2 millions d'euros par programme NPNRU. La participation du Département est fixée sur la base de la dépense subventionnable hors taxes retenue.

Ce montant est ventilé pour les opérations détaillées dans les tableaux financiers en annexe de la présente convention.

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

Sans objet

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

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

#### **14 – Conduite opérationnelle du projet, OPCU**

Les opérations d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage Métropole Aix Marseille Provence relatives à la conduite opérationnelle du projet, type OPCU, sont co-financées par la Caisse des dépôts et consignations.

#### **14 – Histoire et mémoire**

Les opérations d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage Métropole Aix Marseille Provence relatives à l'histoire et la mémoire du quartier de Frais Vallon sont co-financées par la Caisse des dépôts et consignations.

#### **14 – Etudes pour l'amélioration du système de production et de distribution du chauffage**

Les opérations d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage Habitat Marseille Provence relatives aux études pour l'amélioration du système de production et de distribution du chauffage de Frais Vallon sont co-financées par la Caisse des dépôts et consignations.

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

Sans objet

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

Pour rappel, Frais Vallon a été l'un des 2 sites de la Métropole sélectionnés à l'issue de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » du programme 414 des investissements d'avenir porté par l'ANRU. Dans le cadre de cet AMI, la Métropole et ses partenaires ont porté le projet « Sirius » (Stratégie d'Innovation par les Réseaux d'Intelligence urbaine et de Services) pour le quartier de Frais Vallon et une série d'études et missions d'ingénierie ont été financées par l'ANRU. La convention a expiré fin 2023. Le tableau suivant permet de mettre en avant les différentes études réalisées et leurs résultats.

Maîtrise d'ouvrage	Etudes	Résultats
Métropole	Création d'une centrale photovoltaïque en autoproduction-autoconsommation	Etudes techniques réalisées et lancement d'un appel à projet pour sélectionner un opérateur. Projet abandonné à cause des conditions juridiques incertaines et des conditions techniques insuffisantes (manque de surfaces de toitures pour permettre une sécurisation du modèle économique du projet).
	Etude de montage opérationnel d'une micro-ferme urbaine productive	Etude de pré-faisabilité réalisée par l'association Heko Permaculture qui a donné suite à une étude AMO pour l'émergence d'un projet de micro-ferme porté par la Direction Agriculture de la Métropole et réalisé par le groupement Terre au Ciel/Samuel Delalande/ Aurea.
	AMO suite opérationnel du PIA	Echue
	Poste chargé de mission Environnement et Ecologie urbaine	Echue
	Création de nudges techniques et comportementaux	Une étude sociale et éco-comportementale du quartier a été réalisée par le Laboratoire de Psychologie sociale de l'Université Aix Marseille en 2017. Une série de « nudges mobilités » a été réalisée au niveau des accès des écoles Frais Vallon Nord et Sud et de l'Ecole Rose Frais Vallon Centre et du collège Jacques Prévert.
HMP	Etude pour le lancement d'une démarche de commissioning sur le patrimoine HMP :	Abandon. L'étude n'a pas été réalisée.
	Etude d'opportunité et faisabilité de la monnaie vertueuse	Echue. L'étude n'a pas été réalisée.
	Création d'une monnaie électronique vertueuse (études et poste)	Non contractualisée. Le projet a été abandonné.

Au-delà des actions résumées dans le tableau ci-dessus, la dynamique autour du projet SIRIUS a permis l'émergence d'une épicerie solidaire portée par le Centre Social, depuis 2023, et la création d'une recyclerie par la Régie Service 13.

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

En 2020, la Métropole a candidaté à l'appel à projet « Quartiers fertiles » lancé par l'ANRU qui a pour objectif de soutenir des initiatives qui visent à accélérer le développement de l'agriculture urbaine dans les quartiers NPNRU. Le projet « micro-ferme urbaine dans le secteur en renouvellement urbain de Frais-Vallon, Marseille 13<sup>e</sup> » a été désigné lauréat de cet appel à projet.

Pour mémoire, le projet de Frais Vallon comporte deux axes :

- **La création d'une ferme urbaine** : Le projet porte sur la création d'une ferme urbaine productive et rentable sur environ 1 Ha, fondée sur le maraîchage bio-intensif.
- **L'implantation des jardins partagés** : Le deuxième projet vise à accompagner la création de jardins partagés. L'objectif est de co-construire avec les acteurs locaux et les habitants, un projet participatif en répondant aux demandes des ménages de cultiver. L'association *Des Terres Intérieures* (DTI) est l'opérateur qui accompagnerait les habitants souhaitant s'investir dans le projet.

La subvention « Quartiers Fertiles » de l'ANRU a échue et ne peut plus faire l'objet d'une contractualisation.

Néanmoins, la labellisation « Quartier fertile » permet de bénéficier d'une subvention à hauteur de **292 500 €** pour des dépenses de personnel (subventions Caisse des dépôts et consignations).

Concernant les dépenses de personnel, 2 ETP sont cofinancés à hauteur de 50% sur 2 ans pour un maximum de 120 000 € :

- 1 ETP animateur-trice pour l'accompagnement des pratiques habitantes au niveau du quartier et de la ferme, qui sera recruté au sein de l'association Des Terres Intérieures
- 1 ETP chef-fe de culture au sein de la future ferme

Une convention cadre entre la Métropole et la Caisse des Dépôts et Consignations relative aux modalités de financement des Quartiers Fertiles a été délibéré lors du conseil métropolitain du 12 octobre 2023.

La subvention entre la CDC et les porteurs de projets feront l'objet de conventions bilatérales. Une convention bilatérale entre la CDC et l'association des Terres Intérieures est en cours d'élaboration.

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

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

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, 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 24 853 113,00 €, comprenant 21 093 113,00 € de subventions, et 3 760 000,00 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.**
- La participation financière de la Caisse des dépôts sur le volet ingénierie s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 470 000 € HT. Une convention sera établie entre la CDC et le maître d'ouvrage.  
Outre cette participation financière, le projet bénéficie d'une subvention de 120 000 € HT de la CDC au titre de Quartier Fertile. Pour les autres financements, les décisions d'octroi seront prises par les comités d'engagement compétents de la Caisse des dépôts. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- La participation financière de la CDC au titre de l'appel à projets « Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 290 000 €.
- La participation financière de la CDC au titre de l'appel à projets « Quartiers Résilients » s'entend pour un montant global maximal de 120 000 €.
- 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. Ce montant est ventilé pour les opérations détaillées dans le tableau financier en annexe D5 de la présente convention.

Pour rappel :

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention<sup>5</sup> :

Frais Vallon QN01344M		Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
QN01344M	Protocole de préfiguration	0	0	0
	Convention pluriannuelle	21 093 113,00	3 760 000,00	24 853 113,00
	Convention cadre	1 942 800	3 338 000	5 280 800,00
<b>Total QN01344M</b>		<b>23 035 913,00</b>	<b>7 098 000,00</b>	<b>30 133 913,00</b>

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

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

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

<sup>5</sup> Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C8.

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

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

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

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

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

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

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 co-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**

#### **Le Département**

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

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



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

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

#### Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

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

#### Article 12.2 Les revues de projet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.  
Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

### Article 14.3 Le contrôle et les audits

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

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

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

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

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

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

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévues 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 S12 023 et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 01/12/2030 ;

#### 14.5.2 La durée de la convention

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

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde<sup>6</sup> de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

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

Lorsque l'ANRU considère que l'(les) opération(s) d'un nouveau maître d'ouvrage n'a(ont) pas d'impact sur les droits et obligations des maîtres d'ouvrage déjà parties prenantes à la convention, le(s) nouveau(x) maître(s)

---

<sup>6</sup> Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.

d'ouvrage peut(vent)devenir partie(s) prenante(s) de la convention par ajustement mineur signé par l'ANRU, le porteur de projet, le (s) nouveau(x) maître d'ouvrage, et le cas échéant, Action Logement Services. Dans ce cas, la participation de ces maîtres d'ouvrage aux instances de suivi du projet relève de l'appréciation du porteur de projet.

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

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

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

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

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

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

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

### Article 14.6 Le traitement des litiges

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

## TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 17.1 Communication

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

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

## Article 17.2 Signalétique

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

# Annexe A1

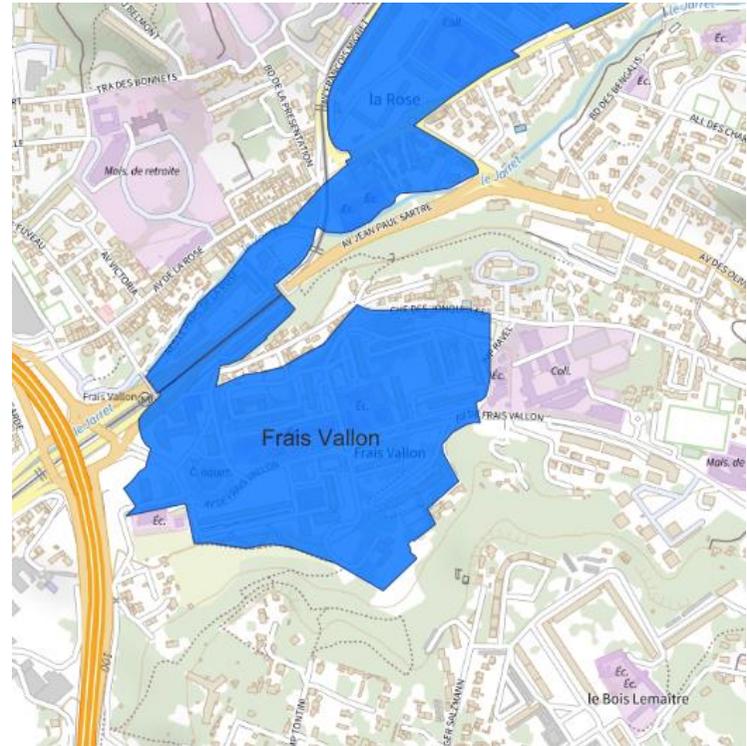
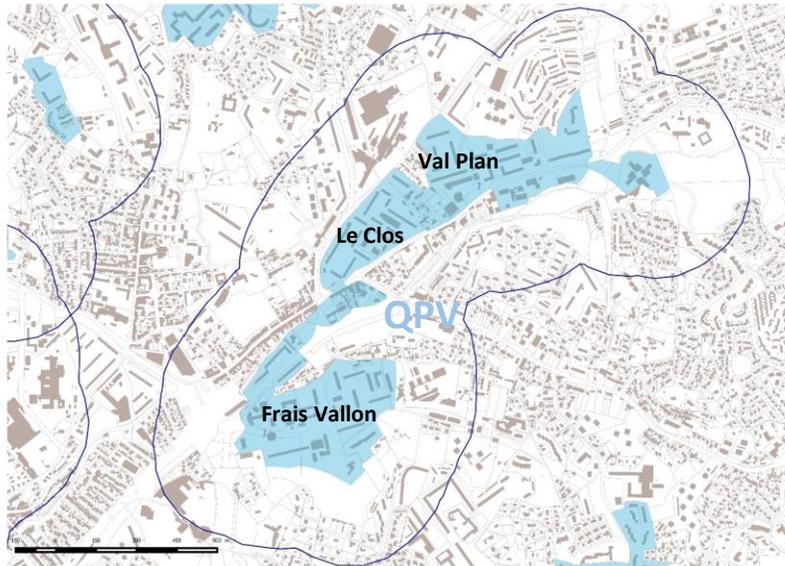
Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

- A1a Périmètre QPV Frais Vallon et son évolution
- A1b carte des QPV de Marseille (périmètre 2024)
- A1c Carte des secteurs de projet NPNRU à Marseille

➤ **A1a Périmètre QPV Frais Vallon et son évolution**

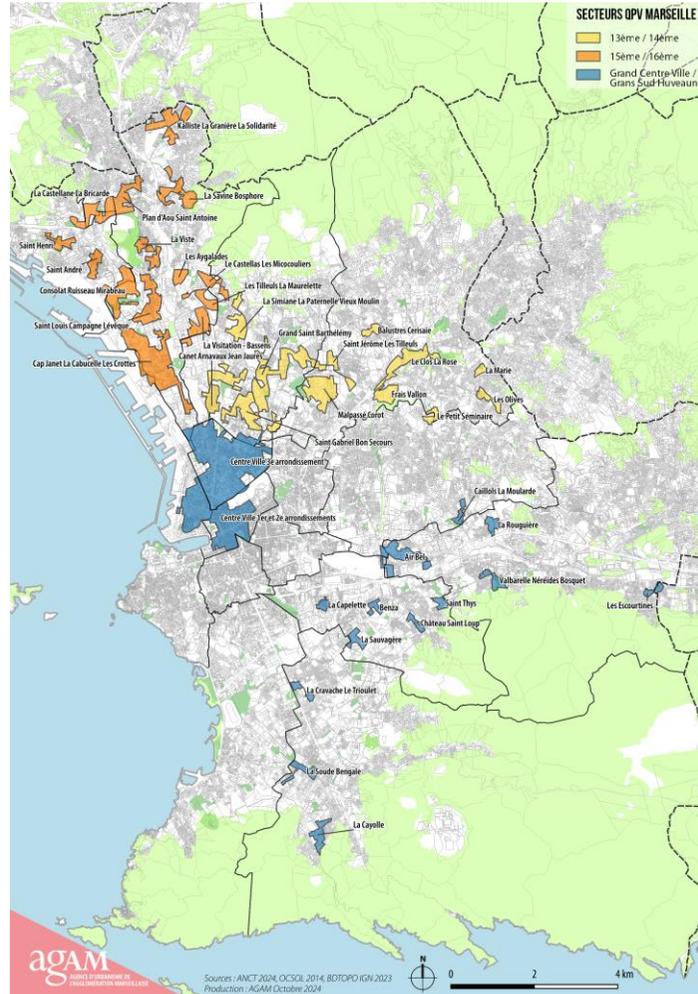
**QPV Frais Vallon : périmètre de 2024**

**QPV Frais Vallon – Le Clos La Rose : périmètre de 2015**

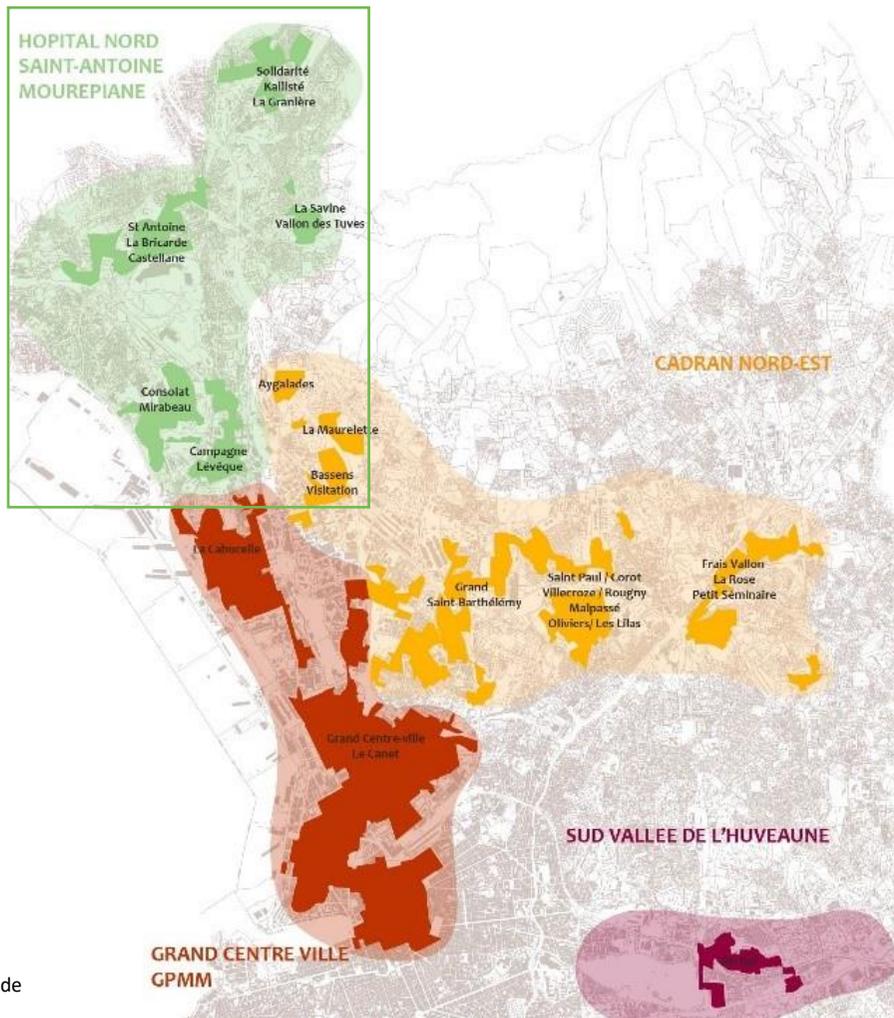


Source : sig.ville.gouv.fr

## ➤ A1b Carte des QPV de Marseille (périmètre 2024)



➤ **A1c Carte des secteurs de projet NPNRU à Marseille**



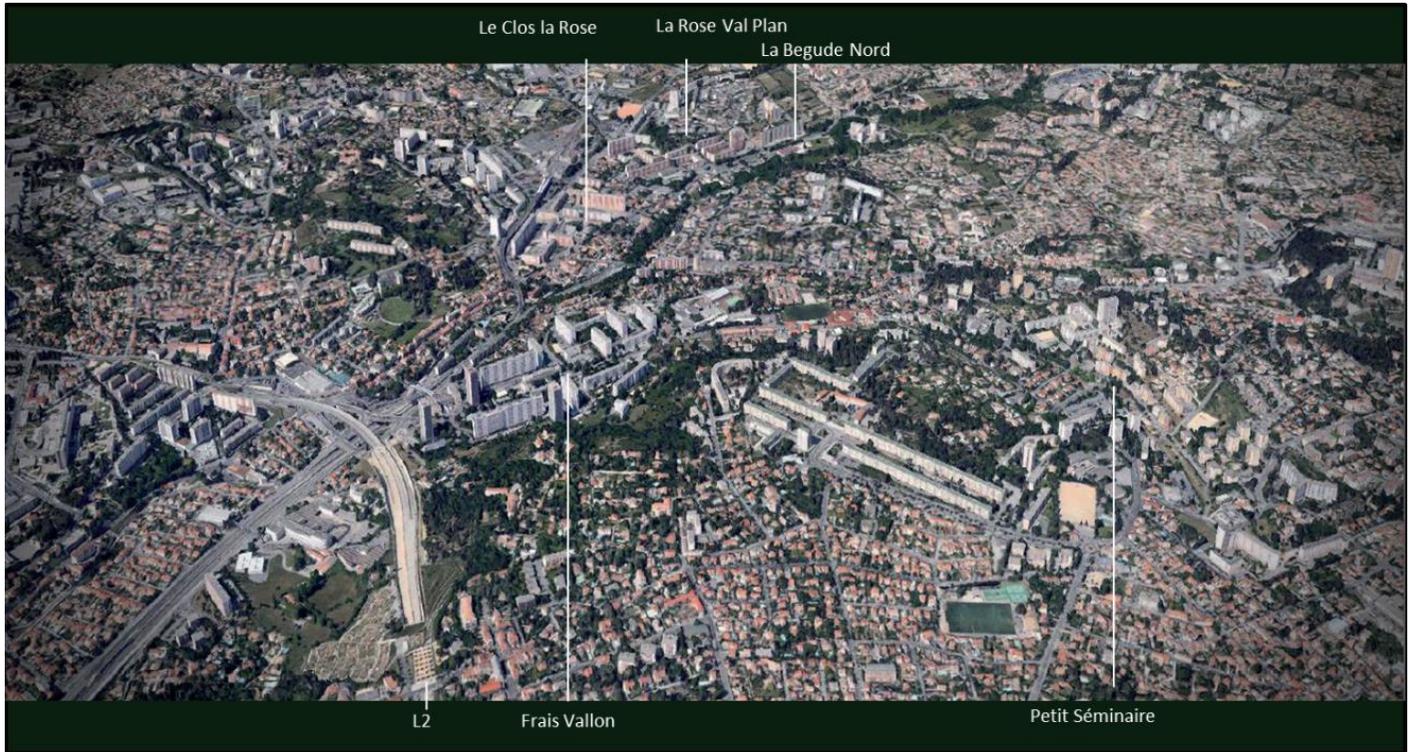
Source : protocole de préfiguration du NPNRU de Marseille, octobre 2016

## Annexe A2

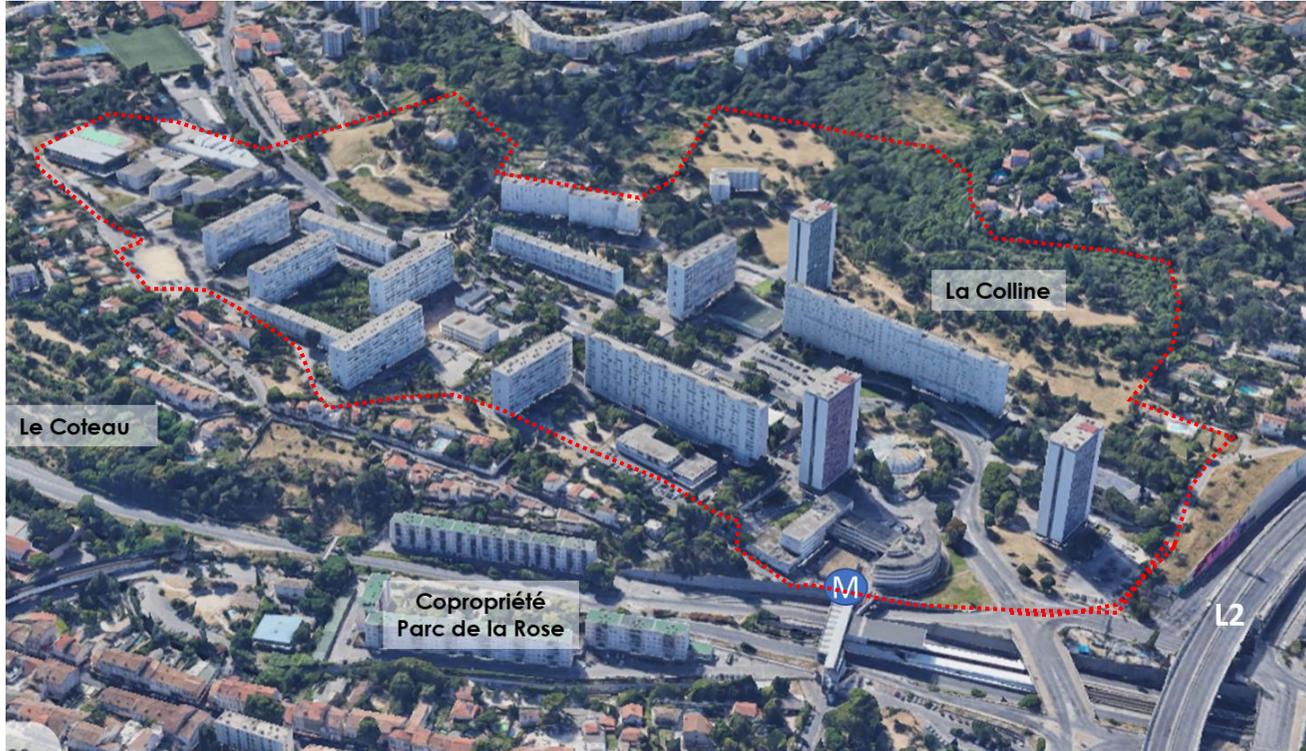
Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine de l'organisme HLM

- A2a Photographie aérienne de Frais Vallon
- A2b Repérage des secteurs de Frais Vallon
- A2c Equipements
- A2d Patrimoine foncier

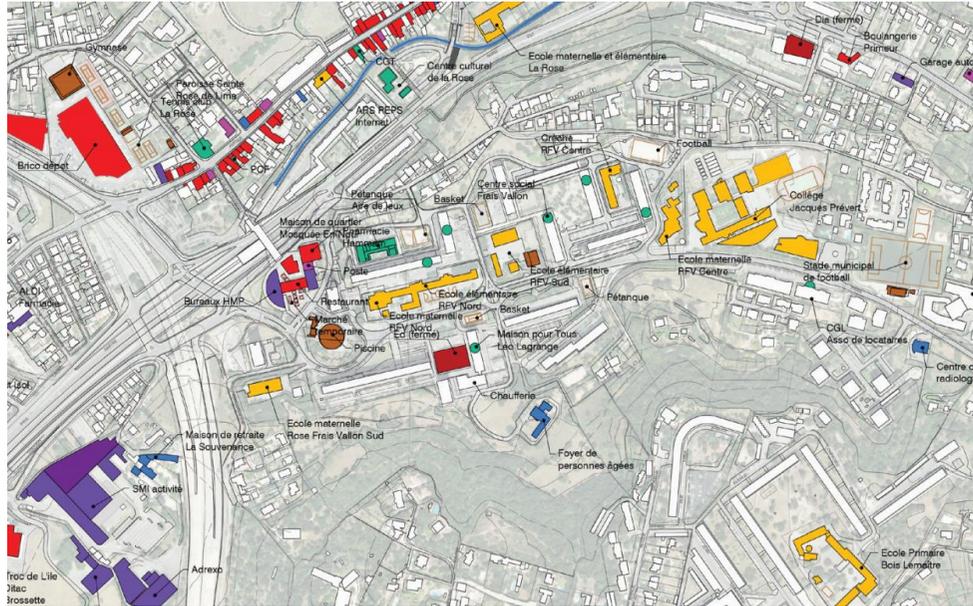
➤ **A2a Vue aérienne d'ensemble de Frais Vallon**



➤ **A2b Repérage du secteur de Frais Vallon**



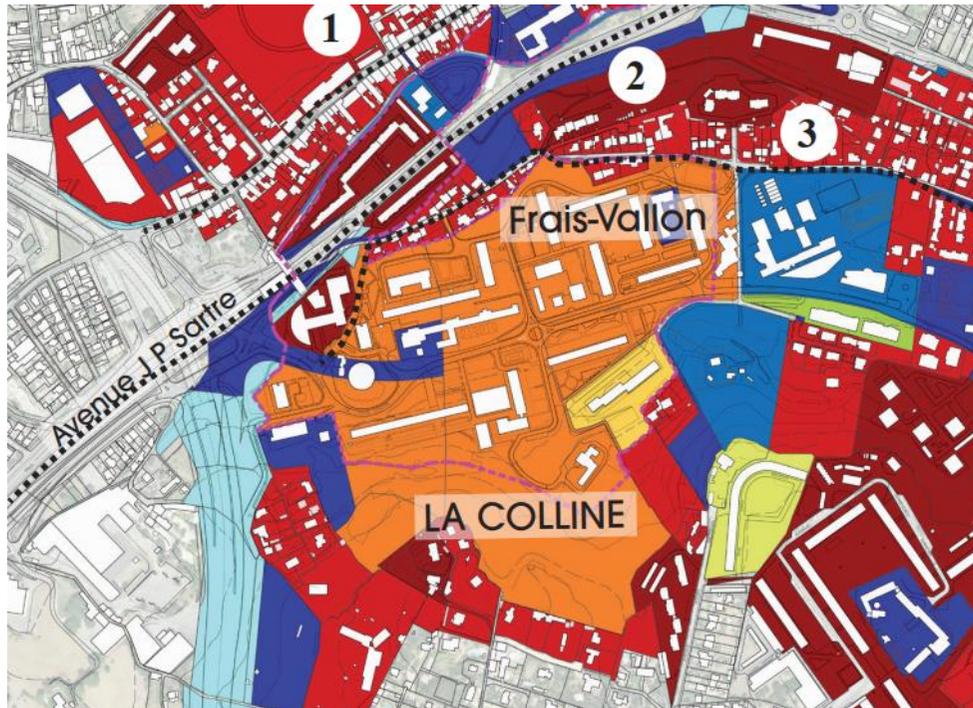
## ➤ A2c Equipements



Source : rapport de diagnostic Urban Act (2017)

Equipements	Commerces et activités
<span style="color: yellow;">■</span> Scolaires	<span style="color: red;">■</span> Commerces
<span style="color: brown;">■</span> Sportifs et aires de jeux	<span style="color: darkred;">■</span> Commerces fermés
<span style="color: blue;">■</span> Médicaux	<span style="color: purple;">■</span> Services
<span style="color: green;">■</span> Socioculturels	<span style="color: darkpurple;">■</span> Activités
	<span style="color: darkblue;">■</span> Activités fermées

➤ A2d Patrimoine foncier



Source : rapport de diagnostic Urban Act (2017)

- Ville de Marseille
- Département
- Etat
- Habitat Marseille Provence
- Privé
- Copropriété

## Annexe A3

Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

- A3a Cartographies de diagnostic habitat, économique, des espaces et mobilité

➤ **A3a Cartographie de diagnostic habitat : des tissus urbains très contrastés, une architecture monumentale qui peut renforcer l'isolement du quartier de Frais Vallon**

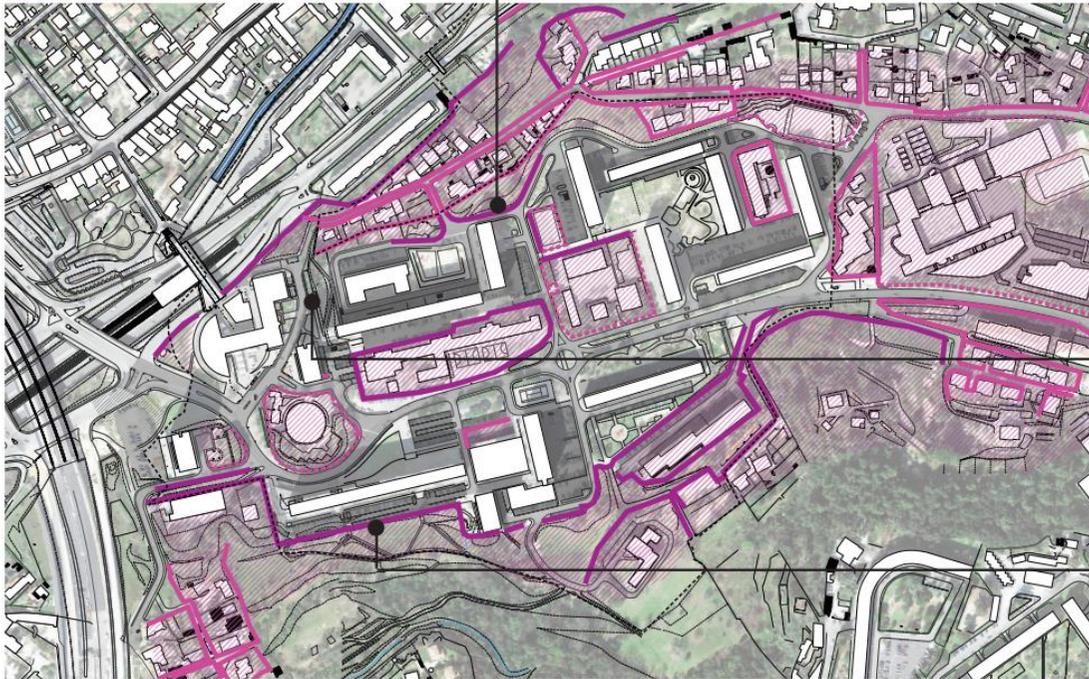


Source : rapport de diagnostic Urban Act (2017)





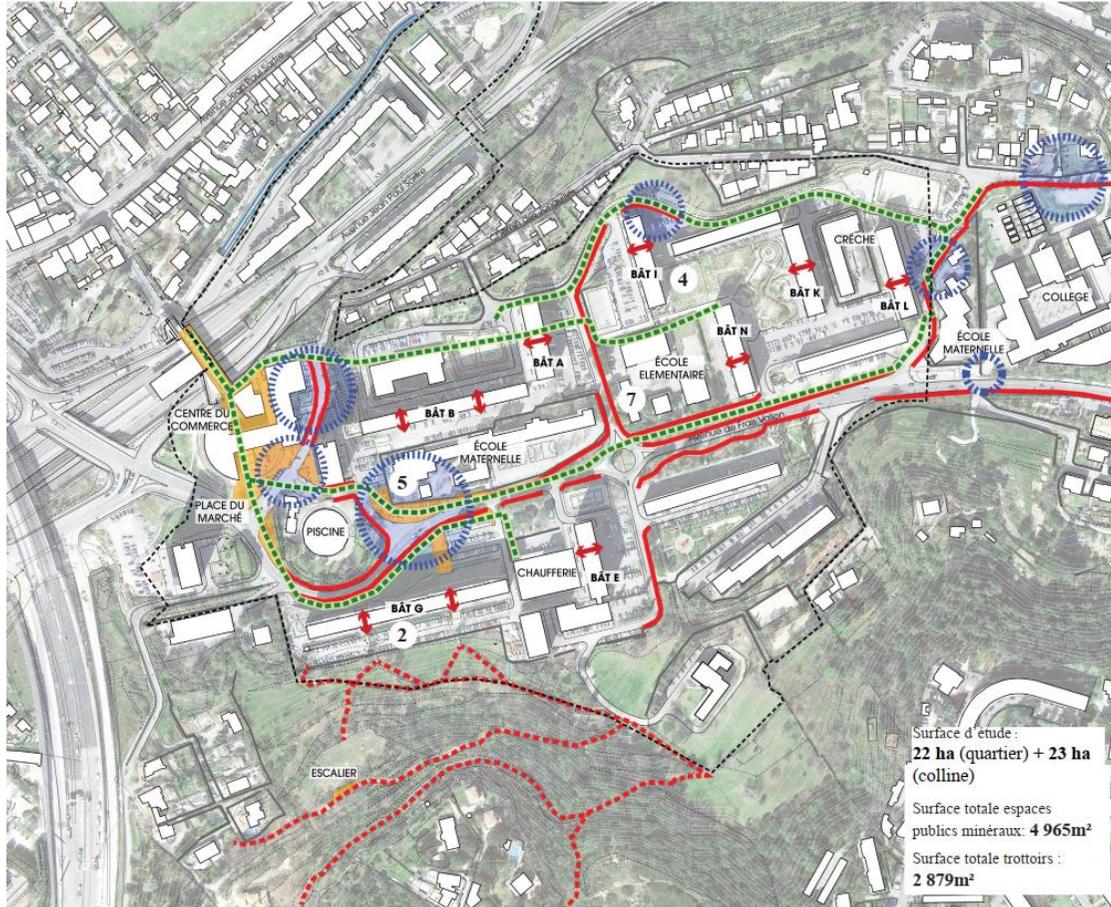
➤ **A3a Cartographie de diagnostic des espaces : une topographie abrupte, « gérée » par des aménagements qui viennent enclavés les espaces**



Source : rapport de diagnostic Urban Act (2017)

-  Murs de soutènement
-  Clôtures opaques
-  Clôtures semi-transparentes/transparentes
-  Espaces enclavés
-  QPV

➤ **A3a Cartographies de diagnostic mobilité : des parcours piétons très fragmentés**



## Annexe A4

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)

➤ **A4 Rappel des opérations et études financées dans le cadre de la phase protocole**

Aucune opération physique n'a été financée dans le cadre de la phase protocole.

Etudes financées dans le cadre du protocole (voir annexe C7) :

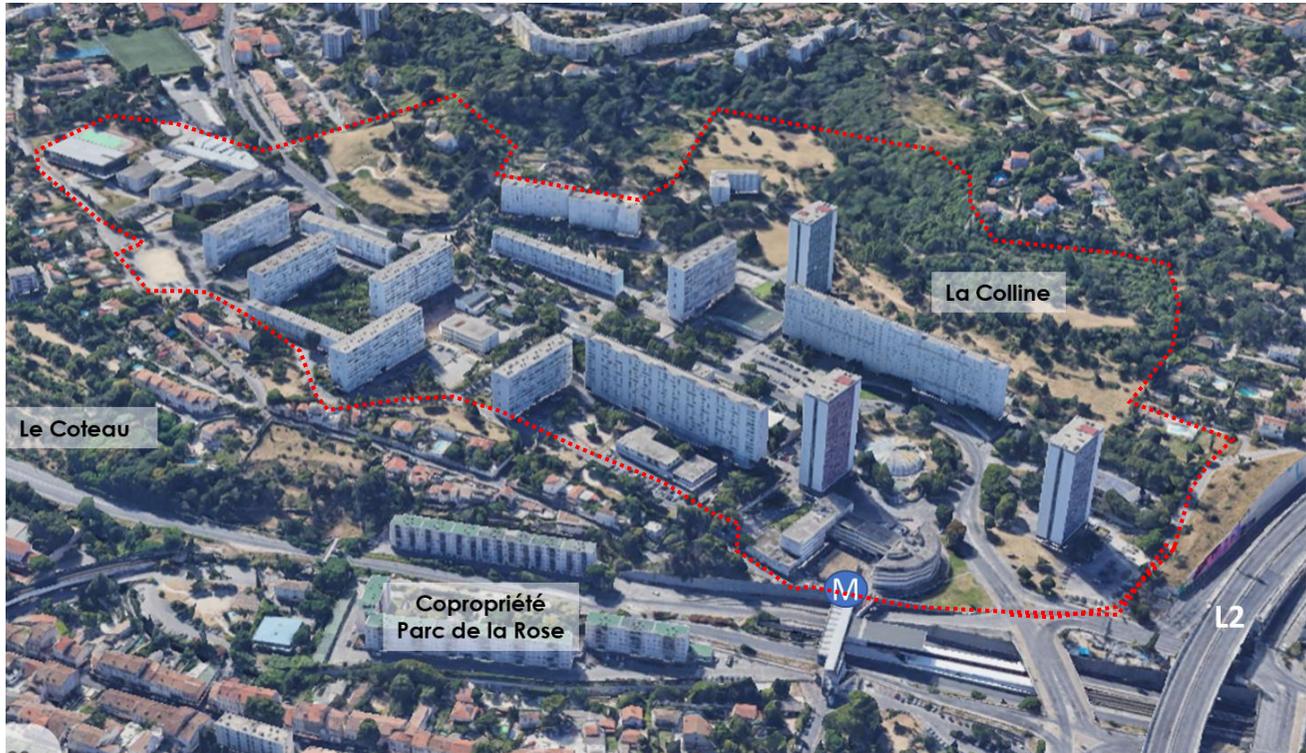
- CA1 : Etudes urbaines et sociales Frais Vallon / La Rose / Petit Séminaire – MOA Métropole
- CA4 : Concertation – communication Frais Vallon / La Rose / Petit Séminaire MOA Métropole
- CA2 : Diagnostic social et patrimonial bailleurs Frais Vallon / La Rose / Petit Séminaire – MOA HMP
- CA2 : Diagnostic social et patrimonial bailleurs Frais Vallon / La Rose / Petit Séminaire – MOA 13 Habitat

## Annexe A5

Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

- A5 Périmètre d'intervention NPNRU

➤ **A5a Périmètre d'intervention NPNRU**



# Annexe A6

## Grille d'indicateurs multithématiques d'évaluation du NPNRU

## ➤ A6 Grille d'indicateurs multithématiques d'évaluation du NPNRU

INDICATEURS			
GRAND OBJECTIF ANRU	THEME	TYPE	NOM
1. Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées	Sobriété foncière	Résultat	1.01 Densité de surface bâtie (%)
	Sobriété foncière	Résultat	1.02 Densité de logement (nombre logements/ha)
2. Augmenter la diversité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées	Offre de logements	Résultat	2.01 Nombre de logements
	Vacance	Contexte	2.04 Taux de vacance ( Nombre de logements vacants et %)
	Vacance	Contexte	2.06 Taux de vacance de plus de 3 mois des logements locatifs sociaux ( Nombre de logements vacants et %)
	Sur occupation	Contexte	2.07 Taux de sur occupation (nombre et %)
	Sous occupation	Contexte	2.08 Taux de sous occupation (nombre et %)
	Mixité résidentielle	Résultat	2.09 Nombre et part des logements privés
	Mixité résidentielle	Résultat	2.10 Nombre et part des logements locatifs sociaux

## ➤ A6 Grille d'indicateurs multithématiques d'évaluation du NPNRU

2. Augmenter la diversité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées	Qualité d'usage des logements	Résultat	2.11 Nombre et part des logements avec espace extérieur (%)
	Qualité d'usage des logements	Résultat	2.12 Nombre et part des logements multi orientés (%)
	Qualité d'usage des logements	Résultat	2.13 Nombre et part des logements respectant une surface minimale selon leur typologie (%)
	Qualité d'usage des logements	Résultat	2.14 Typologie des logements T1-T2 ( nombre et %)
	Qualité d'usage des logements	Résultat	2.15 Typologie des logements T3 à T4 (nombre et %)
	Qualité d'usage des logements	Résultat	2.16 Typologie des logements T5 et plus (Nombre et %)
	Offre dans le parc social	Résultat	2.17 Nombre et part des logements financés sous le régime PLAI
	Parc social	Contexte	2.18 Nombre et part des logements financés sous le régime PLUS
	Parc social	Contexte	2.19 Nombre et part des logements financés sous le régime PLI
	Parc social	Contexte	2.20 Nombre et part des logements financés sous le régime PLS
	Parc social	Contexte	2.21 Taux de rotation du parc locatif social (% + ratio)
	Offre dans le parc social	Résultat	2.22 Nombre de LLS créés en acquisition-amélioration

## ➤ A6 Grille d'indicateurs multithématiques d'évaluation du NPNRU

<b>3. Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitant</b>	Mobilité douce	Résultat	<b>3.01 Part d'espaces extérieurs dédiés aux modes doux (% et surface en m2)</b>
	Mobilité douce	Résultat	<b>3.02 Surface et part de l'espace public dédiée aux piétons (% et surface en m2)</b>
	Mobilité douce	Résultat	<b>3.03 Nombre de stationnements "leVélo"</b>
	Mobilité douce	Résultat	<b>3.04 Longueur du réseau cyclable (m)</b>
	Mobilité douce	Résultat	<b>3.05 Dispositifs de stockage de vélo dans l'espace public</b>
	Mobilité douce	Résultat	<b>3.06 Dispositifs de stockage de vélo dans l'espace privé</b>
	Transports en commun	Contexte	<b>3.07 Fréquence des transports en commun en nombre total d'arrêts en 24h</b>
	Transports en commun	Résultat	<b>3.08 Pourcentage de logements situés à moins de 500m d'un arrêt de transport en commun lourd (métro, tram, BHNS)</b>
	Stationnement	Résultat	<b>3.09 Offre officielle de stationnement voiture (en libre accès) par logement</b>
	Stationnement	Résultat	<b>3.10 Offre officielle de stationnement voiture (réservé et/ou dans l'espace privé) par logement</b>

## ➤ A6 Grille d'indicateurs multithématiques d'évaluation du NPNRU

<p><b>4.Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique</b></p>	Proximité des services et équipements publics	Résultat	<b>4.01 Nombre et part de logements à proximité de services de base type alimentaire (%)</b>
	Proximité des services et équipements publics	Résultat	<b>4.02 Nombre et part de logement à proximité de services de base type scolaire (%)</b>
	Proximité des services et équipements publics	Résultat	<b>4.03 Nombre et part de logements à proximité de services de base type médical (%)</b>
	Proximité des services et équipements publics	Résultat	<b>4.04 Nombre et part de logements à proximité de services de base type culturel (%)</b>
	Proximité des services et équipements publics	Résultat	<b>4.05 Nombre et part de logements à proximité de services de base type sportif (%)</b>
	Proximité des services et équipements publics	Résultat	<b>4.06 Nombre et part de logements à proximité de services de base type espace vert (%)</b>
	Cadre de vie	Résultat	<b>4.07 Surface d'espaces verts publics accessibles par habitant (m2)</b>
	Développement associatif et commercial	Contexte	<b>4.08 Nombre de locaux d'activités vacants</b>

## ➤ A6 Grille d'indicateurs multithématiques d'évaluation du NPNRU

5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Préservation et valorisation des ressources naturelles	Résultat	5.01 Pourcentage de pleine terre sur le quartier, permettant l'infiltration des eaux pluviales (surface perméable) (% et surface en m2)
	Préservation des ressources naturelles	Résultat	5.02 Surface mise en œuvre pour l'agriculture urbaine (m²)
	Préservation des ressources naturelles	Résultat	5.03 Coefficient de biodiversité du quartier
	Cadre de vie	Résultat	5.04 Coefficient de surchauffe urbaine
	Cadre de vie	Résultat	5.05 Ombrage : pourcentage de canopée sur les espaces extérieurs (%)
	Cadre de vie	Contexte	5.06 Nombre et part des logements exposés à un niveau de bruit très dégradé (%)
	Cadre de vie	Contexte	5.07 Nombre et part des logements exposés à une qualité de l'air dégradé (%)
	Cadre de vie	Contexte	5.08 Nombre et part des établissements recevant des personnes sensibles exposés à une qualité de l'air dégradée (%)
	Efficacité énergétique	Résultat	5.09 Performance des bâtiments existants
	Efficacité énergétique	Résultat	5.10 Performance des bâtiments neufs

## ➤ A6 Grille d'indicateurs multithématiques d'évaluation du NPNRU

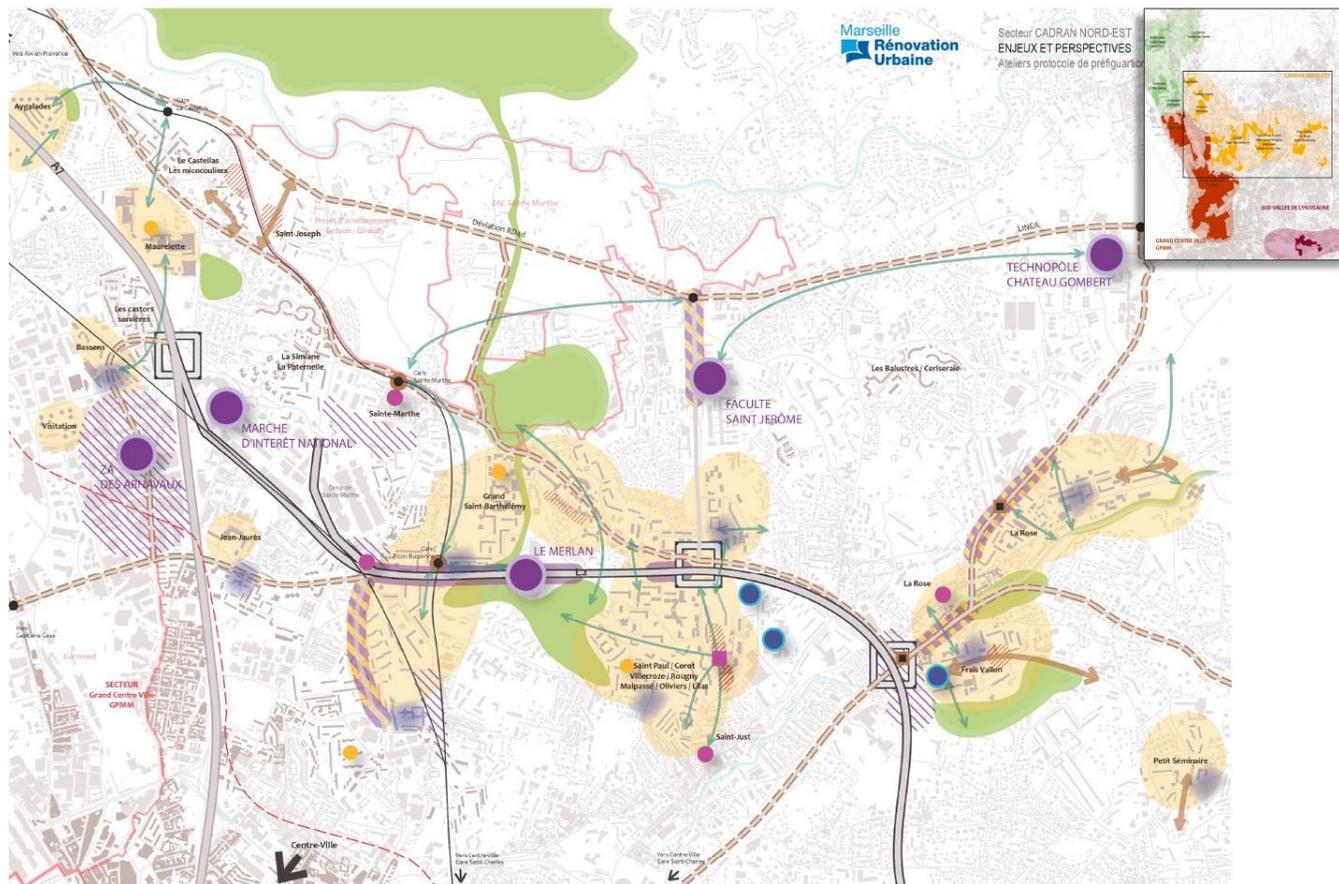
<b>5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers</b>	Efficacité énergétique	Résultat	<b>5.11 Consommation moyenne des bâtiments (classe énergétique)</b>
	Efficacité énergétique	Résultat	<b>5.12 part et nombre de logements raccordés à un réseau de chaleur urbain à échelle du périmètre d'études</b>
	Efficacité énergétique	Résultat	<b>5.13 Nombre et part des logements en classe énergétique E, F et G</b>
	Efficacité énergétique	Contexte	<b>5.14 Nombre et part des logements raccordés à un réseau de chaleur</b>
	Efficacité énergétique	Résultat	<b>5.15 Nombre et part des logements raccordés à une source d'énergie renouvelable</b>
	Consommation des ressources et valorisation des déchets	Résultat	<b>5.16 Nombre et part des bâtiments intégrant des matériaux "biosourcés" dans les opérations (%)</b>
	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>
	Prise en compte des risques	Contexte	<b>5.18 Nombre de logements exposés aux risques (naturels et technologiques)</b>
<b>6. Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures</b>	Transition, participation citoyenne, GUP	<b>6. Transition, participation citoyenne, GUP, et gouvernance du projet</b>	<u>Indicateurs en cours d'identification</u>

## Annexe A7

Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV

- A7a Schéma synthèse des enjeux pour le Cadran Nord Est (13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> arrondissements)
- A7b Légende du schéma de synthèse
- A7c Carte des axes de la stratégie de mutation du secteur Frais Vallon/La Rose/Petit Séminaire

# ➤ A7a Schéma de synthèse des enjeux pour le Cadran Nord Est (13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> arrondissements)



# ➤ A7b Légende du schéma de synthèse



Secteur Cadran Nord-Est  
ENJEUX ET PERSPECTIVES  
Ateliers protocole de préfiguration NPNRU

## Mieux connecter : trame viaire et espaces publics

- **Créer / Aménager des axes et espaces structurants** (requalifier, Boulevard Urbain Multimodal, etc...)
  - Un objectif majeur est la mise en cohérence des voiries existantes, la redéfinition de voies au caractère très routier en boulevards urbains, en parallèle de poursuite de la reconstruction de la trame viaire amorcée depuis quelque temps (avec la création encore en discussion de la LINEA (RD4d) et un travail sur les liaisons Nord Sud pour structurer et drainer les quartiers rapidement urbanisés au Nord du secteur).
  - De plus, il conviendra de veiller à ce que les projets de BHNS (Cap Pinède Frais Vallon en particulier) soient accompagnés par une requalification des boulevards qui les accueillent.
  - Le travail sur la RD4 et la RD4c interressera particulièrement les grands quartiers prioritaires du secteur et permettra de recréer dans un tissu décousu. Le requalification du boulevard Ampère sera rendue nécessaire par l'augmentation du flux qui découlera de la mise en service de la L2, et qui augmentera l'isolement de Bassens.
  - La L2, enfin, présente un défi majeur à court terme d'insertion urbaine qu'il s'agira de relever pour atténuer l'effet de coupure et la mise à l'écart de certains quartiers quelle entraîne.

## Créer / Améliorer les liaisons de proximité et les axes de transports en commun :

- **Modes doux**
  - La cohérence du secteur suppose un travail sur la continuité des parcours et sur les modes doux pour reconstruire les poches d'habitat aux centralités de proximité et aux transports en commun, notamment pour améliorer le dernier kilomètre. Il s'agit d'altérer le fonctionnement exclusivement routier de ce tissu de type périurbain et de reformer une ville agréable pour les piétons.
  - La traversée des grands axes routiers devra être favorisée pour atténuer les effets de coupures, en particulier la traversée de la RD4c à Frais Vallon, et celle de la L2 pour le Grand St Barthélemy et Malpassé.
- **Organiser les échanges multimodaux et les transports en commun**
  - La création d'un véritable pôle d'échange multimodal à la gare de Pican Bussière, doit accompagner le renforcement de la desserte de cette gare sur la ligne Aix-Marseille et la création de la ligne nouvelle TGB 04 de Capitaine Gèze à Frais Vallon, et constitue un objectif prioritaire sur le volet transports.
  - Il conviendra aussi de structurer les échanges autour de la station de métro de Frais Vallon, et d'améliorer l'accessibilité et la visibilité des stations de Frais Vallon et de la Rose.
- **Voie de désenclavement ou de desserte du quartier**
  - Quelques voies de desserte complémentaires des quartiers seraient nécessaires : l'avenue de Frais Vallon qui est actuellement une voie privée du bailleur et qui doit être réintégrée dans le patrimoine de MAMP; une voie de désenclavement pour la Bégude Nord, ainsi que le désenclavement des Micocouliers et de Saint-Joseph qui sont déjà programmés.

## S'appuyer sur les potentiels de développement économique

- **Conforter le développement de pôles d'activités ou de centralités structurantes**
  - En premier lieu, le développement du Merlan comme centralité structurante, est apparu comme un levier fort pour restructurer ce secteur; ce qui doit permettre par la même occasion d'éviter une spirale de déclin du Centre Commercial.
  - En ce qui concerne les grands pôles d'activités économiques, la reconfiguration du MRP pourrait profiter aux quartiers, de même qu'un développement de la Z.A. des Amavaux. Le Technopôle de Château Gombert, en développant entre autre son interaction avec l'université constitue un potentiel de développement économique fort dont il reste à voir si les quartiers prioritaires pourront profiter.
- **Favoriser le développement d'activités**
  - Quelques zones sont identifiées comme ayant un potentiel d'accueil d'activités en relation avec les futurs NPNRU. Il s'agit de zones en pourtour de la L2 à Malpassé et Frais Vallon, du rond point Pierre Paraf, du Sud de Fort-Vert, et des franges du Camp Militaire de Ste Marthe sous réserve que ce Fort Vallon pourra être mobilisé. La Z.A. des Amavaux possède encore un potentiel foncier important.
- **Renforcer les centralités de proximité**
- **Développer les centralités de proximité**
  - Le noyau villageois de la Rose est identifié dans le Scof comme une centralité de proximité à conforter. De même St Just et Sainte Marthe sont des centralités existantes qui participent à la structuration du secteur. En plus de cela est envisagé de créer des micro-centralités sur le rond point Pierre Paraf et dans la Vallon de Malpassé en connection avec le noyau villageois de St Just-Corot. Malpassé, centralités réunissant un ensemble de services et de commerces de proximité.

## Agir sur le bâti

- **Rééquilibrer l'offre de logements via le développement d'opérations de logements privés**
  - Les modalités de la diversification pour ce secteur est à définir (quel habitat diversifié amener sur les sites ? quel potentiel réel ?) et le façon dont elle s'intèrera dans les futurs NPNRU dépendra des études urbaines.
  - Pour le moment, trois lieux sont identifiés pour accueillir de la diversification de l'habitat en prolongement du FNRU 1 : aux Flamants, à Malpassé Les Cèdres, à Saint-Joseph et au Nord des Micocouliers.
- **Transformer/requalifier le tissu bâti existant**
  - Les zones devant faire l'objet d'une action prioritaire sur le bâti, pour compléter et prolonger le FNRU 1, sont : Oliviers A / Malpassé 2, St Paul-Corot, Flamants // Frais Vallon, la Rose, le Petit Séminaire // Jean Jaures (QPV raccordé au Centre-Ville mais qui sera traité avec ce secteur) et St Barthélemy-SNCF.
  - La question de l'avenir et de la vocation de Bassens/Visitation sur le moyen terme devra être posée.
  - Saint-Joseph, bien que non classé en NPNRU, demeure un périmètre à traiter.

## Structurer un front bâti à vocation :

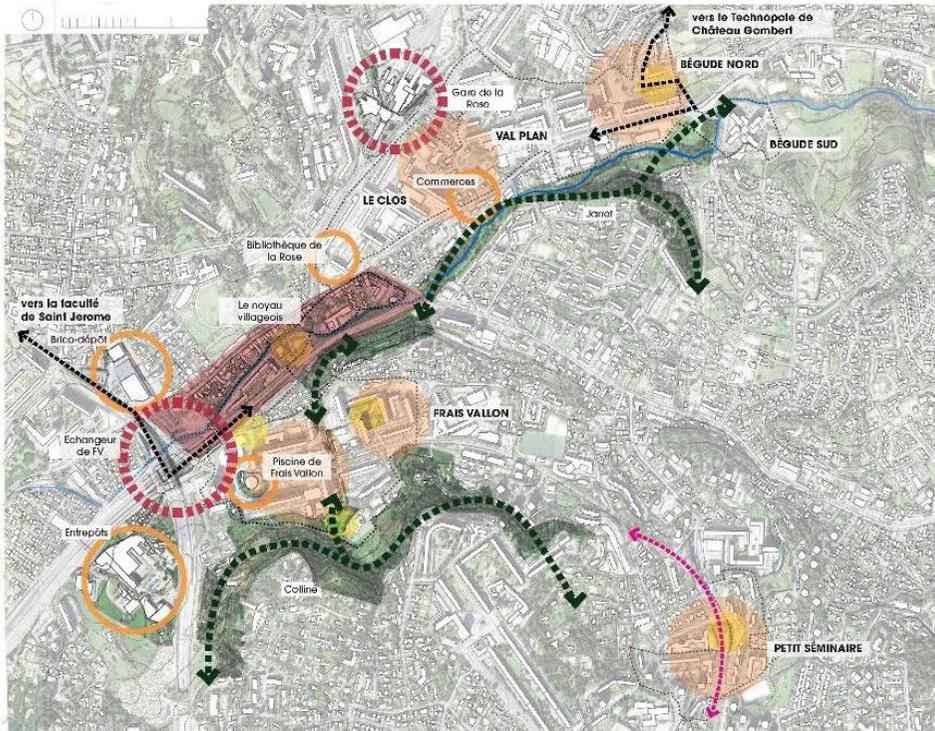
- **Résidentielle**
- **Economique**
- **Mixte / équipements**
  - La structuration de fronts bâti en bordure de certains boulevards permettra d'accroître leur positionnement comme boulevards structurants tout en leur conférant une plus grande urbanité. Une telle perspective est envisagée le long de la L2 sur des tronçons réparés Pican et l'échangeur de Malpassé, à partir de l'implantation d'activités économiques, en accompagnement de la multimodalité de l'Avenue François Mignet à proximité du métro la Rose, et éventuellement à l'interface entre le noyau villageois de la Rose et la RD4c afin que la coupure actuelle avec la cité Frais Vallon s'atténue progressivement après l'ouverture de la L2 Nord fin 2017.
- **Travailler sur les copropriétés en difficultés**
  - Concrètement la Mail et les Rosiers à traiter en priorité, avec un diagnostic à réaliser sur la Mail et les Rosiers.
  - La Mauverette devra faire l'objet d'une étude préalable à la mise en place d'un plan de sauvegarde.
  - Quelques autres copropriétés à surveiller sur le secteur dans le cadre de la veille.

## Identifier les besoins en équipements publics

- **Implanter / développer des équipements publics de proximité**
  - Sur l'ensemble de ce secteur un travail sur les équipements en fin de vie doit être mené.
  - En plus de cela les quartiers de Frais Vallon, La Rose, Petit Séminaire, Corot, Oliviers appelaient un confortement de leurs équipements de proximité. A proximité de Jean Jaures, et au Sud de St Barthélemy-SNCF des besoins sont aussi pressentis.
- **Créer / renforcer le développement d'équipements rayonnant à l'échelle du secteur**
  - Des équipements rayonnants sont à conforter (théâtre du Merlan et pôle de service, hôpital Lavoiron, lycée Diderot) ou à créer (passerelles 2 équipements de base ?) accueillis par Frais Vallon et Malpassé.
  - Sans oublier bien entendu l'appui aux développements de la faculté, et plus spécifiquement ses liens avec son environnement proche.
- **Préserver et valoriser les espaces naturels**
- **Mettre en valeur trame verte et bleue**
  - Continuité écologique à recréer du parc de Font-Obscure vers le Massif de l'Étoile, en cohérence avec les orientations d'aménagement définies dans le PDU et en valorisation des quartiers de l'ex-ZUP n°1 (St Paul-Corot-Bussière/Le Mail - Flamants).
  - Traitement des berges du Jarret et valorisation de leur potentiel en tant qu'espaces verts pour les quartiers de la Rose.
  - Mise en valeur de la Colline de Frais Vallon et augmentation des liens avec le quartier.

Source : protocole de préfiguration MAMP

## ➤ A7b Carte des axes de la stratégie de mutation du secteur Frais Vallon/La Rose/Petit Séminaire



Source : Urban Act



### MOBILITÉS

>> S'APPUYER SUR LES PÔLES MULTI MODAUX POUR DÉSENCLEVER LE QUARTIER ET CRÉER DE VÉRITABLES ENTRÉES DE QUARTIER



### PAYSAGE

>> S'OUVRIRE SUR LE PAYSAGE, POINT FORT ET IDENTITÉ DU QUARTIER



### REPÈRES/ÉCONOMIE

>> REDESSINER UNE NOUVELLE FAÇADE DE QUARTIER AVEC DES ÉQUIPEMENTS CLÉS QUI CHANGENT SON IMAGE ET REVALORISENT LES TERRAINS AUTOUR



### LE MICRO-PAYSAGE

>> RECONQUÉRIR LES MICRO-ESPACES ABANDONNÉS, VALORISER LES ESPACES PUBLICS EXISTANTS ET SUPPRIMER DES LIMITES QUI ENTRAVENT LE FLUX



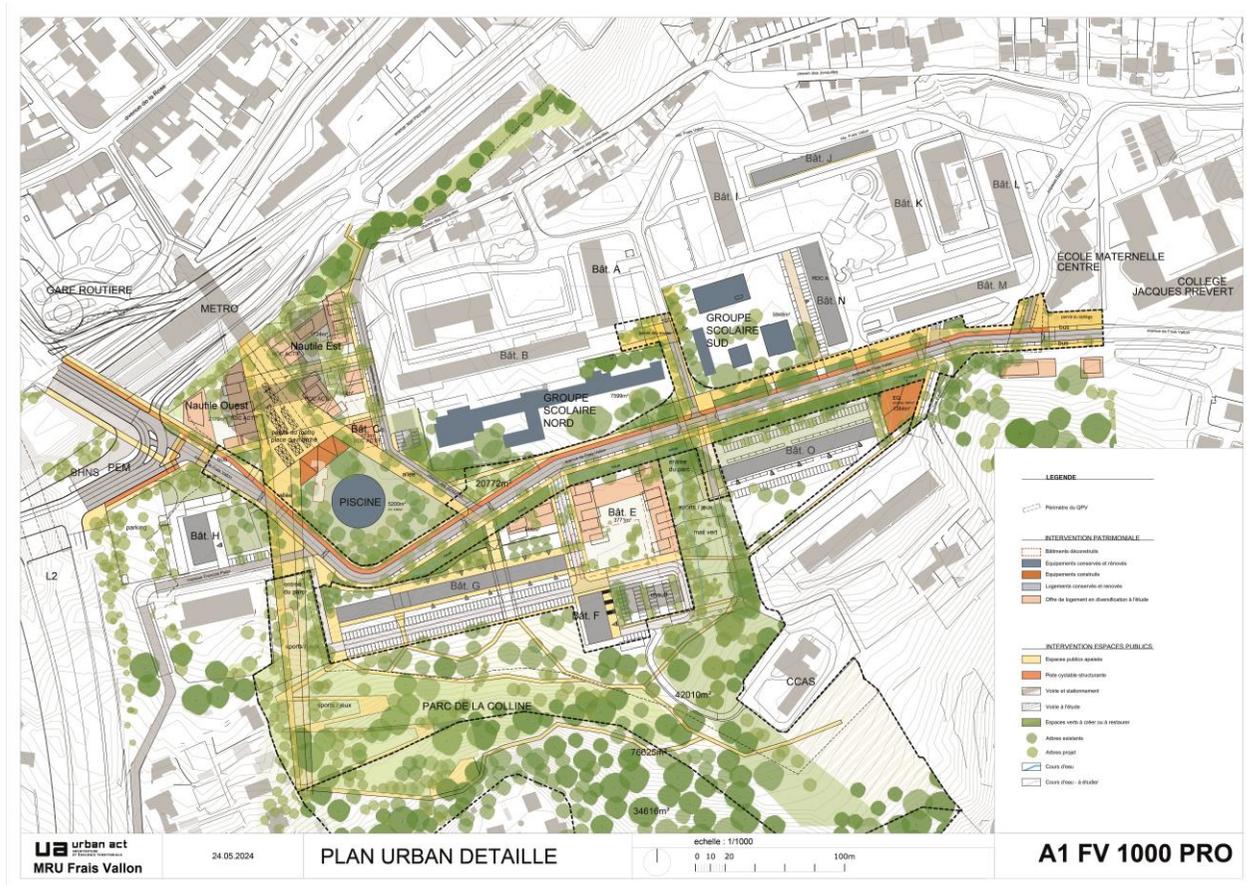
### L'HABITAT

>> DÉVELOPPEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENNELLE: DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS ET DÉVELOPPER LA MULTIFONCTIONNÉLITÉ DES QUARTIERS POUR EN FAVORISER L'OUVERTURE

## Annexe A8

- A8a Plan guide du projet urbain « cœur de projet »
- A8b Détail du plan guide « cœur de projet », par volet d'intervention

➤ **A8a Plan guide du projet urbain « cœur de projet »**



Source : Urban Act

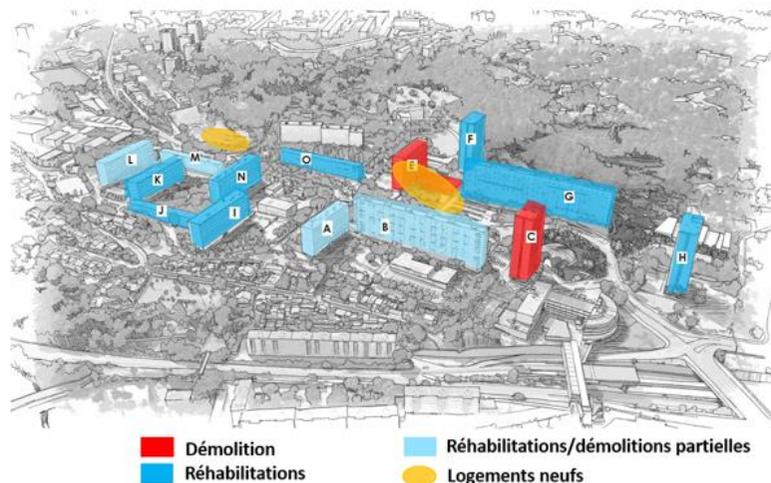
## ➤ A8b Détail du plan guide « cœur de projet » - volet Habitat

### → Une transformation forte de l'entrée de quartier et de l'avenue de Frais Vallon :

- Nécessitant la **démolition de la tour C**
  - **125 logements** démolis en **2029**
- Nécessitant la **démolition du bâtiment E** et de l'ancienne friche commerciale E-D
  - **92 logements** démolis en **2029**  
**ancien ED démolit fin 2025**

### → La réhabilitation de l'ensemble des bâtiments, à organiser dans le temps, permettant de restaurer le confort résidentiel pour les habitants

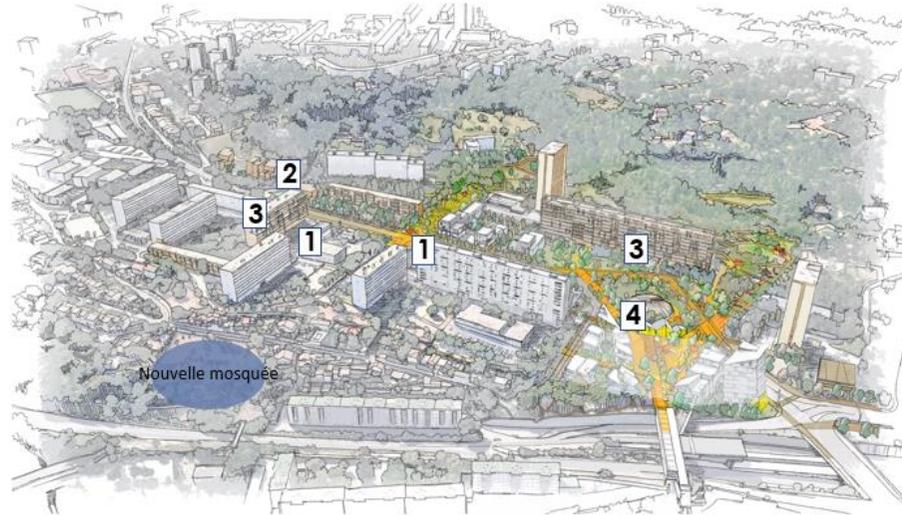
### → Une nouvelle offre de logements diversifiée en cœur de quartier, le long de l'avenue de Frais Vallon



## ➤ A8c Détail du plan guide « cœur de projet » - volet Equipement

### Des équipements structurants, rénovés et ouverts sur le quartier

- 1 Restructuration des écoles et création d'un parvis des écoles
- 2 Relocalisation du centre social – 2028
- 3 Rénovation et relocalisation des locaux associatifs en pied d'immeuble en lien avec les acteurs locaux
- 4 Rénovation et extension de la piscine (hors ANRU) – 2030
- 5 Développement d'un centre de santé et de prévention (hors ANRU)



## ➤ A8c Détail du plan guide « cœur de projet » - volet Espaces publics

### Une nouvelle entrée de quartier pour Frais Vallon

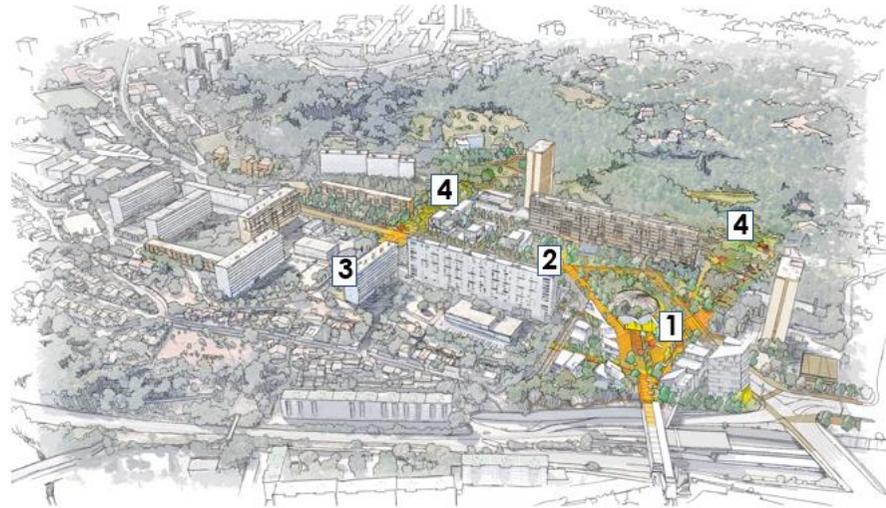
1. Requalification de l'entrée de quartier, du Nautille et des abords de la piscine
  - Après la démolition de la tour C, une restructuration/démolition du Nautille qui pourra se réaliser

### Des espaces publics requalifiés, apaisés

2. Requalification de l'avenue de Frais Vallon
3. Sécurisation des parvis des écoles rénovées

### Un paysage naturel mis en valeur :

4. Création d'un parc sur la Colline et d'un mail vert descendant sur le quartier



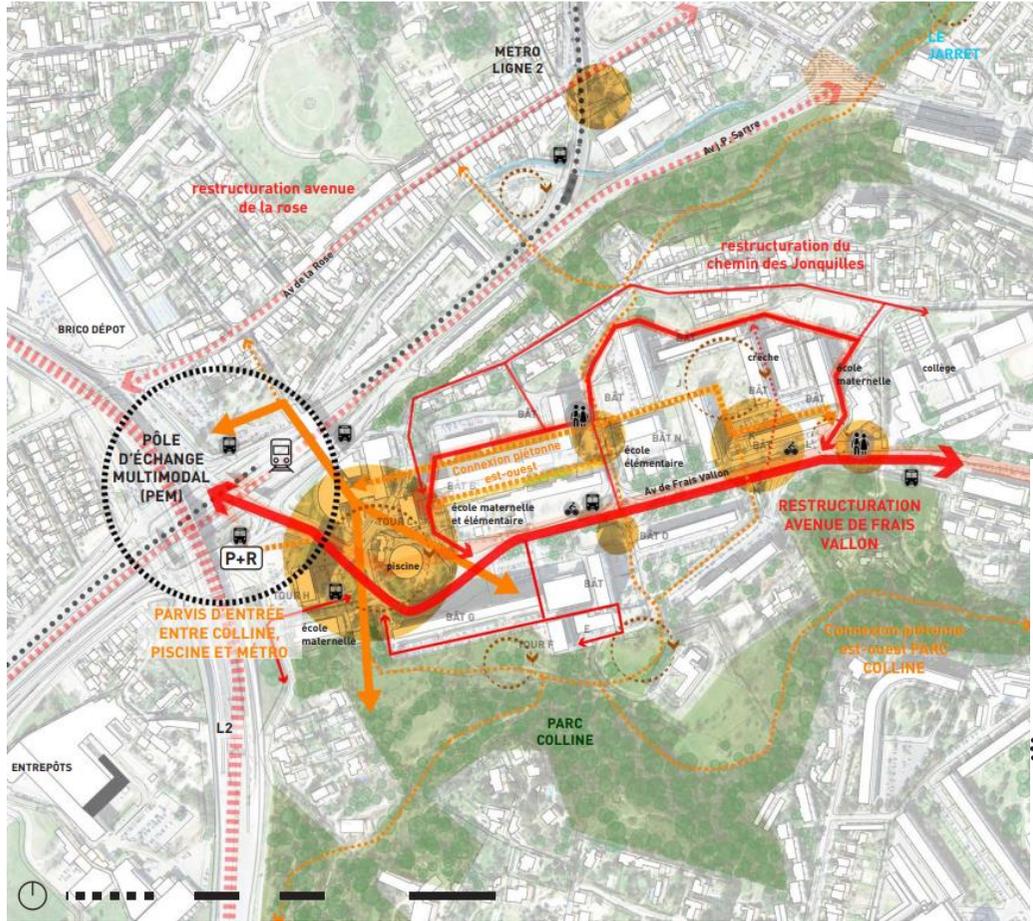
## Annexe A9

Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

- A9a Carte des enjeux concernant l'habitat
- A9b Carte des enjeux concernant les espaces publics et les déplacements
- A9c Carte des enjeux paysagers
- A9d Carte des enjeux équipements et commerces



➤ **A9b Carte des enjeux concernant les espaces publics et les déplacements : créer un maillage d'espaces publics de qualité et ainsi désenclaver le quartier**

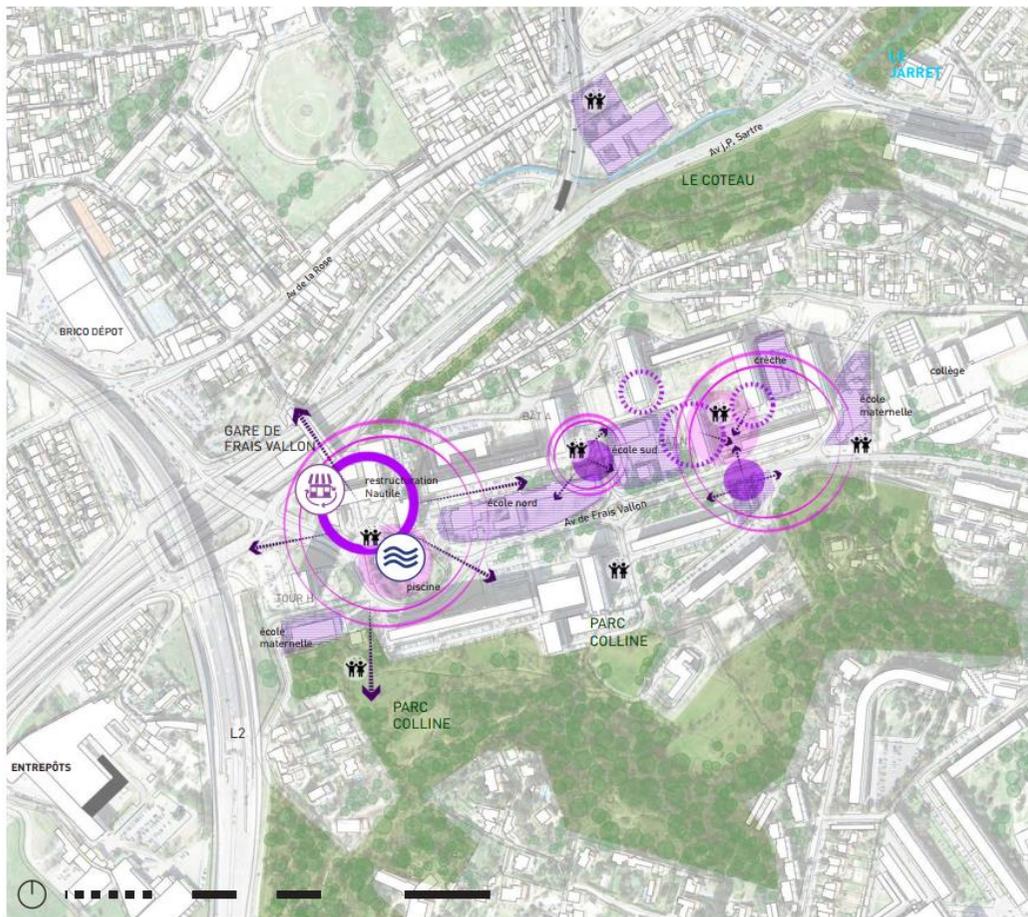


-  Création d'un parvis d'entrée pour ouvrir le quartier, la relier avec la Colline, la piscine réhabilitée et le nouveau pôle d'échange multimodal de Frais Vallon
-  Création d'espaces publics qualitatifs et sécurisés en proximité des équipements : parvis des écoles, parvis des locaux associatifs (zone 30)
-  Création de trame piétonne continue pour traverser le quartier nord sud et est ouest en sécurité
-  Création d'espaces de convivialités
-  Compléter et améliorer l'offre de transports
-  Arrêt métro
-  Arrêt bus
-  Création d'un Pôle d'Echange Multimodal et d'un parking relais
-  Restructuration des grandes artères du quartier : l'avenue de frais vallon et le chemin de jonquilles
-  Création de nouvelles connexions carrossables pour assurer le désenclavement du quartier
-  Fluidifier les mobilités en redimensionnant les infrastructures routières et en les hiérarchisant pour les adapter aux besoins réels

Source : Urban Act



➤ **A9c carte des enjeux équipements et commerces : dynamiser le quartier grâce à ses équipements, ses commerces et ses services**



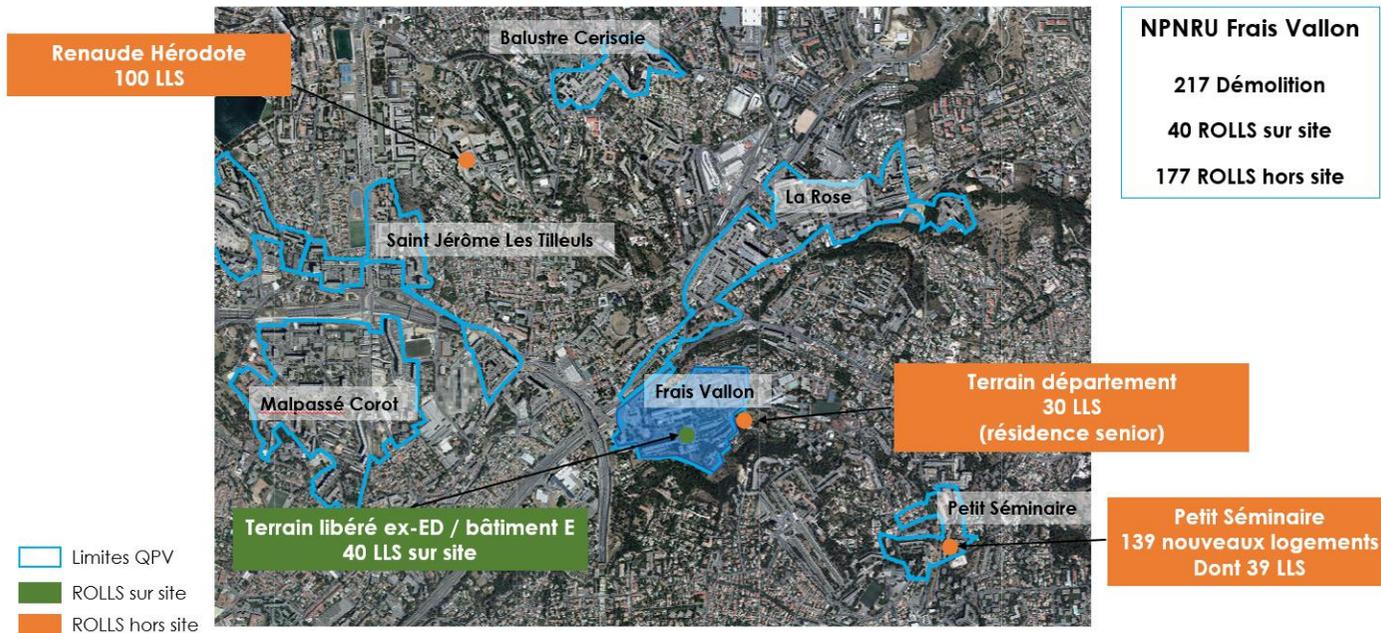
-  Renforcer l'attractivité du cœur de quartier et des points d'accès au quartier
-  Création de nouveaux équipements : centre social, piscine.
-  Positionner les équipements à rayonnement inter-quartiers sur les axes principaux, visibles depuis les portes du quartier
-  Créer des espaces associatifs aux pieds des immeubles à coursive réhabilités
-  Restructurer les écoles et leurs accessibilités
-  Création d'espaces de convivialité et animations en proximité des nouveaux équipements et les écoles
-  Création d'une continuité commerciale à l'entrée du quartier, du métro à la piscine

Source : Urban Act

## Annexe A10

- A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre

➤ **A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre**

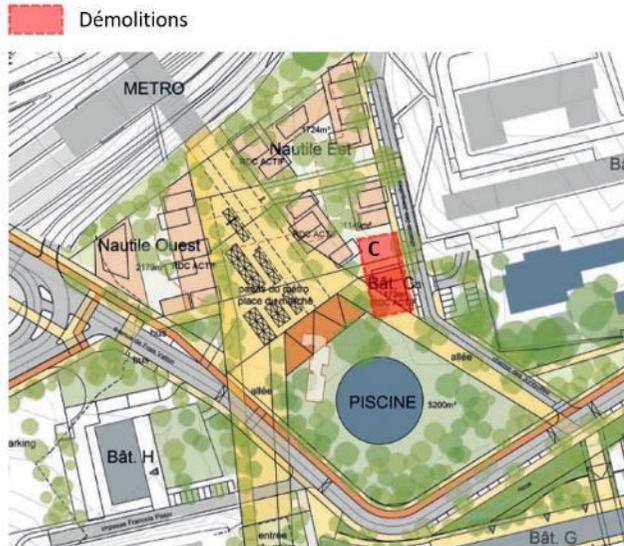


## Annexe A11

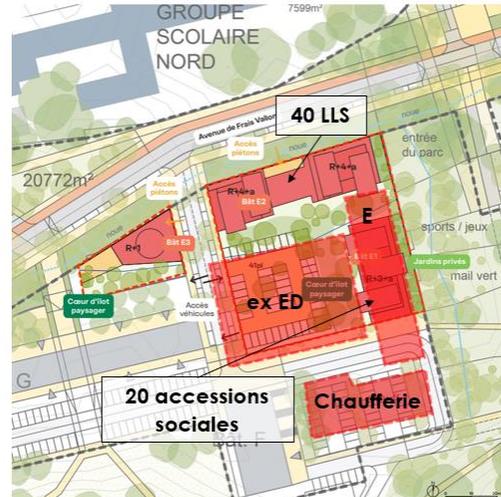
Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

- A11a Opérations de démolitions en NPNRU permettant de libérer du foncier
- A11b Plan des potentialités foncières pour de la diversification
- A11c Plan foncier à terme

➤ **A11a Opérations de démolitions permettant de libérer du foncier**

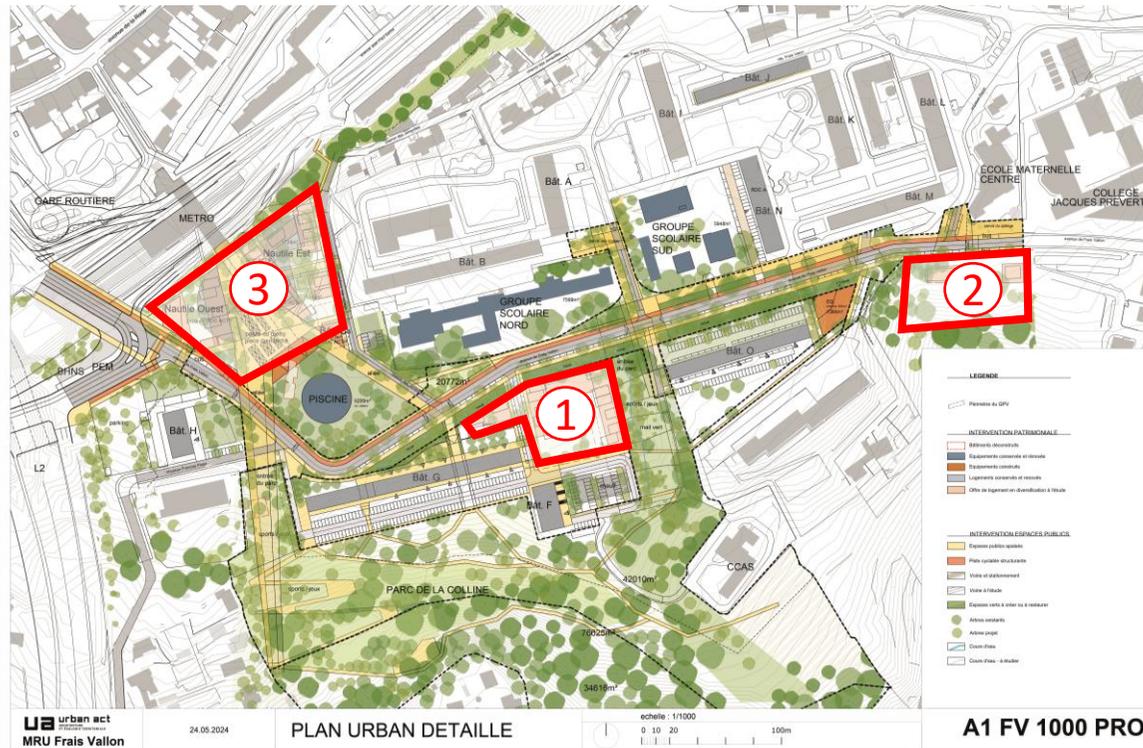


*Démolition de la tour C*



*Démolition de la friche commerciale ED et du bâtiment E*

## ➤ A11b Plan des potentialités foncières et de la diversification



 Zone de diversification  
identifiée en cœur de projet

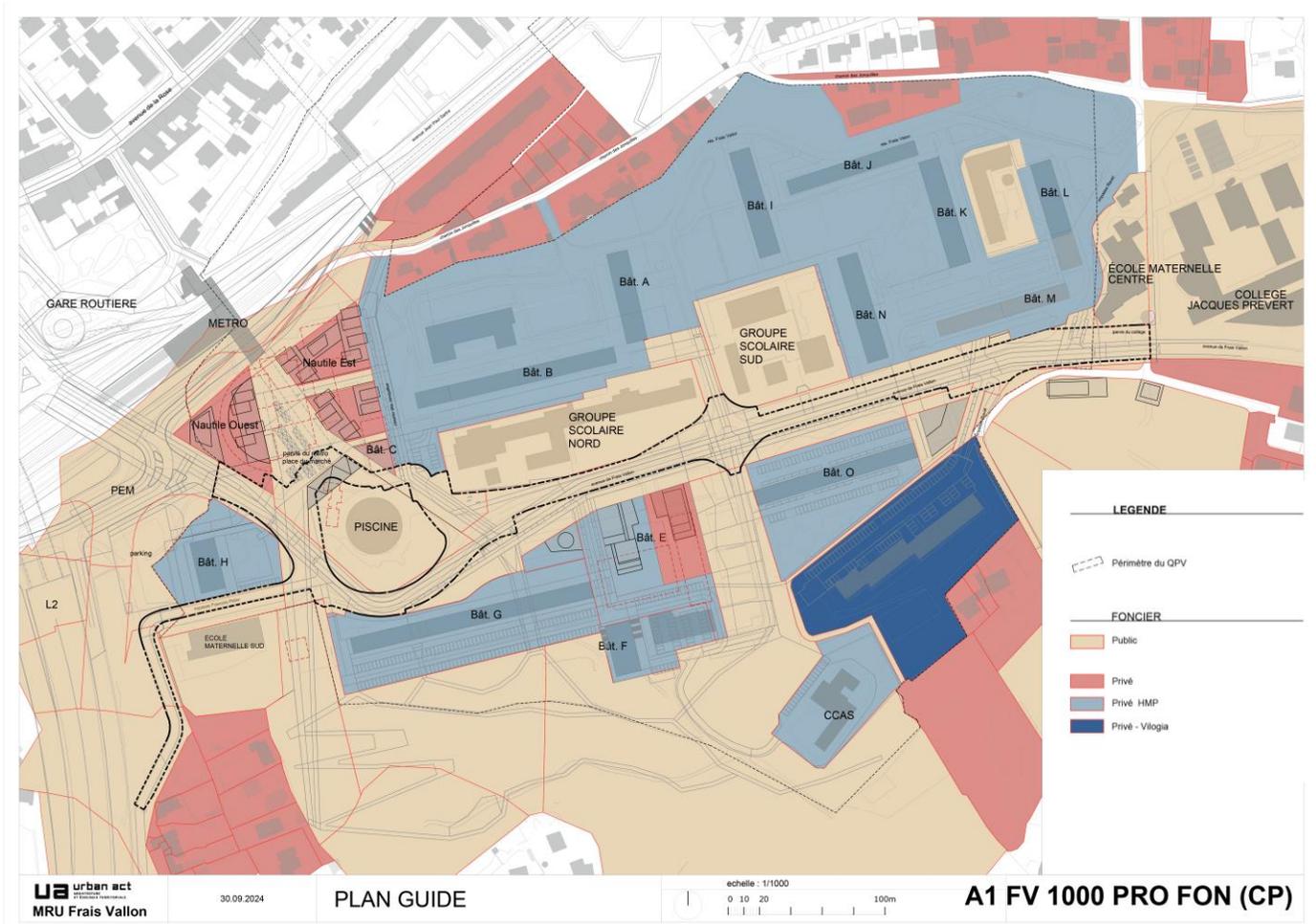
**Lot 1** : SDP 4 400 m<sup>2</sup>, soit 60 logements dont 40 ROLLS

**Lot 2** : SDP 1 300 m<sup>2</sup>, jusqu'à 30 logements, en résidence  
senior sociale

→ Un potentiel de **90 nouveaux logements** en cœur de projet

**Lot 3** : restructuration du Nautile à l'étude (environ 100  
logements)

# ➤ A11c Plan foncier à terme (à l'étude)



## Annexe A12

Plan de repérage des contreparties foncières transférées à AFL

➤ SANS OBJET

## Annexe B2

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

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services présentées dans la convention du NPNRU de Frais Vallon et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent **131 droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à **38,5 %** du nombre de logements locatifs sociaux dont la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

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

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
2 - Couronne Grand pôle IDF + Métropoles d'Aix Marseille Provence / Métropole de Lyon / Métropole de Nice / Métropole de Toulon	Sans objet	Sans objet	<b>38,5% soit 131 droits</b>	Sans objet

- Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de : **SANS OBJET**

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

Le volume global de droit de réservation se répartit entre organisme de logement social comme suit :

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)
<b>HMP</b>	<b>131</b>

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit.

Le porteur de projet, en lien avec les organismes de logement social du territoire concerné, est responsable de l'identification du volume de contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL prévue à l'article L 441-1-5 et la Convention Intercommunale d'Attribution qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

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

#### **A – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant :**

**A.1. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : SANS OBJET**

**A.2. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution en QPV : SANS OBJET**

**A.3. Pour les droits de réservation des opérations de requalification réalisées en milieu vacant en QPV : SANS OBJET**

#### **B - Pour les droits de réservation des opérations de requalification de logements locatifs sociaux en milieu occupé en QPV**

Au total, 131 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- 131 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur ou égal à 45.000 € par logement.

Ces droits de réservation seront mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les flux de logements des collectivités territoriales, de leurs groupements et de l'Etat.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

#### **C - Dispositions communes**

Chaque organisme de logement social identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés à Action Logement Services, dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et l'organisme de logement social concerné.

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 organismes de logement social désignés ci-dessus 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.

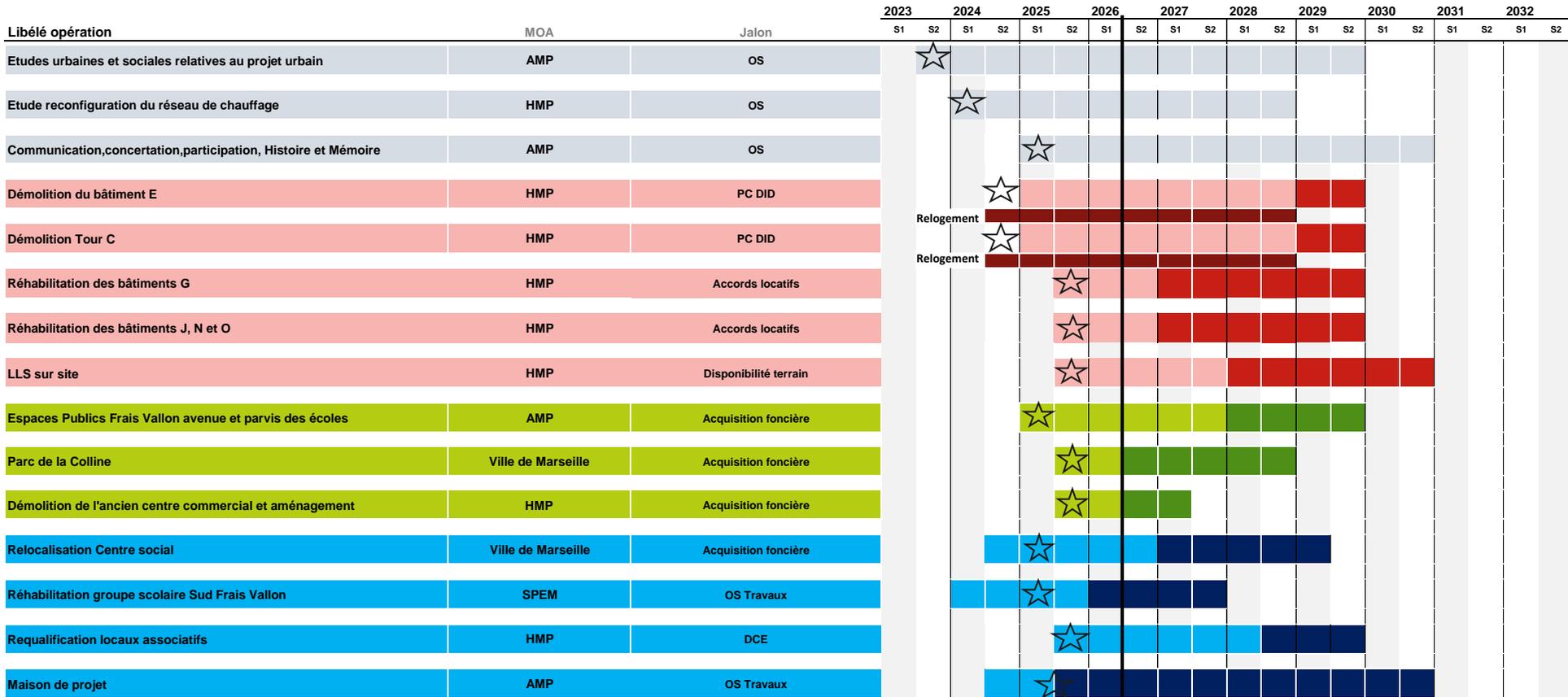
En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les organismes de logement social des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par la directrice générale de l'Agence. La Directrice générale pourra être saisie à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet

**Annexe C1 - Echancier prévisionnel des opérations financées ANRU**  
 NPNRU Frais Vallon - Novembre 2024

☆ Jalon lancement opérationnel

ETUDES	TRAVAUX
Relogement	



## Annexe C5

### ➤ C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

Famille opération	Libellé de l'opération	MO	Coût prévisionnel € HT	Coût prévisionnel € TTC	Base subventionnable ANRU	Financeurs et MO			
						MAMP	bailleur social	CDC Fonds Propres	ANRU
14 - INGENIERIE	Etudes urbaines	MAMP	800 000	960 000	800 000	560 000		200 000	200 000
	Conduite opérationnelle du projet, OPCU	MAMP	500 000	600 000	500 000	350 000		250 000	
	Etudes techniques bailleur ( suppression chauffage collectif)	HMP	444 000	532 800	444 000		242 800	290 000	
	Histoire et mémoire	MAMP	100 000	120 000	100 000	100 000		20 000	
<b>TOTAL</b>			<b>1 844 000</b>	<b>2 212 800</b>	<b>1 844 000</b>	<b>1 010 000</b>	<b>242 800</b>	<b>760 000</b>	<b>200 000</b>

**Périmètre d'analyse :** Le rapport 001 - Etat de la programmation ANRU prend en compte les dernières versions contractualisation des opérations ayant passé le statut contractualisé et qui ne sont pas annulées  
**Objectif du rapport :** Avoir une vision globale de la programmation ANRU à date (état des contrats et des opérations)

Région	N° Département	Département	Porteur de projet	Nature de contrat	Numéro Contrat	Libellé Contrat	Statut du contrat	Nature Opération	IDTOP IODA	Libellé Opération	Mode de financement	Maître d'ouvrage	SIRET Maître d'ouvrage	Mode de conventionnement	Source de financement	Exécutable financièrement
<b>Opération NPNRU Nationale</b>																
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	Bouches-du-Rhône	AMP	Protocole de préfiguration	C0322	Protocole METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE - Marseille	avenant 1 Signé	14	C0322-14-0005	CA1 - Etudes urbaines et sociales Frais Vallon / La Rose / Petit Séminaire	NPNRU	AMP	20005480700017	OPC	Nationale	Exécutable
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	Bouches-du-Rhône	AMP	Protocole de préfiguration	C0322	Protocole METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE - Marseille	avenant 1 Signé	14	C0322-14-0006	CA4 - Concertation - Communication Frais Vallon / La Rose / Petit Séminaire	NPNRU	AMP	20005480700017	OPC	Nationale	Exécutable
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	Bouches-du-Rhône	AMP	Protocole de préfiguration	C0322	Protocole METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE - Marseille	avenant 1 Signé	14	C0322-14-0024	CA2 - Diagnostic Social et Patrimonial bailleurs Frais Vallon La Rose Petit Séminaire	NPNRU	HABITAT MARSEILLE PR	39032862300025	OPC	Nationale	Exécutable
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	Bouches-du-Rhône	AMP	Protocole de préfiguration	C0322	Protocole METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE - Marseille	avenant 1 Signé	14	C0322-14-0026	CA2 - Diagnostic Social et Patrimonial bailleurs Frais Vallon La Rose Petit Séminaire	NPNRU	13 HABITAT	78285569600020	OPC	Nationale	Exécutable

QPV Rattachement	Commune de réalisation	Nb Immeubles	Nb Logements	Nb Logements (PLAI)	Nb Logements (PLUS)	Coût HT Par Logt	Coût HT	Montant TVA	Coût TTC	Subvention ANRU NPNRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC (subvention)	Europe
------------------	------------------------	--------------	--------------	---------------------	---------------------	------------------	---------	-------------	----------	-----------------------	------	---------	------	-------------	--------	-----------------	------------------	--------

QP013044	13055						350 000,00 €	70 000,00 €	420 000,00 €	175 000,00 €	0,00 €	92 500,00 €	52 500,00 €	0,00 €	100 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
QP013044	13055						50 000,00 €	10 000,00 €	60 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
QP013044	13055						50 000,00 €	10 000,00 €	60 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €	0,00 €	15 000,00 €	0,00 €	0,00 €	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €
QP013044	13055						50 000,00 €	10 000,00 €	60 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €	0,00 €	15 000,00 €	0,00 €	0,00 €	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €

ANAH	Subvention ANRU PIA	Autres contributeurs / Maître d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes	Assiette subv ANRU	Montant prêt	Prêts CDC	Prêts bonifiés AL	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS	Dont prêt bonifié AL NPNRU Requal	Date démarrage	Année démarrage	Semestre démarrage	Durée en semestre	Date de prise en compte des dépenses	Label	Nb de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour AI	Numéro de la boîte d'instruction validant l'opération
0,00 €		0,00 €	0,00 €	350 000,00 €	0,00 €		0,00 €			0,00 €	30/06/2017	2017	S1	4	12/12/2016			
0,00 €		0,00 €	0,00 €	50 000,00 €	0,00 €		0,00 €			0,00 €	31/12/2017	2017	S2	3	21/12/2017			
0,00 €		0,00 €	0,00 €	50 000,00 €	0,00 €		0,00 €			0,00 €	31/12/2017	2017	S2	2	21/12/2017			B3
0,00 €		0,00 €	0,00 €	50 000,00 €	0,00 €		0,00 €			0,00 €	31/12/2017	2017	S2	2	12/12/2016			B3

Libellé de la boite d'instruction validant l'opération	Opération engagée	Opération démarrée	Démarrage/engagem ent prévu à date
--	----------------------	-----------------------	---------------------------------------

	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	N	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Signature Protocole	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Signature Protocole	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

# Annexe D4

D4 Maquette et modalités de calcul des heures d'insertion

	Type d'opération	Nom des opérations	MOA	Rappel montant HT	Montant retenu calcul insertion	Coût horaire	% main d'œuvre	% insertion	Nombre d'heures travaillées	Objectif heures d'insertion
Financées par l'ANRU	Ingénierie	Communication, animation et actions de concertation et co-construction avec les habitants	Métropole Aix-Marseille Provence	400 000	400 000	50 €	70%	5%	5 600	280
		Etudes urbaines	Métropole Aix-Marseille Provence	800 000	800 000	50 €	70%	5%	11 200	560
		Etudes techniques bailleur (suppression chauffage collec	HMP	444 000	444 000	50 €	70%	5%	6 216	311
	Investissement	Démolition bâtiment E	HMP	4 601 131	2 024 000	35 €	45%	5%	26 023	1 301
		Démolition bâtiment C	HMP	5 525 832	2 818 750	35 €	45%	5%	36 241	1 812
		Démol ex ED + aménagement	HMP	595 998	595 998	35 €	45%	5%	7 663	383
		Requalification avenue FV	Métropole Aix-Marseille Provence	8 506 134	8 506 134	35 €	50%	5%	121 516	6 076
		Parc de la Colline	Ville de Marseille	5 125 900	5 125 900	35 €	50%	5%	73 227	3 661
		Réhabilitation G	HMP	12 604 368	12 604 368	35 €	50%	5%	180 062	9 003
		Réhabilitation O, J et N	HMP	13 375 206	13 375 206	35 €	50%	5%	191 074	9 554
		Forfait accession sociale	HMP	3 600 000	3 600 000	35 €	50%	5%	51 429	2 571
		Restru Groupe Scolaire Sud	SPEM	5 985 399	5 485 399	35 €	50%	5%	78 363	3 918
		Relocalisation centre social	Ville de Marseille	4 919 030	4 685 930	35 €	50%	5%	66 942	3 347
		Rénov locaux associatifs	HMP	979 872	979 872	35 €	50%	5%	13 998	700
Maison du projet	Métropole Aix-Marseille Provence	250 000	250 000	35 €	50%	5%	3 571	179		
	<b>TOTAL</b>		<b>67 712 870</b>	<b>61 695 557</b>	<b>570</b>			<b>873 126</b>	<b>43 656</b>	
Non financées par l'ANRU	Restru Groupe Scolaire Nord	SPEM	7 080 000	6 580 000	35 €	50%	5%	94 000	4 700	
	Remplacement système chauffage	HMP	3 700 000	3 700 000	35 €	50%	5%	52 857	2 643	
	Aménagement transitoire	AMP	300 000	300 000	35 €	50%	5%	4 286	214	
	Piscine	Ville de Marseille	6 000 000	6 000 000	35 €	50%	5%	85 714	4 286	
	Réhabilitation F et H	HMP	15 897 924	15 897 924	35 €	50%	5%	227 113	11 356	
	Résidentialisation F, H O et G	HMP	4 172 460	4 172 460	35 €	50%	5%	59 607	2 980	
	Nautile		20 000 000		35 €	50%	5%	0	0	
		<b>TOTAL</b>		<b>57 150 384</b>	<b>36 650 384</b>	<b>245</b>			<b>523 577</b>	<b>26 179</b>
<b>TOTAL DES OPERATIONS</b>				<b>124 863 254 €</b>	<b>98 345 941 €</b>				<b>1 396 703</b>	<b>69 835</b>



## **ANNEXE D6**

### **FICHES OPERATIONS DEMOLITIONS HMP ET PROGRAMMATION ESPACES PUBLICS**

**La programmation des démolitions concerne deux bâtiments à savoir le bâtiment C et E.**

**La programmation aménagement par le bailleur HMP concerne l'espace libéré par la démolition de l'ancien centre commercial.**

**La programmation espaces publics du NPRU La Rose Frais Vallon est distinguée en 2 opérations :**

- **Espaces publics Frais Vallon 1 : avenue de Frais Vallon et parvis des écoles**
- **Parc de la Colline et des Sports**

**La présente annexe détaille la programmation de chacune de ces opérations en précisant notamment la destination du foncier libéré/aménagé.**

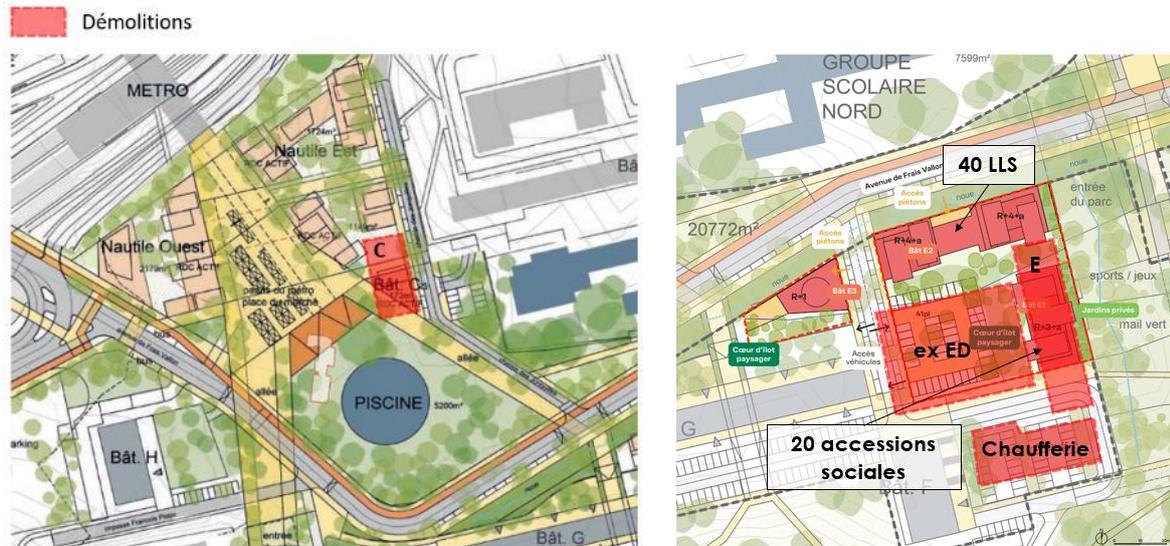
# FICHE OPERATION

## DEMOLITION HMP – Frais Vallon

### Bâtiments C et E

#### MOA HMP

#### Plan du foncier libéré



#### Coûts d'opération

- **Démolition du bâtiment C :**  
 Travaux : 2,6 M€ HT  
 MOE : 256 500 € HT  
 Base financement : 5,5 M€ HT
  
- **Démolition du bâtiment E et de la chaufferie :**  
 Travaux : 1,8 M€ HT  
 MOE : 184 000 € HT  
 Base financement : 4,3 M€ HT

#### Calendrier

- **Démolition du bâtiment C :**  
 Période de relogement : S1 2025 à S2 2028  
 Démolition de la tour C : S2 2028 – S2 2029
  
- **Démolition du bâtiment E et de la chaufferie :**  
 Période de relogement : S2 2024 à S2 2028  
 Démolition du bâtiment E et de la chaufferie : S1 2029  
 Construction logements accession sociale : S2 2029 -2030

#### Programme

Le NPNRU de Frais Vallon vise à engager une intervention d'ampleur en entrée de quartier et le long de l'avenue de Frais Vallon pour une transformation durable du quartier. La clarification des domanialités, la requalification des espaces extérieurs, la réhabilitation du bâti et la dé-densification du logement social, enjeux

portés dans le cadre du NPNRU, favoriseront l'attractivité du quartier et renforceront le brassage social et fonctionnel.

Le renouvellement complet de l'entrée de quartier et le long de l'avenue de Frais Vallon apparaît prioritaire du fait de la concentration de dysfonctionnements d'une part et par l'impact global sur l'attractivité du quartier qu'il permettra d'autre part. Les opérations réalisées ensuite bénéficieront du succès du NPNRU, et pourront ainsi accueillir une offre d'habitat plus diversifiée et des activités.

La démolition du bâtiment C est nécessaire afin de restructurer entièrement l'entrée de quartier et lui permettre d'assurer pleinement sa fonction de zone de connexion, de centralité et d'attractivité pour le quartier grâce à un Nautile restructuré, un parvis d'entrée requalifié, reliant et valorisant la gare, la piscine et le parc.

Le bâtiment E et le local commercial attenant, inexploité à ce jour, sont au cœur d'un secteur foncier stratégique à mettre en valeur, pointé dans toutes les études urbaines menées ces dernières décennies. Ce secteur représente donc une zone importante dans la dé-densification du quartier et une opportunité pour regagner en mixité, tant par son positionnement que par le foncier pouvant être dégagé par une opération de démolition.

Le bâtiment E lui-même, au regard des premiers résultats de l'enquête socio-patrimoniale, présente d'énormes difficultés de gestion, et une configuration rendant difficile toute évolution du bâtiment (logements et parties communes).

La démolition de cet ensemble est donc un élément essentiel dans la requalification de ce quartier, elle contribuera notamment à la construction de nouveaux logements en diversification.

## Quantitatifs

Nombre de logements démolis :

- Bâtiment E : 92 logements
  - Bâtiment C : 125 logements
- Soit un **TOTAL de 217 logements**

## Devenir du foncier libéré

### Aménagement des espaces publics en entrée de quartier

L'emprise de la tour C est de 650 m<sup>2</sup>. Sa démolition permettrait une restructuration complète du Nautile, encore à l'étude, au profit de nouveaux espaces publics créés en lien avec le parvis du métro et du chemin des jonquilles. L'implantation d'un petit équipement ou d'un local commercial (surface de l'emprise : 173m<sup>2</sup>) est à l'étude.

Compte tenu du niveau d'avancement des études de la requalification de l'entrée de quartier, encore très en amont, seule la valorisation en faveur d'espaces publics est prise en considération à ce stade.

650 m<sup>2</sup> de terrain valorisé à 10€/m<sup>2</sup>.

### Relocalisation de la recyclerie

La recyclerie, opérée par l'association Régie Service 13, est située en pied d'immeuble du bâtiment E, dans un local de 467 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la démolition du bâtiment E, la relocalisation de la recyclerie sera nécessaire. Le nouveau local d'implantation de la recyclerie sera travaillé en lien étroit avec la Politique de la Ville et la Régie Service 13 afin qu'il corresponde aux attentes et contraintes liés à ce type d'activité.

### Développement d'un potentiel de construction

La démolition du bâtiment E et de la chaufferie, conjointement à la démolition de l'ancien local commercial permet :

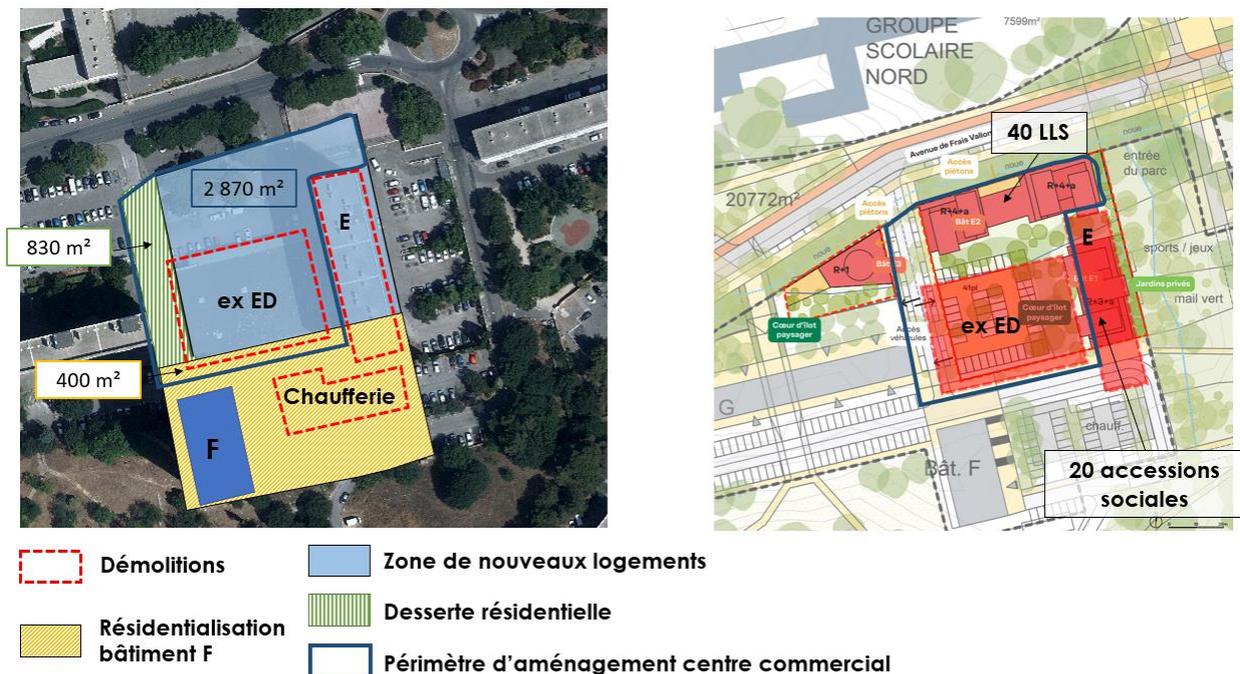
- La reconstruction de 40 LLS sur site, soit environ 2 800 m<sup>2</sup> de SDP valorisée à 135€/m<sup>2</sup>.

- Le développement d'environ 20 logements en accession sociale, soit 1 400 m<sup>2</sup> de SDP, valorisée à 150€/m<sup>2</sup> soit 252 000 euros.
- La création d'un parking et amélioration des accès dans le cadre de la résidentialisation du bâtiment F

### Valorisation foncière

Compte tenu de ce qui précède, la valorisation foncière des démolitions est estimée à **216 500 €** :

- 1) *Valorisation foncière tour C* : **6 500m<sup>2</sup>**
- 2) *Valorisation foncière bâtiment E / chaufferie*
  - Pas de valorisation foncière sur la voie d'accès aux nouveaux logements et la surface dédiée à la résidentialisation du F
  - Valorisation foncière d'environ 20 logements en accession sociale, soit 1 400 m<sup>2</sup> de SDP, valorisée à 150€/m<sup>2</sup> soit **210 000 €**



### Evolution du foncier

Les démolitions et l'aménagement de la trame viaire au niveau de l'entrée de quartier impliqueront un remembrement du foncier et la sortie du système de propriété unique assumée par le bailleur social HMP, afin de replacer le quartier dans des règles de gestion de droit commun.

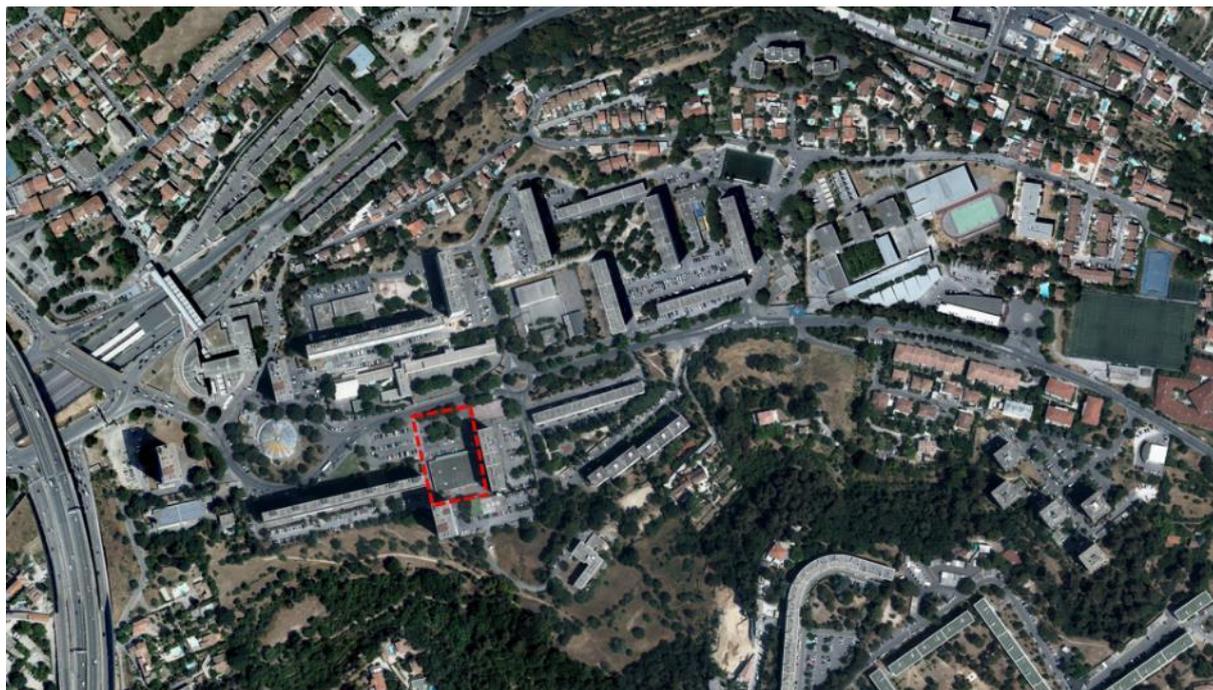
Dans le cadre de la reconstruction permise par la démolition du bâtiment E, aujourd'hui propriété HMP, les logements en accession sociale pourront être confiés à un autre opérateur.

# FICHE OPERATION DEMOLITION - AMENAGEMENT

## Démolition et aménagement de l'ancien centre commercial

MOA HMP

### Localisation



### Coûts d'opération

Travaux : 417 000€ HT

MOE : 41 700 HT

Base financement : 109 890€ HT

### Calendrier

- **Démolition de l'ancien centre commercial** : S2 2025 -S1 2026
- **Construction 40 LLS** : démarrage travaux à partir de S1 2028, pour une durée de 4 semestres
- **Construction 20 accessions sociales** : à partir de S2 2029

### Programme

Le bâtiment E et le local commercial attenant, inexploité à ce jour, sont au cœur d'un secteur foncier stratégique à mettre en valeur dans le cadre du NPNRU. Le réaménagement de ce secteur représente une opportunité de dé-densification et de diversification et contribuera à dynamiser l'avenue de Frais Vallon grâce à des typologies bâties différentes. Une attention forte sera portée sur les qualités paysagère (cœur d'îlots paysagers, continuité écologique, trame bleue) et architecturales.

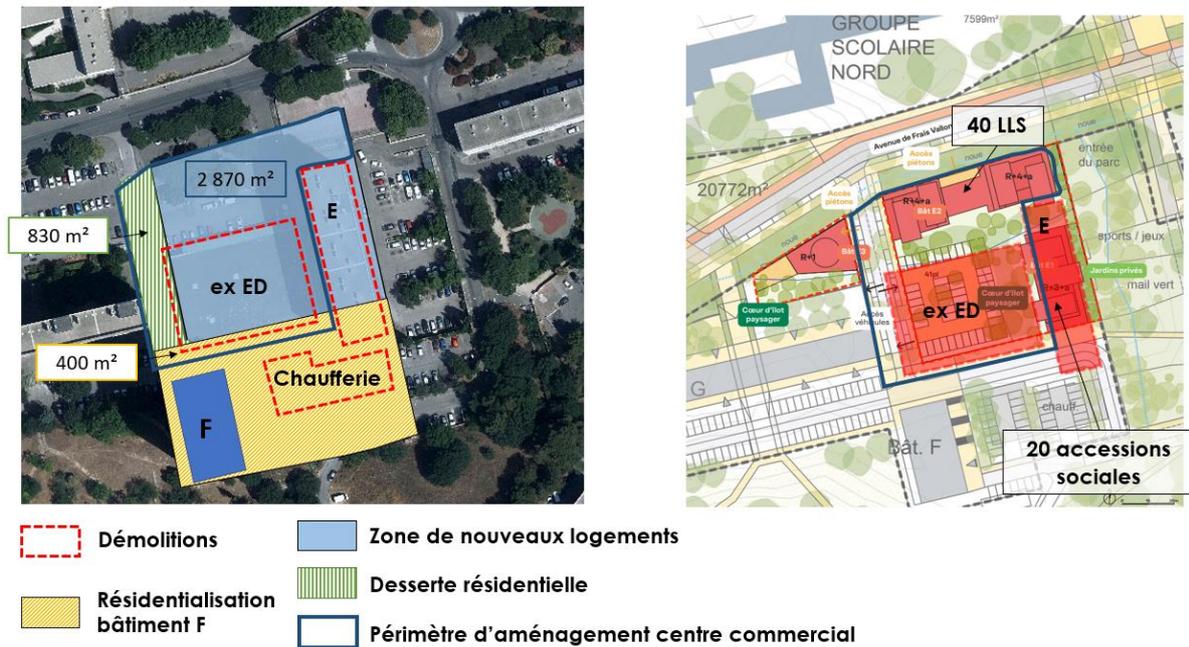
**La démolition du bâtiment E et du local commercial attenant permet le développement d'un potentiel de construction et l'introduction d'une offre en diversification à savoir :**

- Reconstruction de 40 LLS sur site, soit environ 2 800 m<sup>2</sup> de SDP valorisée à 135€/m<sup>2</sup>.

- Développement d'environ 20 logements en accession sociale, soit 1 400 m<sup>2</sup> de SDP, valorisée à 150€/m<sup>2</sup> soit 252 000 euros.

## Superficies aménagées

La surface du périmètre d'aménagement permise par la démolition du centre commercial (périmètre de l'encadré bleu sur la carte ci-dessous), et qui fait l'objet d'une FAT aménagement en maîtrise d'ouvrage HMP, est d'environ 4 100 m<sup>2</sup>. Les différentes superficies aménagées sont représentées dans le schéma ci-dessous.



## Evolution du foncier

L'intégralité du secteur est aujourd'hui propriété HMP. Dans le cadre de l'aménagement lié à la démolition du centre commercial, la propriété foncière restera au bailleur HMP hormis pour les logements en accession sociale qui seront confiés à un autre opérateur.

### Valorisation foncière

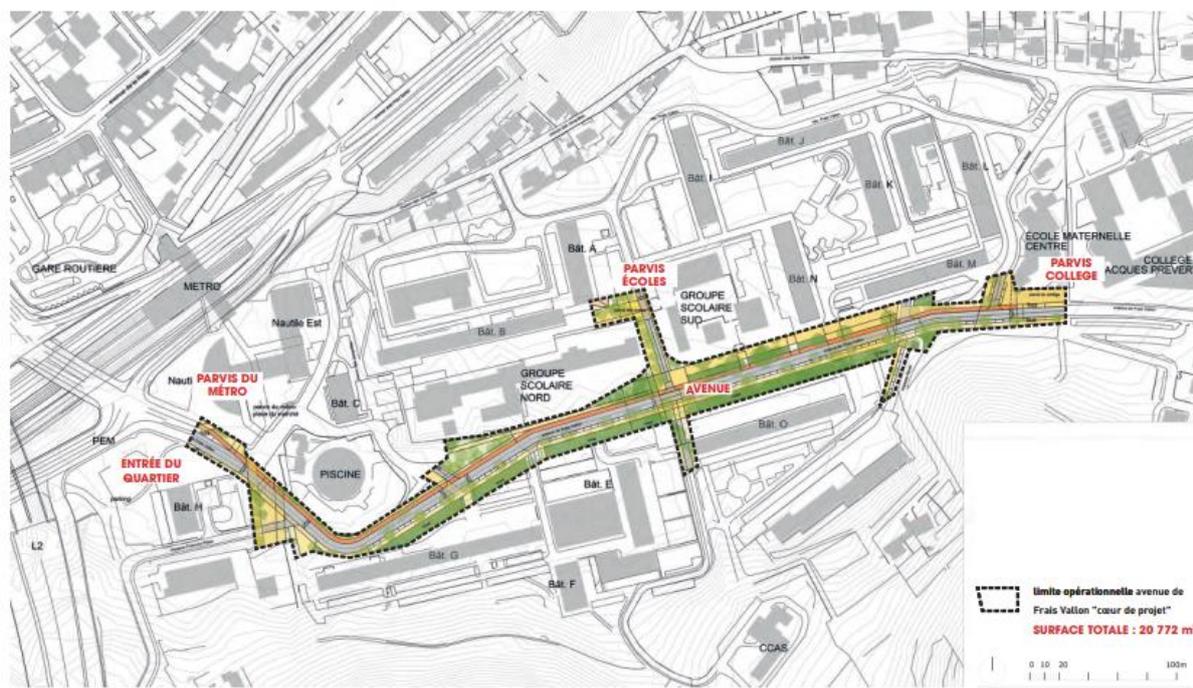
- Pas de valorisation foncière sur la voie d'accès aux nouveaux logements et la surface dédiée à la résidentialisation du F
- Valorisation foncière des 40 LLS sur site reconstruit, soit environ 2 800 m<sup>2</sup> de SDP valorisée à 135€/m<sup>2</sup>, soit 378 000 €

# FICHE OPERATION ESPACES PUBLICS FRAIS VALLON

## Avenue de Frais Vallon et parvis des Ecoles

MOA Métropole AMP

### Localisation



## Coûts d'opération

Travaux : 7,3 M€ HT

MOE : 727 020 € HT

Base financement : 8,5 M€ HT

## Calendrier

- **Lancement MOE globale** : S2 2025
- **Avenue Frais Vallon** : Travaux 2028 – 2029
- **Parvis des écoles et rue apaisé des écoles** : Travaux 2028 - 2029

## Programme

Cet aménagement consiste à réaliser une réfection complète de l'emprise de la voie, y compris ses abords, les connexions aux voies autour et les espaces verts.

Il s'agit aussi de contenir et réglementer les stationnements, d'améliorer les cheminements et les traversées piétonnes avec mise aux normes PMR, tout en garantissant la desserte des transports en commun. Il s'agit également de désimperméabiliser le secteur, de gérer les eaux de pluie et de ruissellement et de paysager davantage le site pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur.

- **Avenue de Frais Vallon** :
  - 2X1 Voie

L'aménagement prévoit :

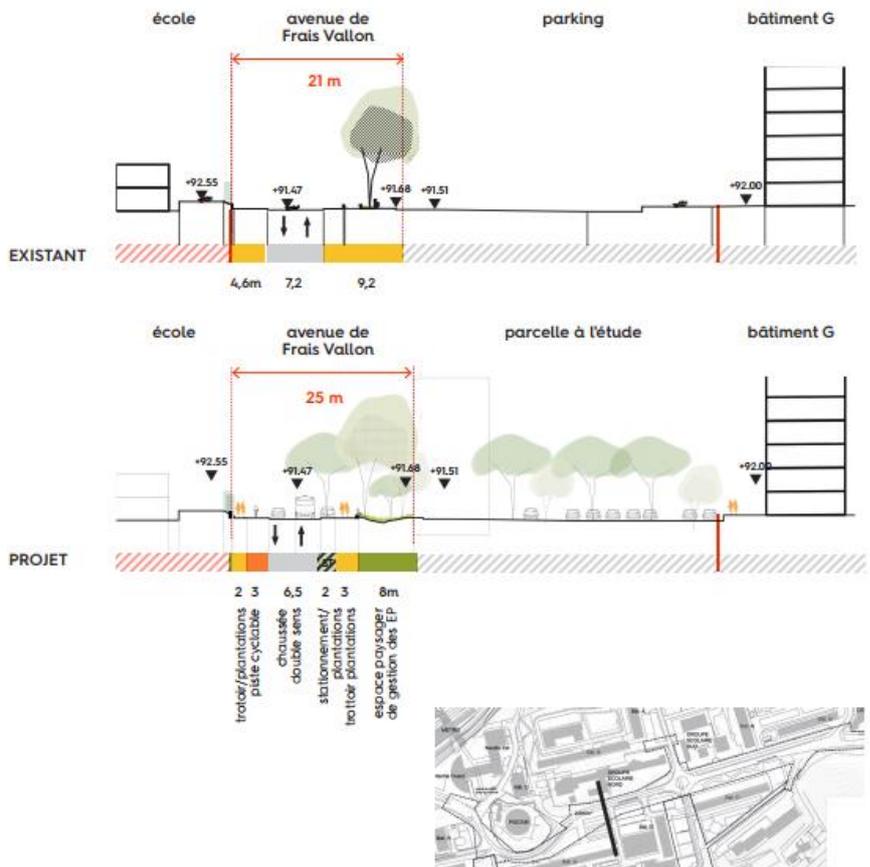
- La réfection de la chaussée
- La création d'une piste cyclable le long de l'avenue pour connecter les équipements publics entre eux (piscine, écoles, collège), avec le pôle intermodal et les quartiers limitrophes.
- La réalisation des trottoirs en matériaux qualitatifs (pavés, dalles et bétons désactivés) et, si possible, perméables.
- La mise en place de mobiliers urbains, dont de l'éclairage urbain.
- La création de stationnements longitudinaux
- La mise en place des espaces paysagers pour la gestion superficielle des eaux de pluie et de ruissellement.
- La protection et élagage des arbres à conserver, ainsi que l'abattage des ceux à supprimer.
- La plantation d'arbres à grand développement, ainsi que des arbustes et d'autres espaces paysagers (végétalisation du mur de l'école par exemple)

A noter que le repositionnement de l'axe de la chaussée sur la partie courbe existante (qui longe la piscine) est à prévoir, avec réfection des corps de chaussées et des revêtements.

Ci-dessous, des références d'aménagement pour l'avenue de Frais Vallon.



Ci-dessous, la coupe de principe prévu pour la requalification de l'avenue de Frais Vallon.



- **Rue apaisée des écoles et parvis des écoles :**
  - Elargissement des trottoirs
  - Augmentation de la surface plantée
  - Création d'un parvis des écoles

Ci-dessous, des références d'aménagement pour la rue apaisée des écoles.

→ Plateau surélevé



Plateau surélevé avec rampants avancés et changement de matérialité rugueuse (Saint-Maxent-École)

→ Signalétique / marquage



Projet "rue aux écoles", avec réaménagement de la voie, avec mise à niveau et signalétique (Paris)



Rétrécissement d'une voie à sens unique et marquage au sol accompagné de mobilier urbain (Barcelone)

→ Rétrécissement



Rétrécissement de la voie, avec chicane

→ Espace partagé sécurisé



Une zone de rencontre avec rétrécissement de voie et plots de protection latéraux (Oullins)

→ Fermeture ponctuelle

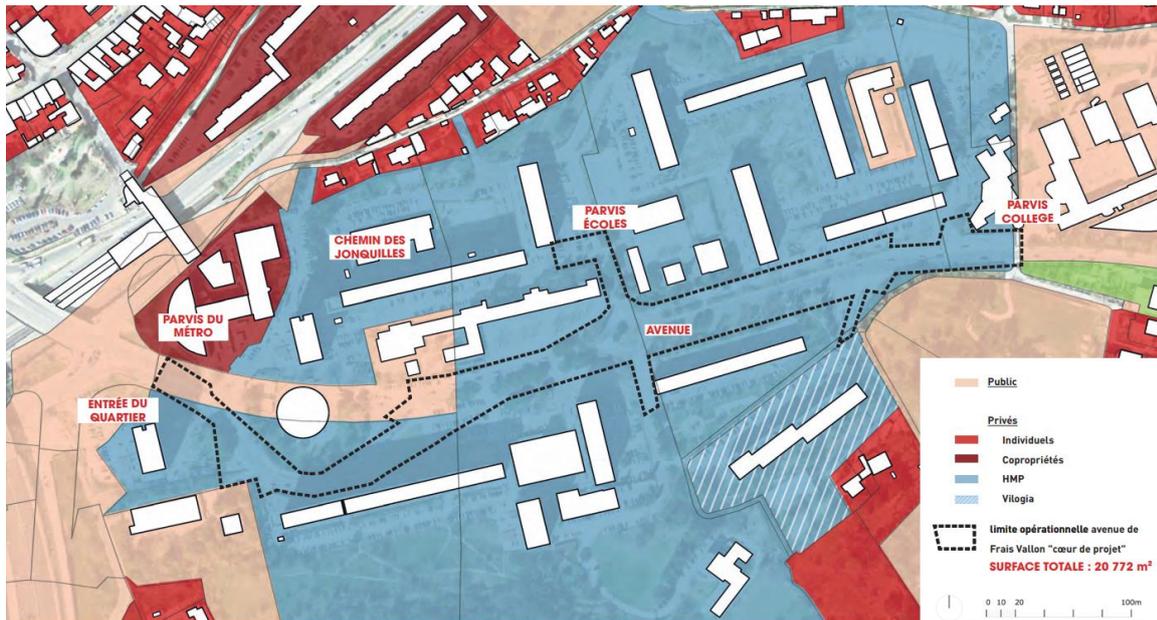


Projet "rue aux écoles", avec réaménagement de la voie et fermeture avec barrières mobiles pérennes lors de l'ouverture des portes (Paris)

## Superficies aménagées

- 20 772 m<sup>2</sup> environ

## Foncier



- 2 000m<sup>2</sup> environ dans le domaine public

### Acquisitions :

- 11 230 m<sup>2</sup> environ en cours d'acquisition à l'euro symbolique auprès d'HMP (avenue de Frais Vallon, emprise existante) : date prévisionnelle de la signature de la convention entre MAMP et HMP au S1 2025
- environ 7 542 m<sup>2</sup> à acquérir à HMP pour la création rue apaisée des écoles, le parvis et pour la reprise du tracé de l'avenue de Frais Vallon (au niveau de la piscine). Cela concerne les parcelles 886 n°82, 886 n°23

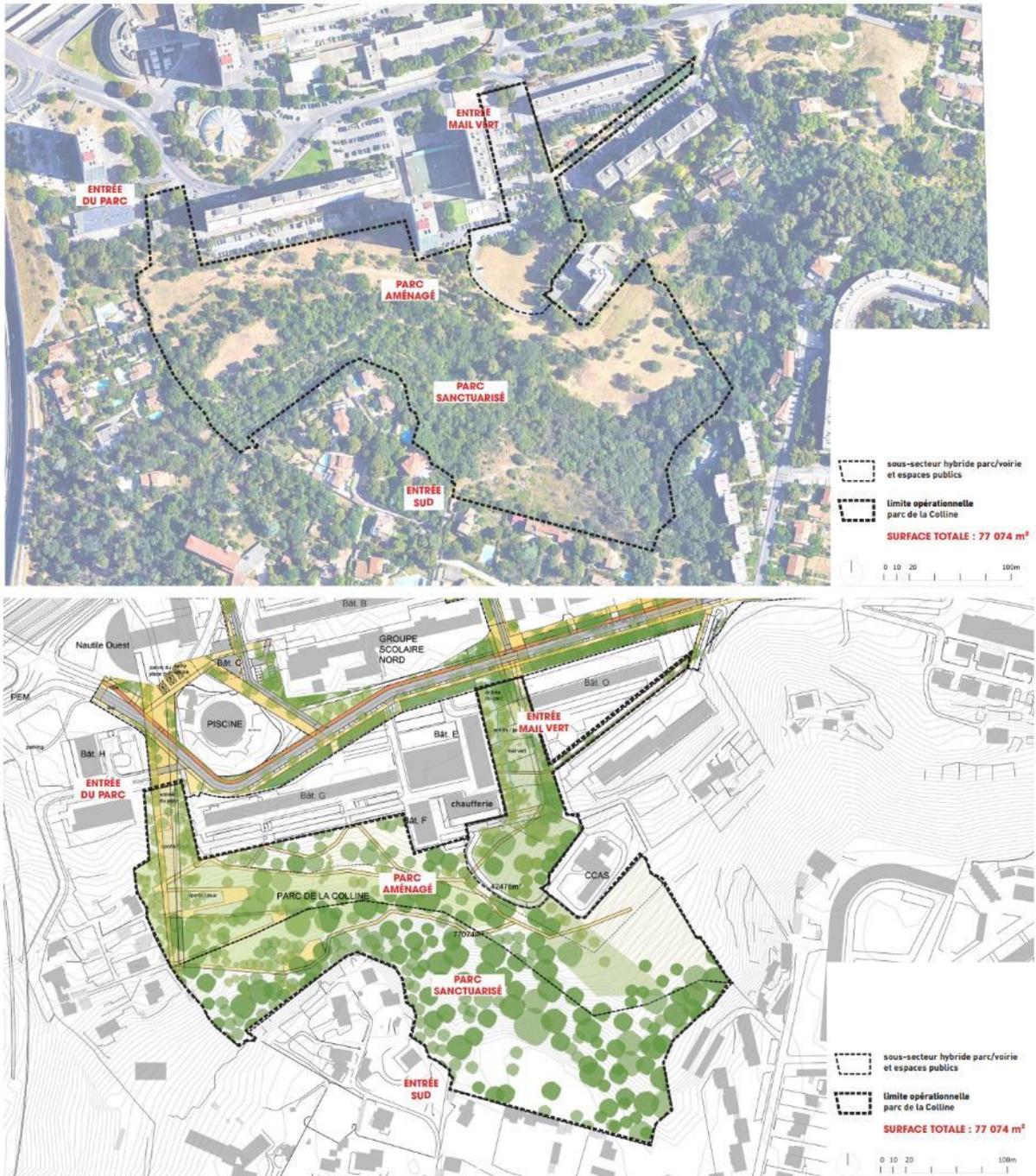
L'acquisition foncière de l'avenue de Frais Vallon est prévue à l'euro symbolique. De manière générale, dans le cadre du projet, l'intégralité des cessions foncières se feront dans le cadre de protocole fonciers (S1 2025).

# FICHE OPERATION ESPACES PUBLICS FRAIS VALLON

## Parc de la Colline et des Sports

MOA Ville de Marseille

### Localisation



## Coûts d'opération

Travaux : 4 270 000 € HT

MOE : 427 000 € HT

Base financement : 5 125 901 € HT

## Calendrier

- **Programmation, et acquisition foncière : 2024 + 2025**
- **Etudes de MOE : 2025-2026**
- **Travaux du parc : 2026-2028 pour 5 semestres**

## Programme

### Création d'un parc urbain de 7,7 Ha

- 34 598 m<sup>2</sup> représentent la colline boisée qu'il convient de préserver pour des intérêts écologiques et paysagers. Peu d'intervention lourdes seront réalisées si ce n'est des travaux de foresterie et de mise en sécurité d'allées.
- 42 476 m<sup>2</sup> représenteront le cœur de parc avec les lieux d'usages et de loisir nécessitant des interventions coûteuses de génie civil, de travaux paysagers, de maçonnerie et d'installation d'aires de jeux/sports.

La colline de frais vallon ne ressemble aujourd'hui pas à un parc public et n'est pas équipée en conséquence pour permettre aux habitants du quartier de profiter d'activités de plein air bénéfique à leur santé et à leur quotidien. Le parc débiterait depuis l'avenue de Frais Vallon (à proximité du bâtiment G) afin de le rendre visible depuis l'artère principale qui est au cœur du quartier et parfaitement accessible depuis la station de métro Frais-Vallon. Une seconde entrée par un mail paysager entre les actuels bâtiments E et O permettrait de connecter le parc au cœur du quartier. L'accès actuel par le haut de la colline, qui connecte cet espace naturel à la zone pavillonnaire, serait également repris et amélioré.

Des équipements de pratique sportive seront intégrés au parc, pour créer des lieux de pratique libre absent du quartier.

Pour préserver la colline composée d'un boisement méditerranéen à haute valeur écologique, les zones d'intensité d'usage (aires de jeux, jardins partagés, agrès, etc.) s'étendraient de l'avenue de Frais Vallon jusqu'au pied de la colline. Très peu d'aménagements seraient alors réalisés dans la partie boisée de la colline, si ce n'est des opérations de mise en sécurité et de confortement des cheminements existants qui pourraient être support de parcours thématiques (santé, botanique, etc.). Les lieux d'usage, c'est à dire les aires de jeux destinés aux habitants résidant à proximité immédiate, bénéficieraient d'une gamme de jeux ludiques et sportifs pour des enfants de 2 à 12 ans. Les adolescents disposeraient d'équipements sportifs dédiés aux activités individuelles ou collectives adaptés aux parcs et jardins. Des agrès sportifs favoriseraient aussi la pratique libre des adultes. Des jardins partagés seraient également créés permettant de répondre à une demande toujours plus soutenue dans ce secteur. Ces jardins pourraient se situer sur les premières restanques de la colline, ce qui participerait à faire ressurgir l'ambiance champêtre de cet ancien terroir agricole.

### Labellisation "ÉcoJardin"

Le parc municipal sera labellisé EcoJardin. Les orientations du cahier des charges "ÉcoJardin" visent :

- l'accroissement de l'utilisation de végétaux méditerranéens,
- la suppression de produits phytosanitaires issus de la chimie de synthèse,
- la maîtrise de l'eau,
- l'accroissement de la biodiversité animale et végétale.

### **Enjeux pour le projet urbain**

Un des enjeux majeurs d'aménagement de ce secteur consiste en l'ouverture du quartier vers l'espace naturel dit « la colline ». Il est notamment projeté d'en améliorer l'accès via la création d'un ou plusieurs mails verts pour améliorer les cheminements et renaturer l'espace urbain en cœur de quartier.

### **Superficies aménagées**

**Parcs, jardins et aires de jeux : 42 476 m<sup>2</sup>**

### **Foncier**

Sur les 77 074 m<sup>2</sup> :

- 9 150 m<sup>2</sup> sont couverts par la parcelle n°213886I0082 (propriété HMP) ;
- 53 000 m<sup>2</sup> par la parcelle n°213886I0023 (propriété HMP) ;
- 7 376 m<sup>2</sup> par la parcelle n°213889I0042 (propriété HMP) ;
- 7 548 m<sup>2</sup> par la parcelle n°213886I0086 (propriété Ville de Marseille).

Le prix d'acquisition de ces parcelles est en discussion avec la Ville et HMP et sera de l'ordre symbolique (considérant notamment le transfert des charges occasionné par le transfert foncier de la Colline d'HMP vers la Ville de Marseille).

De manière générale, dans le cadre du projet, l'intégralité des cessions foncières se feront dans le cadre de protocole fonciers (S1 2025).