



VILLE DE  
MARSEILLE



Groupe ActionLogement



# AVENANT N°1 À LA CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'AIR BEL

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

# SOMMAIRE

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE .....	4
ARTICLE 2 : OBJET DE L'AVENANT .....	4
ARTICLE 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE .....	5
ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE .....	21
ANNEXES .....	21



**Vu le règlement général de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de la renouvellement urbain (RGA NPNRU)**, en vigueur au jour de la signature du présent avenant,

**Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU** en vigueur au jour de la signature du présent avenant,

Il est convenu entre :

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

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

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

La commune de la Ville de Marseille, représentée par le Maire,

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention<sup>2</sup> :

UNICIL, représenté par son directeur général,

ERILIA représenté par son directeur général,

Le syndicat de copropriété, représenté par son président,

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

SOLEAM, Société Locale d'Equipement et d'Aménagement de l'aire Métropolitaine représentée par son Directeur Général,

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

Foncière Logement, représenté par sa présidente,

Les Mains Vertes, représenté par sa Présidente,

Le Talus, représenté par son Président,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

-----

En présence de :

La Caisse des Dépôts représenté par son Directeur

Le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône représenté par sa Présidente,

...

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

---

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

<sup>2</sup> Citer l'ensemble des maîtres d'ouvrage (organismes publics et privés qui conduisent des opérations concourant au renouvellement urbain, dont les organismes de logement social, le cas échéant, les communes et EPCI compétents.) y compris ceux ajoutés par le présent avenant.

## Article 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (n°CO968), portant sur le quartier d'Air Bel et dont le dossier a été examiné par le comité d'engagement de l'ANRU en date du 19 décembre 2019, a été signée le 18 janvier 2023.

Cette convention pluriannuelle peut faire l'objet de modifications au cours de son exécution conformément à l'article 7.2 du titre III du RGA NPNRU.

A ce jour, les avenants et ajustements mineurs déjà contractualisés sont les suivants :

N° de l'avenant ou de l'ajustement mineur	Nature de l'avenant (ajustement mineur ou avenant)	Date du Comité d'Engagement	Date signature de l'ajustement mineur et de l'avenant	Description des modifications
AM n°1	Intégration de la gestion en flux Action Logement	Sans objet	7/12/2023	Modification de l'article 5.2 de la convention et de l'annexe B2
AM n°3	Changement de maîtrise d'ouvrage	CE Mandat	25/10/2024	Modification de l'opération C0968-24-0011 - changement de MOA Modification de l'opération C0968-21-0005

## Article 2 : OBJET DE L'AVENANT

L'objet du présent avenant consiste en l'intégration des évolutions suivantes :

- Intégration des évolutions prises en compte par voie d'ajustements mineurs ;
- Prise en compte de la fusion entre les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) ERILIA et LOGIREM ;
- Intégration de deux nouveaux maîtres d'ouvrage : la SOLEAM pour l'opération « Création voiries et aménagement espaces publics » et la SPEM pour l'opération « regroupement des équipements scolaires » ;
- Intégration des évolutions sur les orientations du projet de renouvellement urbain et sa programmation examinées par le Comité d'Engagement du 17 juillet 2024. La trame viaire des espaces publics du projet et l'organisation du cœur de quartier ont été repensés, avec un impact sur la programmation du projet conventionné : évolution du nombre de démolitions, de réhabilitation et de restructuration, intégration d'une première tranche de résidentialisation, évolution sur la programmation de l'offre neuve sur site, intégration d'opération de relocalisation de locaux d'activités et d'activités associatives.

Ces évolutions ont été examinées par le Comité d'Engagement du 17 juillet 2024.

### Article 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La convention mentionnée à l'article 1 du présent avenant et modifiée par les avenants successifs listés dans ce même article est modifiée dans les conditions ci- après :

#### Article 3.1- Modification du préambule de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, du titre I – « Les quartiers » et de l'article 1 du titre II – « Les éléments de contexte »

Le PREAMBULE de la convention pluriannuelle est modifié et rédigé comme suit :

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

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

- **par le comité d'engagement du 19 décembre 2019**
- **par le comité d'engagement du 17 juillet 2024**

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques.

La métropole Aix Marseille Provence a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 de l'axe 1 de l'action Ville durable et solidaire (VDS) du programme d'investissement d'avenir (PIA), au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020. Les orientations stratégiques du projet d'innovation ou d'agriculture urbaine lauréat sont présentées à l'article 2.3, tout comme l'articulation de ce projet avec le projet de renouvellement urbain.

**Le titre I « LES QUARTIERS »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

La présente convention porte sur le quartier d'Air Bel identifié parmi les quartiers d'intérêt national dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain : Air Bel, **QN01338I** Marseille 11ème.

A noter que le projet a été conçu sur la base de la géographie prioritaire issue du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 et des contours du QPV « Air Bel » référencé QP013038 Marseille. 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 prend la référence QN01338I, avec une dénomination inchangée.

Ce quartier fait l'objet du projet d'innovation mis en œuvre au titre du NPNRU, au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA (lauréats de l'AMI du 16 avril 2015), au titre du projet d'agriculture urbaine lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020.

La présente convention s'appuie sur une convention cadre métropolitaine signée le 13 février 2020, concernant les 21 quartiers ciblés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Y sont en effet éligibles onze quartiers d'intérêt national (neuf quartiers à Marseille, un quartier à Miramas, un quartier à Port de Bouc) et neuf quartiers d'intérêt régional

(cinq quartiers à Marseille, un quartier à Aix-en-Provence, un quartier à Port de Bouc, un quartier à Martigues, un quartier à Salon-de-Provence et un quartier à Vitrolles).

Pour l'ensemble de ces quartiers, des conventions pluriannuelles, dites opérationnelles, sont élaborées dans des périmètres spatiaux, temporels et opérationnels adaptés aux contextes, enjeux et priorités propres à chaque site et système d'acteurs

**L'article 1<sup>er</sup> « Les éléments de contexte » du titre II** est modifié et désormais rédigé comme suit :

### 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 Sud 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.

### Le territoire du Grand Sud Huveaune

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, dans lequel le QPV d'Air Bel s'inscrit**
- Cadran Nord-Est
- Hôpital Nord - Saint Antoine - Mourepiane.

27 164 habitants vivent dans les 13 quartiers prioritaires du territoire du Grand Sud Huveaune. Les quartiers prioritaires du territoire du Grand Sud Huveaune présentent des caractéristiques singulières par rapport aux autres territoires marseillais de la politique de la ville. Parmi les moins peuplés de Marseille, ils sont répartis de manière diffuse sur un très grand territoire allant de la porte des Calanques dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement à La Penne-sur-Huveaune dans le 11<sup>ème</sup> et jusqu'aux Caillols dans le 12<sup>ème</sup>.

Les quartiers prioritaires de ce territoire constituent des poches de précarité accolées à un tissu urbain et social porteur de développement. Ils se caractérisent par :

- **Des difficultés urbaines et sociales peu** lisibles car éclatées et lissées sur une multitude de micro-sites sur lesquels l'intervention publique et la mobilisation du droit commun sont plus difficiles.
- **Des déplacements fortement impactés** par une géographie accidentée et des infrastructures génératrices de coupures urbaines.
- **Un parc de logement inadapté aux besoins de la population.**

Pour autant, au-delà des quartiers prioritaires, les 9<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements constituent **un espace économique majeur de la ville** couplée à des équipements d'importance métropolitaine : le bassin industriel historique de la Vallée de l'Huveaune, des espaces commerciaux d'importance métropolitaine (La Valentine) et un système étendu autour de la recherche et du développement et de la santé (Hôpitaux Sud). A ceux-ci s'ajoutent des équipements de rang métropolitain (Stade Vélodrome, Palais des Sports, Parc Chanot) ainsi qu'un pôle d'enseignement supérieur et de recherche majeur de l'agglomération marseillaise (Campus de Luminy), qui font de cette partie du territoire l'un des moteurs de la ville.

**Le territoire est également doté d'un potentiel naturel très important** (Parc National des Calanques, fleuve côtier de l'Huveaune, espaces boisés, parc des Bruyères) mais qui rayonne peu sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Enfin, ce territoire bénéficie de projets structurants, qui pourront être de véritables leviers pour son développement.

- La livraison (2019) de la voie de contournement (rocade L2 Est) a permis d'alléger le trafic autoroutier et a contribué à une meilleure desserte inter quartier.
- Le Boulevard Urbain Sud, structurant pour l'ensemble de cette partie de la ville, doit également favoriser l'ouverture des quartiers de la géographie prioritaire sur les secteurs d'emploi, grâce à une connexion facilitée.
- Le projet LNPCA (enquêtes publiques 2021) permettrait notamment sur le territoire du Grand Sud Huveaune une amélioration de l'offre de service ferroviaire, en augmentant la fréquence des TER.
- Enfin, plusieurs projets majeurs d'infrastructures inscrits au Plan de Déplacements Urbains (PDU) doivent favoriser l'accessibilité générale du territoire : tramway Sud, extension du Métro jusqu'à Saint-Loup, requalification d'axes structurants en boulevards urbains multimodaux, création d'échangeurs sur le corridor de la vallée de l'Huveaune.

Ces projets structurants pourront bénéficier aux habitants des quartiers prioritaires, si une attention particulière est portée sur la connexion de ces quartiers aux réseaux de transports (offre de rabattement sur le pôle d'échanges, création de cheminements sécurisés et franchissement des coupures).

## Le quartier prioritaire d'Air Bel

Parmi les 13 QPV du territoire Grand Sud Huveaune, un seul quartier a été identifié au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain : **le quartier d'Air Bel**.

Situé dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, ce périmètre de 21ha regroupe la cité d'Air Bel, copropriété de deux bailleurs sociaux comprenant 1199 logements ainsi que deux copropriétés privées de plus de 100 lots chacune situées au sud du périmètre, Bel Ombre et Mazenode, Les opérations du PRU sont prioritairement concentrées dans le périmètre de la cité d'Air Bel. Les deux copropriétés sont toutefois intégrées au plan d'action stratégique de la Métropole en faveur des copropriétés privées.

### Le contexte et le fonctionnement social du quartier

Air Bel est situé à l'Est de Marseille, dans un secteur résidentiel en fort développement, mais reste précaire et isolé de la dynamique du territoire.

Le 12<sup>ème</sup> arrondissement, frontalier d'Air Bel, se démarque par sa forte attractivité résidentielle et comptabilise moins de 20% de logements sociaux (12,9%). Avec un taux de 29% de logements sociaux le 11<sup>ème</sup> arrondissement est plus mixte, avec 1/5 de cette offre LLS sur le seul quartier d'Air Bel.

La cité Air Bel construite en 1971 est essentiellement résidentielle et regroupe plus de 4 000 habitants. Parmi les deux bailleurs sociaux, chacun propriétaire de 50% du patrimoine, UNICIL est également syndic de la copropriété.

La fragilité économique des ménages est considérable : trois ménages sur quatre au sein d'Air Bel sont sans emploi et 50% des ménages se situent en dessous du seuil de pauvreté. Sur le plan démographique, on constate une certaine diversité des ménages rencontrés au sein du quartier d'Air Bel, avec à la fois des petits et des grands ménages.

Autre fait notoire, une part considérable des locataires est âgée (48% des titulaires de bail ont 60 ans ou plus en 2022), ratio plus élevé que dans d'autres quartiers prioritaires métropolitains. Toutefois, la population globale du quartier reste globalement jeune du fait de la part importante des enfants (50% de familles avec enfants).

Enfin, il est important de souligner que les habitants d'Air Bel sont en majorité anciennement installés : 63% des locataires sont présents depuis plus de 10 ans, et 27% depuis plus de 20 ans (peu de rotation et de mutation sont constatés). C'est en partie lié au fort attachement qu'éprouvent de nombreux habitants envers le quartier et son cadre de vie.

Malgré cet environnement, Air Bel reste un quartier isolé qui subit de graves problématiques d'insécurité liées en majorité au trafic de stupéfiants. L'image très stigmatisée du quartier d'Air Bel complexifie la commercialisation locative des logements ; les attributions des logements y sont faites principalement à des ménages captifs. Par ailleurs, la phase protocole a été marquée par une crise sanitaire (légionellose) qui a atteint la relation de confiance entre les bailleurs et les locataires.

## **Le positionnement de l'offre de logements**

L'offre de logements d'Air Bel est de bonne qualité initiale mais de plus en plus inadaptée à la demande, rendant difficile son positionnement sur le marché.

L'atout considérable du parc d'Air Bel est de proposer des logements de grandes typologies (plus de 60% de l'offre sont des T4 et plus) et de grandes superficies (74m<sup>2</sup> en moyenne -T4 :78m<sup>2</sup>, T5 :94m<sup>2</sup>, T6 :115 m<sup>2</sup>) avec une configuration qualitative : d'assez grands logements traversant et bénéficiant d'un extérieur (patio ou balcon). A l'inverse, il est constaté un déficit de petits logements (6% de T2) alors même que ceux-ci concentrent la majorité de la demande locative sociale. Le rééquilibrage de l'offre permettrait de réduire les phénomènes de sous occupation constatés dans le quartier.

A Air Bel, les loyers pratiqués se révèlent abordables (4,8 € du m<sup>2</sup> en moyenne, soit 360 euros pour 74m<sup>2</sup>) permettant de loger des ménages sous les plafonds PLAI et PLUS.

En revanche, le parc assez ancien (1968-1970) et l'absence de politique patrimoniale priorisée sur ce parc n'a pas permis de moderniser les logements afin qu'ils correspondent aux attentes et usages actuels.

## **Le fonctionnement urbain du quartier**

Air Bel dispose d'atouts favorables à son repositionnement dans la ville, à la condition de pouvoir reconfigurer et clarifier certains espaces.

En effet, le quartier se situe à proximité immédiate du réseau de transports en commun (tramway T1 au nord et bus au sud) et du réseau routier (A50 et L2) ; ainsi le centre-ville de Marseille est accessible en moins de 20 minutes par le tramway. Le quartier bénéficie d'autres éléments de confort résidentiels évidents : des équipements publics en cœur de quartier et des vastes espaces naturels et paysagers, offrant des vues exceptionnelles sur l'horizon marseillais et les Calanques.

Sur le plan de l'urbanisme et de l'architecture, la cité forme une unité typologique, avec une différenciation d'échelle des places octogonales ou rectangulaires, espaces d'intégration du logement à la cité, permettant une multiplicité de rapports à l'extérieur. Ce cadre agréable, favorise le rapport à une identité et à une intimité résidentielle. Les habitants sont, à raison, attachés à leur environnement (certains d'entre eux présentent parfois Air Bel comme un village) et impliqués dans la co-conception de leur lieu de vie.

Malgré la proximité des transports en commun et des grandes infrastructures routières, l'intérieur du quartier souffre d'un réel enclavement : les voiries publiques ne le pénètrent pas (copropriété privée), les cheminements piétons sont très contraints, la topographie du site implique de forts dénivelés, et la voie ferrée SNCF Marseille-Toulon borde le quartier au sud formant une rupture infranchissable. De même, la forme urbaine unique d'Air Bel et son maillage tortueux complexifient énormément la lisibilité et l'orientation en son sein ; le quartier étant de fait communément appelé : « le labyrinthe ».

## **Synthèse des atouts et des faiblesses d'Air Bel**

La configuration du site, la forme urbaine, la typologie des appartements et la gestion du peuplement : tout concourt à inscrire Air Bel dans une spirale de spécialisation sociale. L'objectif de ce PRU vise prioritairement le désenclavement social et spatial de cette poche de précarité.

Diagnostic	Qualités	Faiblesses
Contexte et fonctionnement social du quartier	Un environnement résidentiel attractif et en développement	Air Bel est une poche de précarité dans cet environnement, et souffre d'un déficit d'image qui génèrent un phénomène d'évitement chez les demandeurs de logement social, accueillant des populations toujours plus précaires.
Positionnement de l'offre	Un confort résidentiel dans les logements avec des loyers peu élevés	Un parc vieillissant qui devient inadapté à la demande.
Diagnostic urbain	Une très bonne accessibilité. Des équipements en cœur de quartier et de grands espaces verts. Un bâti à taille humaine de bonne configuration initiale.	Un site isolé et des espaces communs illisibles, non accessibles et délaissés. Un fonctionnement en copropriété pas suffisamment pédagogique.

**L'enjeu fondamental pour Air Bel sera donc de sortir de cette spirale de spécialisation du quartier tout en maintenant et en révélant ses qualités actuelles pour en faire un quartier attractif demain.**

### Article 3.2- Modification de l'article 2 du titre II – « Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain »

**L'article 2.1 « La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville » est modifié et désormais rédigé comme suit :**

Air-Bel fait l'objet depuis fin 2014 d'une étude urbaine qui a permis d'engager une concertation avec les habitants et de dégager les fondamentaux d'un projet urbain partagé.

Les premières orientations stratégiques ont ainsi pu être validées en réunion publique le 12 février 2017.

- Agir sur l'Habitat
- Ouvrir le quartier
- Améliorer l'attractivité du quartier

### La vocation et le rôle du quartier d'Air Bel à 15 ans

Dans le contexte de la dynamique de développement urbain de la Vallée de l'Huveaune (territoire mixte entre habitat et petites, moyennes et grandes entreprises et grands centres commerciaux), **la vocation d'Air Bel est bien de maintenir sa position résidentielle.**

En effet, Air Bel est particulièrement bien relié aux zones d'emploi, d'équipements, de services et d'espaces naturels. Air Bel peut et doit jouer un rôle d'intégrateur économique et social, permettant des parcours résidentiels ascendants au sein de la Métropole et répondant aux besoins induits par le développement économique de celle-ci. Par ailleurs, les taux de LLS dans le 11<sup>ème</sup> et le 12<sup>ème</sup> arrondissement (respectivement, 29% et 12,9%) font d'Air Bel un quartier d'habitat social avec un rôle important à jouer à l'échelle du territoire.

Compte tenu de cet environnement, la vocation d'Air Bel est donc de :

- **Conforter l'offre existante LLS afin qu'elle joue son rôle dans le marché et son environnement plus large, en accompagnant la diversification typologique du patrimoine - et en développant une politique de peuplement adaptée.**
- **Requalifier les équipements publics et créer une armature urbaine publique donnant une lisibilité claire au quartier et permettant de révéler ses atouts résidentiels.**
- **Apporter une offre nouvelle variée (dans sa forme et sa typologie) offrant un parcours résidentiel ascendant dans un environnement résidentiel porteur.**

### Les orientations du projet

- **Agir sur l'Habitat**

La qualité et la diversification de l'offre de logements sur Air Bel sera un outil d'intégration dans son environnement immédiat, favorisant une mobilité résidentielle choisie vers Air Bel, dans un quartier plus ouvert et une approche de périmètre moins circonscrite. Aussi, le projet comporte une intervention lourde sur le parc existant en diversifiant ses formes et ses statuts.

La requalification de l'offre existante doit nécessairement s'accompagner d'une stratégie d'attribution des logements sociaux favorisant les parcours résidentiels des habitants d'Air Bel et des arrondissements à proximité.

- **Ouvrir le quartier**

Il s'agit de désenclaver le quartier en favorisant son intégration urbaine.

Cet enjeu d'intégration à l'environnement sera abordé non seulement d'un point de vue urbain mais aussi dans le fonctionnement social, en favorisant la mixité des usages sur les équipements et espaces publics requalifiés, mais également en incitant au déplacement vers les équipements de l'environnement proche, fréquentés par d'autres populations : équipements sportifs de la vallée, équipements programmés sur la ZAC des Caillols (médiathèque).

- **Améliorer l'attractivité du quartier**

Il s'agit de favoriser la diversification fonctionnelle du quartier par le renforcement de l'offre de services, de commerces et d'équipements de proximité et l'implantation d'équipements de rayonnement plus important.

Le possible rayonnement du futur parc municipal (véritable espace de nature de plus de 3 hectares) à l'échelle des 11e et 12e arrondissements renforcera l'ouverture d'Air Bel en favorisant la venue de personnes extérieures au quartier.

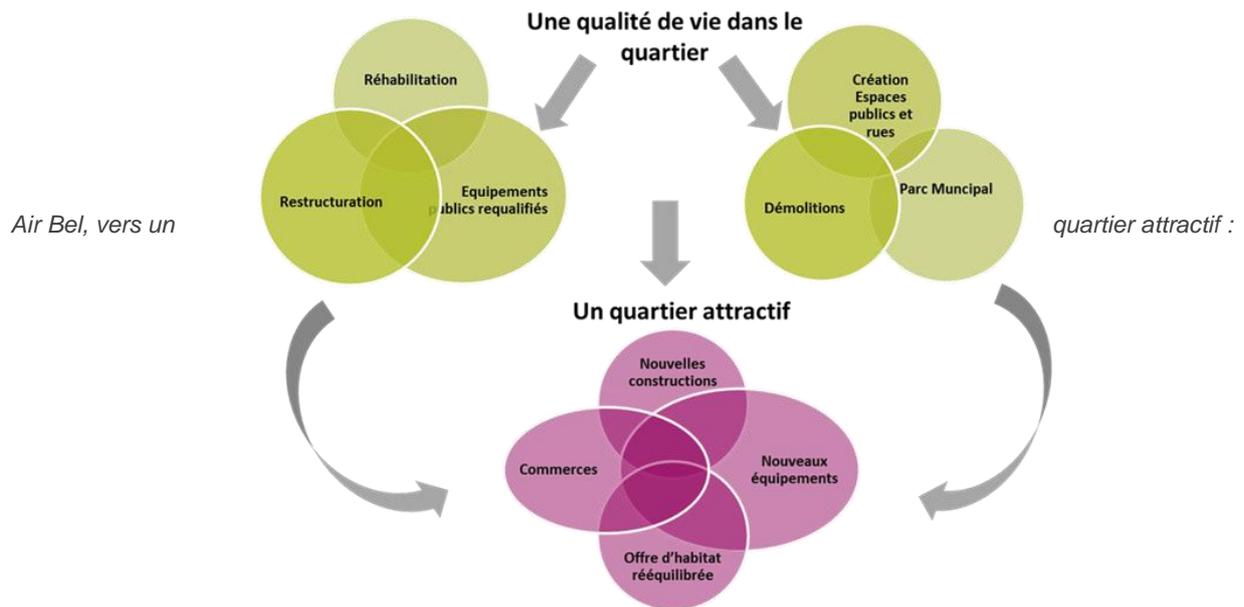
**L'article 2.2 « Les objectifs urbains du projet »** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

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 l'échelle d'Air Bel, les objectifs urbains poursuivis par le NPNRU et déclinés dans le programme opérationnel ci-après s'inscrivent dans une vision de long terme.

Le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier Air Bel poursuit comme objectif transversal le désenclavement socio-spatial du quartier, afin que celui-ci puisse remplir sa fonction résidentielle et accueillir

une plus grande diversité de ménages. Il s'agit d'envisager un basculement progressif de l'image de quartier, pour permettre un renouveau d'attractivité pour Air Bel.



*Schéma des objectifs urbains poursuivis - MAMP*

A cet effet, les objectifs urbains prioritaires déclinés dans le programme opérationnel sont au nombre de six, en lien avec les objectifs incontournables du NPNRU fixés par l'ANRU :

1. **La qualité et la diversification résidentielle ;**
2. **L'adaptation de la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées ;**
3. **La mixité fonctionnelle et la consolidation du potentiel de développement économique ;**
4. **Le renforcement de l'ouverture du quartier et de la mobilité des habitants ;**
5. **L'efficacité énergétique et la transition écologique des quartiers ;**
6. **La réalisation d'aménagements de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.**

### Objectif prioritaire n°1 : Qualité et diversification résidentielle

Cet objectif est appréhendé dans un sens large par le projet ; il s'agit à la fois de diversifier les typologies et les statuts d'occupation des logements actuels (logement locatif social, locatif privé, accession sociale ou

propriété) et d'introduire une plus grande diversité de ménages au sein de ces catégories (notamment dans le logement social aujourd'hui très spécialisé).

Le projet urbain vise ainsi :

- **La remise à niveau du parc grâce à la réhabilitation** de l'ensemble des logements non concernés par des démolitions ou des restructurations (941 logements) ; ces logements originellement de bonne qualité ne correspondant plus aux standards de confort actuels et nécessitant une intervention coordonnée et ambitieuse.
- **La réhabilitation et la restructuration de 34 logements** : hormis les 4 tours, Air Bel se caractérise par une suroffre majoritaire en grands logements (T4 principalement mais T5 également).

Les restructurations programmées poursuivent un double objectif :

1. Remplacer Air Bel dans le marché de l'habitat marseillais ;
2. Offrir des logements avec une grande qualité de service dont une partie pourrait voir ses loyers modulés en vue d'accueillir une population plus solvable, porteuse de mixité

- **La construction d'une offre nouvelle** : une résidence intergénérationnelle en cœur de quartier pour répondre à un besoin de petites typologies adaptées (accompagnement des séniors) ainsi qu'une nouvelle offre de logements au nord du quartier. Le projet prévoit une part d'accession sociale et de locatif privé (Action Logement)

Les nouveaux programmes, ainsi que les démolitions et les restructurations, auront pour effet de diversifier également les formes urbaines dans un quartier aujourd'hui trop uniforme et homogène.

L'évolution du parc de logements à Air Bel dans le cadre du NPNRU :

Opérations dans la cadre du NPNRU	Air Bel				
	Erilia	Logirem	Unicil	Autres	Total
<b>Etat initial NPNRU</b>	<b>289</b>	<b>306</b>	<b>678</b>	<b>0</b>	<b>1273</b>
Démolitions protocole			74		
<b>sous-total logts à ce jour</b>	<b>289</b>	<b>306</b>	<b>604</b>	<b>0</b>	<b>1199</b>
Démolitions convention	57	58	109	0	224
Rehabilitations	226	228	487		941
Restructurations	12	38	16		66
Constructions neuves LLS en QPV (dont 10 PLS)			50		50
Constructions neuves LLS hors QPV				40	40
Diversification (Action Logement)				46	46
Diversification (PLS/accession sociale)				24	24
<b>Total logts à terme</b>	<b>238</b>	<b>266</b>	<b>553</b>	<b>110</b>	<b>1 167</b>

## Objectif prioritaire n°2 : Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

En dehors des quatre tours qui entourent la place du Marché, la grande majorité des immeubles ne dépassent pas cinq étages. La sensation de densité et l'aspect labyrinthique subis proviennent donc davantage d'une morphologie urbaine en alvéoles où le bâti est continu et offre peu de percées et de perspectives (un sentiment qui est augmenté par la forte déclivité du site), et où les cheminements sont contraints et insuffisants.

La lisibilité et la bonne appréhension du quartier passe donc par la démolition de plusieurs logements sociaux. Le patrimoine ne présentant pas de graves dysfonctionnements techniques ou de gestion, les déconstructions sont en majorité guidées par les besoins du projet urbain : elles sont prévues à l'endroit des nouvelles voies qui désenclaveront le quartier, et autour du parc municipal pour permettre son aménagement.

L'installation d'une trame urbaine publique structurante à travers la création d'espaces publics et de rues de désenclavement offrira donc de nouvelles continuités et assurera l'ouverture au territoire (voies Nord Sud et Est Ouest). Ces nouveaux aménagements offriront également une meilleure visibilité aux équipements et commerces du quartier.

En effet, une grande partie du foncier, y compris les voiries, est aujourd'hui propriété des bailleurs (syndicat des copropriétaires), il s'agit de ramener une gestion publique dans le quartier en cohérence avec la future trame viaire, et en parallèle de réaffirmer le caractère résidentiel des espaces privés. La démolition d'une partie des porches participera à cette affirmation de l'échelle de la résidence et à une meilleure lisibilité des espaces.

### Objectif prioritaire n°3 : Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

Air-Bel est un quartier résidentiel qui a vocation à le rester. Au-delà de générer une attractivité à même de porter le développement du quartier et de favoriser son intégration au sein du tissu urbain environnant, les équipements et services de proximité doivent permettre d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants et de jouer leur rôle de vecteur de cohésion sociale.

Dans le quartier, la mixité fonctionnelle s'appuie sur l'offre d'équipements publics. Il s'agit de requalifier cette offre et de la valoriser en la replaçant au cœur d'espaces publics embellis et sécurisés.

Les écoles maternelles et élémentaires, situées au cœur de la cité Air Bel, sont dans un bon état général mais souffrent d'un problème de dysfonctionnement majeur lié à la séparation physique des écoles. En effet, la maternelle est répartie sur deux sites voisins distincts (maternelle « haute » au Nord et maternelle « basse » plus au Sud). En outre, huit classes de l'école élémentaire sont hébergées dans la maternelle haute. L'objectif du projet urbain est par conséquent de regrouper les écoles et d'améliorer les espaces publics à leurs abords en les ré adressant et en les sécurisant, pour que ce secteur d'Air Bel joue son rôle de centralité et de convivialité à l'échelle du quartier.

La requalification des équipements publics permettra le fonctionnement cohérent et qualitatif des écoles et offrira de nouveaux espaces adaptés au centre social qui sera relocalisé au sein de l'école maternelle actuelle requalifiée en un équipement social-petite enfance.

L'offre économique d'Air Bel repose principalement sur le dynamisme du tissu associatif ainsi que sur ses commerces, aujourd'hui quasiment disparus du quartier. Le projet vise à conforter et développer cette offre afin de créer une vraie centralité dans le quartier et d'offrir une offre de proximité diversifiée aux habitants sans pour autant concurrencer l'offre déjà existante à proximité du quartier.

### Objectif prioritaire n°4 : Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Comme décrit précédemment, le quartier est déjà bien desservi par le tramway connecté à la porte Nord, et l'enjeu principal est d'ouvrir Air Bel sur son environnement proche.

L'ouverture du quartier est déjà en partie traitée par les démolitions et l'aménagement de nouveaux espaces publics et voiries, présentés ci-avant (« adapter la densité du quartier ») et les déplacements des habitants seront facilités par l'aménagement d'une rue séquencée et hiérarchisée. La démolition d'une partie des porches permettra de sécuriser les déplacements piétons au sein du quartier et à les rendre plus lisibles.

Le désenclavement du quartier passe également par le réaménagement des entrées de quartiers symbolisées par les quatre portes d'Air Bel : la porte Nord, la porte de la Castellane (sud-ouest), porte d'Air Bel (porte centrale sud) et porte de la Pomme (sud-ouest). Une nouvelle entrée à l'Est du quartier sera créée et permettra de se connecter à un second arrêt de tramway (William Booth), opération nécessitant au

préalable la maîtrise foncière de la parcelle visée pour le percement de cet accès. De nouvelles places publiques seront créés et aménagées le long de ce nouveau maillage urbain.

### Objectif prioritaire n°5 : Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

Dans la suite de l'Etude Impact Santé réalisée pour Air Bel, un cahier des charges des prescriptions environnementales favorables à la santé sera mis en œuvre.

L'ensemble des interventions sur le patrimoine conduira au renouvellement complet du parc de logements dans un objectif de développement durable, environnemental, économique et social. Les réhabilitations et les restructurations de logements sociaux permettront d'atteindre le label Haute Performance Energétique Rénovation 2009 et un haut niveau de performance énergétique du bâti en visant un confort thermique d'hiver et d'été. Ces interventions permettront également de mieux maîtriser et d'abaisser les charges de copropriété et par conséquent le quittancement des ménages.

L'aménagement du parc municipal sera vecteur de lutte contre les îlots de chaleurs et la programmation permettra une mise en œuvre responsable dans la gestion des eaux et l'érosion des sols. L'aménagement du parc municipal s'attachera fortement à la mise en valeur de la biodiversité existante. Ce cahier des charges stricte permettra à la Ville de Marseille d'obtenir le label « Ecojardin ».

Enfin, les aménagements des espaces publics et des espaces résidentialisés devront répondre aux prescriptions de l'Etude Impact Santé et chercheront particulièrement à limiter l'imperméabilisation des sols. Dans les équipements, les opérations de réhabilitation et de construction viseront un confort climatique permettant de lutter à terme contre les îlots de chaleur (ex : végétalisation d'une cour d'école).

### Objectif prioritaire n°6 : Réaliser des aménagements de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures

En lien avec le désenclavement interne du quartier, la propriété foncière et la gestion des espaces seront repensées pour plus de cohérence, permettant un usage et un entretien facilité. La GUSP sera l'outil adapté pour la gestion des futurs espaces publics et privés:

- L'objectif premier est de recréer du foncier public, dans sa propriété et dans sa gestion, pour accueillir les futures rues, places et parcs, ainsi que les équipements ;
- Le foncier restant privé sera remembré entre les bailleurs. A terme, les opérations de résidentialisation devront permettre une meilleure lisibilité de l'espace et de ses usages en cœur d'îlot résidentiel.

Les effets attendus sont multiples sur le plan du fonctionnement urbain et social avec une lisibilité améliorée pour les habitants et passants, les espaces mieux gérés et mieux entretenus, mais aussi une maîtrise des charges de copropriété à la charge des propriétaires occupants et des bailleurs.

Une attention particulière sera demandée dans la programmation des opérations pour la mise en œuvre d'aménagement assurant des conditions de sureté et d'entretien durable. Les études de maîtrise d'œuvre et d'exécution des opérations devront veiller à prendre en compte la problématique du trafic de stupéfiant dès leurs démarrages.

La conception des équipements et du futur parc municipal veillera à prendre en compte ces enjeux de sûreté et sécurité.

**L'article 2.3 renommé « Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine »** de la convention pluriannuelle est modifié et dorénavant rédigé comme suit : SANS OBJET

### Article 3.3- Modification de l'article 3 du titre II « Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet »

L'article 3.1 « Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain » est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

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 désignée ci-après.

Dans l'optique de réduire considérablement les écarts entre le quartier d'Air Bel et le reste de la Ville (et métropole) des facteurs clés de succès ont été identifiés :

1. **La requalification de l'offre scolaire et éducative, pour tous les âges de la petite enfance et de l'enfance ;**
2. **L'ouverture et l'intégration urbaine du quartier ;**
3. **L'accompagnement renforcé du projet avec les habitants ;**
4. **Les actions de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité GUSP en lien avec le projet urbain.**

La mise en œuvre de ces interventions déterminera la réussite de la transformation du quartier.

#### La requalification de l'offre scolaire et éducative, pour tous les âges de la petite enfance et de l'enfance

L'évolution de l'offre scolaire telle que décrite précédemment, s'inscrit parmi les objectifs urbains prioritaires.

La direction Education de la Ville de Marseille travaille en partenariat avec l'AGAM pour une refonte de la carte scolaire (perspectives à 5, 10, 30 ans). L'objectif à terme pour Air Bel est de pouvoir contribuer à la mixité des publics et conduire ainsi à l'amélioration de l'attractivité du quartier.

La requalification des écoles d'Air Bel est rendue nécessaire par la configuration spatiale actuelle des écoles qui est complexe et nuit à leur bon fonctionnement (classes situées dans différents bâtiments, pas de parvis ou dépose minute, cheminements dangereux, problème d'adressage et d'identification des bâtiments). Elle est portée par la Ville de Marseille dans le cadre du Plan école qui a pour objectif l'amélioration fonctionnelle mais aussi thermique des bâtiments scolaires afin de mieux correspondre aux usages et aux effectifs. L'offre scolaire sera restructurée en cœur de quartier et intègre une programmation sportive avec la construction d'un gymnase scolaire mutualisable avec les associations du quartier.

En complément de la restructuration des écoles, le projet global éducatif d'Air Bel s'appuie sur plusieurs actions d'accompagnement :

- **Le Dispositif des Ecoles accompagnées d'Air Bel porté par l'Education Nationale.**  
La refondation de l'éducation prioritaire vise à adapter la carte des réseaux (REP et REP+) à la réalité sociale et scolaire des territoires.  
Dans l'esprit de la refondation de l'éducation prioritaire, l'autorité académique a établi un label « éducation accompagnée » qui bénéficiera aux écoles et établissements qui n'ont pas été labellisés éducation prioritaire à la rentrée 2015 mais dont les indicateurs sociaux témoignent de la nécessité de disposer de moyens supplémentaires au droit commun.  
Ce label académique « éducation accompagnée » intègre, sur une période de quatre ans, l'allocation progressive des moyens prévue dans la refondation de l'éducation prioritaire. Il permet aux écoles et établissements concernés de bénéficier de tout ou partie des dispositions prévues dans l'éducation prioritaire. Ces moyens permettent de disposer de plusieurs leviers d'ajustement, au nombre desquels : le taux d'encadrement (nombre d'élèves par classe), la scolarisation des moins de trois ans ou encore le dispositif plus de maîtres que de classes. A cet égard, ce label permet d'apporter une réponse aux établissements sortant de l'éducation prioritaire qui, de cette manière, bénéficient d'un accompagnement et d'un soutien, sans passer sans transition de l'éducation

prioritaire au droit commun. Ces établissements font l'objet d'un suivi vigilant de la part de l'autorité académique.

- **Le dispositif « Cité éducative »**

Une cité éducative « Grand Huveaune » est en cours de déploiement sur les 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille et bénéficiera à l'école élémentaire d'Air Bel. Ce dispositif vise à renforcer les liens entre l'école, les familles et les acteurs locaux pour offrir aux enfants et aux jeunes un environnement favorable à leur développement personnel et à leur réussite éducative. Les équipes enseignantes, les parents d'élèves et les associations du territoire sont mobilisées dès la phase diagnostic des besoins et définitions des enjeux prioritaires.

- **Le soutien à la Petite enfance.**

Le projet de renouvellement urbain soutient le développement d'une offre éducative qualitative avec la création d'un équipement social/petite enfance au sein de l'actuelle école maternelle restructurée.

Cet équipement à vocation à accueillir l'actuel centre social dans des équipements plus adaptés et ainsi conforter son rôle d'animateur de la vie sociale locale avec la proposition d'activités éducatives et culturelles adaptées aux besoins du quartier.

Les services de la Protection Maternelle Infantile (PMI) intégreront également cet équipement ainsi qu'une offre de 30 berceaux supplémentaires afin de développer l'offre petite enfance dans le quartier et créer des synergies entre les différents services.

Deux micro-crèches sociales (10 berceaux chacune) sont présentes au sein d'Air Bel, et l'installation d'un troisième équipement pouvant accueillir dix berceaux a été livrée en RDC d'un bâtiment d'ERILIA.

- **Le suivi des collèges et des lycées à proximité immédiate**

Les collèges et les lycées sont situés à l'extérieur du quartier. Air Bel comprend deux secteurs scolaires Est et Ouest. Le collège Louis Armand (section sportive football dont la classe de formation de l'Olympique de Marseille) et le collège Germaine Tillon sont situés à proximité dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement.

Le lycée général Marcel Pagnol et le lycée Nelson Mandela situés respectivement dans le 12<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> arrondissement bénéficient en moyenne de plus de 85% de taux de réussite au bac.

## L'ouverture et l'intégration urbaine du quartier

Les conditions de réussite améliorant l'ouverture au sud du quartier sont en partie liées au projet LNPCA (Ligne Nouvelle PACA). Les objectifs urbains pour le NPNRU d'Air Bel et les infrastructures nouvelles LNPCA devront nécessairement converger.

L'entrée et la sortie du tunnel (projet de gare souterraine Marseille St Charles) arriverait au niveau de la rue Hrant Dink à proximité d'Air Bel et viendrait modifier l'infrastructure existante du plateau de la L2 et du passage sous la voie SNCF. Dans l'hypothèse de ce projet, la liaison douce entre le plateau aménagé de la rocade L2 et Air Bel devra être maintenue.

S'agissant de la porte Air Bel, l'élargissement du pont rail, condition majeure de l'ouverture au sud du quartier, a été réalisé avec la SNCF (2020-2021).

La porte de la Pomme, à l'est du quartier reste le dernier pont rail non élargi, son aménagement reste un enjeu important. Des discussions sont en cours entre la SNCF, qui porte la concertation du projet LNPCA et la Métropole. L'élargissement de ce pont rail est sous maîtrise d'ouvrage SNCF et nécessite une interruption programmée des trains.

## La démarche d'accompagnement des habitants

Le travail de concertation avec les habitants est engagé depuis 2014. Plusieurs temps de réflexion ont été organisés avec les habitants (ateliers en salle, parcours en plein air, groupes de travail) afin d'appuyer leur participation au projet et de construire un dialogue constructif entre usagers, associations et acteurs sur le devenir du quartier. Cette succession d'ateliers et d'échanges a donné lieu à un Cahier des propositions habitantes remis le 1<sup>er</sup> février 2018 aux partenaires.

Le déplacement de la Maison Mobile du Projet au sein d'Air Bel a accompagné la concertation en face de conception du plan guide, dans une démarche « d'aller-vers » avec la présentation de plans et d'esquisses. Au total, plus de 400 habitants ont été associés grâce au déplacement de la Maison Mobile du Projet.

Les réunions publiques du 14 novembre 2023 et 10 juillet 2024 ont permis de continuer à faire évoluer le projet pour tenir compte des inquiétudes et nouvelles attentes des habitants depuis sa validation en CNE de 2019. Plusieurs ateliers de travail ont été organisés avec les représentants d'habitants d'Air Bel et conseil citoyen en 2024 et sont amenés à se poursuivre tout au long de la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Pour poursuivre cette démarche de co-construction avec les habitants, la Métropole Aix Marseille Provence a désigné en 2024 un prestataire qui proposera aux partenaires des dispositifs de participation et d'information adaptés aux actualités du projet. L'information et l'association des habitants à toutes les étapes du projet s'appuyera aussi sur la création d'un lieu de ressource et d'information localisé en cœur de quartier : la Maison du Projet d'Air Bel.

## La démarche d'accompagnement des bailleurs

Les deux bailleurs disposent d'un service dédié au renouvellement urbain permettant le pilotage et le suivi des projets NPNRU par des chefs de projets. Les deux bailleurs d'Air Bel travaillent en inter bailleurs pour définir, coordonner et unifier les interventions en lien avec les partenaires et le porteur du projet.

Concernant le relogement, une MOUS inter bailleurs contribuera à réaliser les enquêtes et les entretiens individuels auprès des ménages à reloger.

Concernant les travaux de requalification, des équipes de Maîtrise d'Œuvre Sociale seront missionnées pour identifier les besoins d'accompagnement des habitants et animer des ateliers de concertation avant et durant les travaux.

## Les actions de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité GUSP en lien avec le projet urbain

La GUSP est l'organe de pilotage adapté pour accompagner les actions d'amélioration du cadre de vie avant, pendant et après les travaux engagés dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Un projet de gestion, co-piloté par les équipes du renouvellement urbain et de la Politique de la Ville de la Métropole permettra de définir les mesures indispensables pour accompagner la transformation du quartier en y intégrant les enjeux de gestion notamment en :

- Partageant le diagnostic et les éventuels dysfonctionnements avant travaux ;
- Proposant des actions de court terme et des aménagements de transition ;
- Renforçant l'accompagnement social pour faciliter la gestion des espaces ;
- Anticipant la gestion des futurs espaces

En effet, le projet de renouvellement urbain induira une refonte des domanialités du quartier particulièrement complexe avec :

- La création de nouveaux espaces publics au sein d'un quartier aujourd'hui géré en copropriété
- la résidentialisation du parc de logements, selon des principes qui seront concertés avec les habitants, en lien avec la démarche de GUSP, et par îlot afin de définir une identité propre à chacun et cohérente avec les usages pratiqués et souhaités.

L'ambition à terme est de permettre un meilleur équilibre des espaces fonciers en rationalisant les espaces communs de la copropriété et en clarifiant les limites entre les espaces publics et des espaces privés résidentialisés à l'échelle de l'îlot résidentiel pour chaque bailleur.

Afin que les futurs espaces soient mieux identifiés par les habitants et bénéficient des services de gestion adaptés, ces espaces doivent :

- être appréhendés et parcourus avec les habitants
- échangés avec les futurs services gestionnaires pour y questionner et y adapter les choix de mobilier, les méthodes d'entretien.

**L'article 3.2 « Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain »** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

Le projet de renouvellement urbain d'Air Bel recherche en particulier l'excellence sur les plans environnemental et social. Cela s'incarne au travers de trois engagements :

- 1. Une action d'envergure sur l'ensemble du patrimoine de logement social via un programme de réhabilitation, de restructuration et de résidentialisation ambitieux ;**
- 2. La création d'un parc municipal innovant et expérimental tant sur le plan du respect et de la valorisation de l'environnement, qu'en matière d'impact sur la santé des habitants et leur qualité de vie.**
- 3. La valorisation de la mémoire d'Air Bel, dans un objectif de cohésion sociale.**

**Une action d'envergure sur l'ensemble du patrimoine : les réhabilitations et restructurations de logements sociaux ainsi que la résidentialisation du parc**

Le programme de mise à niveau du patrimoine prévoit la requalification très ambitieuse de l'ensemble des logements sociaux d'Air Bel non démolis, équivalent à 975 logements réhabilités (dont 34 logements de type T4 et T5 restructurés en 64 T2 et 2T6).

Les logements et les équipements communs réhabilités obtiendront un haut niveau de performance énergétique et le label BBC rénovation 2009. Ces réhabilitations seront complexes au regard de l'architecture non linéaire d'Air Bel, bâtiments en tripode, détails et motifs architecturaux, balcons et loggias non au droit des façades, forme hexagonale de la cité.

Cette excellence environnementale s'accompagne d'une ambition élevée en matière de programme architectural avec la restructuration de 34 logements (64 nouveaux T2 et 2T6). Celle-ci permettra d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels :

- 1. En créant des logements davantage adaptés à la demande, nécessaire pour permettre l'arrivée d'une population nouvelle**
- 2. Et dans une moindre mesure pour favoriser des parcours résidentiels internes en réponse aux évolutions démographique et sociétales dans le QPV.**

Les logements restructurés seront également réhabilités et obtiendront eux aussi le label BBC rénovation 2009 et seront munis d'ascenseurs (en fonction des possibilités techniques). Enfin, ils font partie du programme de diversification de l'offre en logements à Air Bel car ils permettront soit d'offrir des parcours résidentiels aux ménages d'Air Bel (par mutation), soit d'accueillir de nouveaux ménages un peu plus aisés et porteurs de mixité.

Par ailleurs, la totalité du parc fera l'objet d'un projet de résidentialisation ambitieux avec la création de plusieurs résidences mono-bailleurs de 150 à 200 logements.

Le projet de résidentialisation porte sur la création de résidence mono-bailleurs de 150 à 200 logements pour renforcer l'attractivité résidentielle du parc et améliorer sa gestion. Le programme prévoit entre autres :

- La création de limites séparatives pour favoriser l'appropriation des pieds d'immeubles (voiries syndicales, murets ou haies végétalisées..) et ainsi améliorer la gestion des cœurs d'îlots ;
- Une ré-organisation du stationnement résidentiel par îlot ;
- Des espaces repensés comme des îlots de fraîcheurs (désimperméabilisations, installation de pergolas/ombrières....)
- Une attention particulière sur l'accessibilité des différents halls (PMR).

### Une démarche environnementale pour le futur parc municipal

L'aménagement du parc municipal s'attachera fortement à la mise en valeur de la biodiversité existante. Ce cahier des charges strict permettra à la Ville de Marseille d'obtenir le label « Ecojardin ».

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 intègre les enjeux environnementaux dès leur 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 des sols et de la biodiversité...

En matière de santé, les aménagements du parc permettront la pratique d'une activité physique par l'aménagement des sentiers pédestres, lesquels constitueront de nouveaux axes de mobilité douce traversant et desservant le quartier. Les aménagements réalisés seront par ailleurs vecteurs de cohésion sociale par la création de lieux de rencontres et l'implantation d'équipements ludiques à destination des enfants.

### La valorisation de la mémoire exceptionnelle d'Air Bel

Aujourd'hui détruite, la Villa Air Bel à Marseille est mondialement connue pour avoir accueilli en 1941 les Surréalistes européens fuyant la police du Reich allemand. Sous la protection de Varian Fry (journaliste américain, intellectuel et militant anti-nazi) y séjournèrent entre autres, André Breton, Max Ernst, Victor Brauner, Marcel Duchamp, Wilfredo Lam, René Char, Hans Bellmer, Benjamin Perret, Arthur Adamov. Toutefois, s'il s'agit d'un lieu au passé mémoriel réputé nationalement et internationalement (le réseau Varian Fry), il est oublié localement alors même que le bâti existant garde encore des traces urbaines à l'emplacement de la villa, et de la dépendance de la Villa (actuel centre social).

Le projet vise à s'appuyer sur l'histoire singulière du quartier d'Air Bel pour impulser une dynamique qui « raccroche » le territoire et ses habitants au reste de la ville (et du monde). Il s'agit de retrouver cette mémoire et de recréer un lieu culturel mis à la disposition des Marseillais et des personnes de tout horizon, comme un outil permanent pour connaître l'histoire de Marseille, et qui permettrait aux habitants d'Air Bel d'apporter un nouveau regard sur leur cité. De nombreuses thématiques transversales autour de l'interculturalité et du vivre ensemble pourraient également être développées entre l'histoire d'Air Bel et l'histoire des habitants.

A moyen terme, l'objectif est la création d'un tiers lieu culturel et mémoriel sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Marseille.

Cette démarche pourrait s'appuyer sur les actions passées et existantes des associations impliquées dans la transmission des mémoires du quartier : l'association « Les Muses Urbaines » et l'association « Villa Air Bel ».

### Article 3.4- Modification de l'article 4 du titre II « La description du projet urbain »

**L'article 4.1 « La synthèse du programme urbain (éléments clefs) »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Le projet urbain développé sur le quartier d’Air Bel vise en premier lieu l’amélioration de la qualité et la diversification du patrimoine. Le programme opérationnel comprend donc un nombre important d’interventions sur le parc de logements existants, comme de création d’une offre nouvelle.

- **L’ensemble du patrimoine bâti fera l’objet d’une intervention :**

- **169 démolitions pour des raisons urbaines de désenclavement et de lisibilité des espaces publics** ainsi que **55 démolitions** afin de permettre la démolition de certains porches et ainsi accompagner la résidentialisation et assurer des déplacements inter-résidentiels plus sécurisés. Les ménages concernés par ces démolitions font l’objet d’une enquête sociale conduite par les bailleurs pour mieux préciser leur souhait de relogement et définir un plan de relogement adapté.
- **941 logements réhabilités**, ce qui représente la totalité du parc existant conservé. Les opérations permettront d’atteindre un haut niveau de performance énergétique et le label BBC rénovation 2009.
- **34 logements réhabilités et restructurés (64 nouveaux T2 et 2T6)** avec si possible, la création d’une cage d’ascenseur, afin de développer une offre davantage adaptée à la demande (cf. Article 3.2 Les objectifs d’excellence du projet de renouvellement urbain).

A terme, l’ensemble de ces opérations permettra, outre l’amélioration du confort et des performances des logements, une déspecialisation de l’offre.

- Outre le parc issu des opérations de restructuration, la construction à terme d’environ 160 **nouveaux logements diversifiés dont 100 LLS** (90 en reconstitution de l’offre sur site), en accession sociale et en locatif libre permettra d’étendre les possibilités de parcours résidentiels au sein du quartier, voire d’attirer de nouveaux ménages séduits par cette nouvelle offre.
- La résidentialisation d’une première tranche de logements (400 environ).

Compte-tenu de la morphologie urbaine du quartier et son enclavement, un grand nombre d’opérations du programme vise également l’ouverture et l’intégration urbaine d’Air-Bel. Pour cela, les 169 démolitions prioritaires vont permettre de recréer des ouvertures au sein du quartier, à même d’aménager des espaces publics et de libérer de nouvelles perspectives.

- **Des actions menées en faveur de l’ouverture du quartier au territoire :**

- **Le réaménagement de la Porte d’entrée d’Air Bel**, en une véritable place publique de quartier avec une nouvelle offre de services (centre médical /pharmacie…) plus visible et accessible.
- **La création d’une rue est-ouest reliant** Air Bel à un second arrêt de tramway, facilitant ainsi la mobilité des habitants et la connexion du quartier avec son environnement ;
- **La création d’un parc municipal**, le parc futur poumon vert emblématique d’Air Bel (cf. Article 3.2 Les objectifs d’excellence du projet de renouvellement urbain) ;

- **Des opérations à l’échelle du quartier, en faveur d’un maillage renforcé et continu facilitant le repérage et les déplacements :**

- **La création d’une trame viaire publique lisible et aérée** desservant les équipements publics et le cœur du quartier, dont le parc municipal,

- **La démolition de certains porches** pour sécuriser les déplacements, notamment les déplacements piétons dans le quartier.
- L'aménagement de cheminements piétons propres et sécurisés (avec séparation des flux piétons et voitures) ;
- La création de stationnement public en cœur de quartier.

Enfin, le développement de la mixité fonctionnelle au sein du quartier reposera sur la mobilisation de plusieurs leviers :

- **Les équipements publics et équipements de proximité :**
  - La restructuration des équipements scolaires (cf. Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain), regroupés autour de l'allée des Platane piétonisée : démolition, réhabilitation et extension de classes, création d'un gymnase au sein du nouveau groupe scolaire, mutualisable avec les associations du quartier.
  - La création d'un équipement social/petite enfance au sein de l'actuelle école maternelle restructurée : relocalisation du centre social et de la PMI, et création d'une crèche.
  - La relocalisation du centre médical et de la pharmacie, dont les locaux sont impactés par le projet de renouvellement urbain, au RDC de la résidence intergénérationnelle située Porte d'Air Bel ;
  - Le réaménagement de certains locaux situés en rdc d'immeuble pour permettre la relocalisation des activités associatives impactées par le projet de renouvellement urbain. Pour les locaux n'ayant pas encore fait l'objet d'une intervention, la Métropole pourra mobiliser ses crédits d'investissements politique de la Ville dans le cadre des appels à projet annuels.
  - La création d'une 3<sup>ème</sup> micro-crèche associative, en complément de l'offre existante, en rez-de-chaussée du bâtiment 24 ; (livrée)
  - Dans le cadre de Quartiers Fertiles, la **création de jardins partagés dits « Tremplins »** sur une parcelle de 1 150 m<sup>2</sup> en cœur du quartier d'Air Bel et en lien avec les équipements scolaires. (livrés)

Air Bel horizon 2032 :



*Plan guide – vue aérienne INterland*

**L'article 4.2 « La description de la composition urbaine »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

### **Valoriser le paysage**

Pourvu d'un fort potentiel paysager, le principe du plan guide retenu pour le renouvellement urbain d'Air Bel est de remettre au cœur du projet la dimension paysagère et végétale du site.

Élément en partage pour les habitants du quartier comme pour les personnes de passage, le paysage doit être le support des déplacements du quotidien dans le quartier et le socle des différentes pratiques (détente, jeux, sport, culture, histoire...) répondant aux besoins de publics variés. Le parc aménagé, les espaces publics créés (notamment l'allée des Platanes et l'axe est-ouest) mais aussi les résidentialisations poursuivront le même parti pris :

S'appuyer sur la diversité des essences végétales, le dénivelé marquant les percées visuelles inattendues et sur le principe de désimperméabilisation des sols afin de créer des parcours paysagers aux ambiances variées. Le projet des jardins partagés, sis sur le flanc sud de la colline centrale, sera un premier pas vers la réappropriation du parc par les habitants, une manière de l'habiter et de préfigurer les futurs usages, jeux et activités qui s'y planteront.

### **Développer une centralité de quartier autour des équipements publics**

Le cœur de quartier est amené à concentrer les équipements publics du quartier (école, crèche, PMI, centre social, gymnase) au sein d'espaces publics apaisés. Dans ce contexte, l'allée des Platanes est maintenue piétonne et aménagée pour devenir l'axe principal du quartier, en faisant figure à la fois de porte d'entrée du parc et du quartier, tout en faisant figure de parvis commun aux équipements publics restructurés.

Ces interventions sur les équipements et espaces publics accompagnent la résidentialisation des tours d'Air Bel (et en particulier de la Tour 1 au contact du cœur de quartier) et de la réalisation d'une première opération mixte qui accueillera des logements (60 ?) et des services très importants pour le quartier : relocalisation du centre médical et de la pharmacie, accueil de la conciergerie.

La restructuration des équipements scolaires a pour objectif de simplifier le fonctionnement complexe des deux écoles, primaire et élémentaire, se situant aujourd'hui à cheval entre trois sites différents. Le principe étant de redistribuer les écoles sur des sites distincts afin de retrouver un fonctionnement cohérent propre à chaque entité. C'est également l'occasion de jalonner ces entités fortes d'équipements en complément, en resituant la cantine auprès de la maternelle mais aussi en créant un équipement sportif (gymnase) intégré au fonctionnement de l'école élémentaire.

Le futur équipement majeur du quartier sera quant à lui resitué sur l'ancien site de la maternelle avec un adressage sur l'allée des Platanes apaisée.

Une offre de service au rdc de la future résidence intergénérationnelle (relocalisation de la pharmacie et du centre médical) participera à l'animation de la centralité de quartier.

### **Remailler le quartier**

La réflexion sur la redynamisation du cœur du quartier passe non seulement par la restructuration de ces équipements mais aussi par l'aménagement des espaces publics, interfaces entre les différentes entités qui redonnent lisibilité, structure et cohérence à l'ensemble du cœur du quartier.

Afin de mieux desservir ce nouveau cœur de quartier à l'échelle locale, mais aussi de le ré-ouvrir à son environnement immédiat, le projet crée deux nouvelles voies qui viennent innover le quartier du Nord au Sud et, d'Est en Ouest. Celles-ci permettront de hiérarchiser le tissu viaire en recentrant les flux de desserte sur ces voies principales tout en redonnant aux voies internes leurs véritables statuts de voies de dessertes résidentielles. Quatre « portes » d'accès aux quartiers seront donc élargies et réaménagées afin de fluidifier l'accès au quartier et de remettre en avant la place du piéton. Le traitement des portes devra permettre de rompre avec le caractère confidentiel actuel du quartier en signalant clairement le parc. Celui-ci teintera fortement l'aménagement des espaces publics du quartier avec une recherche de maximisation de la plantation et de mise en valeur des situations urbaines et paysagères rencontrées

### **Requalifier et diversifier l'habitat**

Pour améliorer le confort résidentiel des habitants, le parc social est réhabilité entièrement avec une intervention sur la totalité des logements conservés. Des restructurations sont prévues pour répondre aux besoins identifiés en petites typologies. Des résidentialisations sont envisagées pour améliorer le cadre de vie, permettre une appropriation des pieds d'immeubles et une plus grande lisibilité urbaine entre des espaces publics et des espaces au caractère résidentiel plus affirmé.

De la réhabilitation ou la restructuration de certains corps de bâti, à la déconstruction et la création d'une offre neuve, le projet tend ainsi à redonner au quartier une véritable qualité d'habiter et, d'assumer sa vocation de quartier résidentiel ancré dans un tissu paysager et urbain requalifiés.

### **La composition urbaine à poursuivre**

Les orientations programmatiques suivantes sont soutenues par les partenaires dans le cadre du projet de renouvellement urbain :

1. La poursuite des opérations de résidentialisation, nécessitant la validation des futurs espaces fonciers par l'ensemble des propriétaires et gestionnaires, dont la restructuration de l'offre de stationnement.
2. La réhabilitation de la Bastide d'Air Bel, lieu patrimonial remarquable pouvant accueillir à terme un tiers lieu avec une programmation culturelle variée (histoire et mémoire du quartier) et ouverte à tous

3. L'amélioration du maillage piéton et cyclable en entrée de quartier
4. L'ouverture du pont rail de la porte de la Pomme (en lien avec la SNCF)
5. L'aménagement de l'Avenue Jean Lombard et sa connexion avec Air Bel (en lien avec le projet LNPCA).
6. Une réflexion sur l'installation d'un marché public permettant une offre maraichère en animation de la nouvelle place centrale du quartier.
7. L'étude et l'adaptation des circuits de bus au sud du quartier pour permettre l'ajout d'un arrêt de bus au sien du quartier.

**L'article 4.3 « La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

La reconstitution de l'offre sociale démolie dans le cadre du projet de renouvellement urbain d'Air Bel s'inscrira, d'une part, dans les stratégies métropolitaines liées à l'habitat, d'autre part, elle répondra aux modalités de mise en œuvre définies également à l'échelle métropolitaine.

Au vu des caractéristiques des marchés du logement et des équilibres de l'offre et de la demande en matière de logements sociaux à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la Ville de Marseille, le projet de renouvellement urbain d'Air Bel prévoit une reconstitution de l'offre sociale démolie au 1 pour 1.

Cette stratégie et la programmation des opérations qui en découlent relèvent de la convention cadre métropolitaine, la Métropole étant compétente en matière de politiques de l'habitat. La convention cadre métropolitaine mutualisera l'ensemble des opérations de reconstitution de l'offre liées aux multiples projets de renouvellement urbain déployés sur le territoire d'Aix-Marseille-Provence.

**A l'échelle d'Air Bel, certains grands principes stratégiques sont cependant d'ores et déjà actés :**

Une résidence intergénérationnelle de 60 logements locatifs sociaux (dérogation pour 50 logements PLAI/PLUS), est d'ores et déjà programmée sous maîtrise d'ouvrage UNICIL en entrée de quartier Porte d'Air Bel. Elle accueillera en rez-de-chaussée des cellules commerciales, destinées à animer le nouvel espace public créé. La pharmacie actuellement située en rez-de-chaussée du bâtiment 73 voué à la démolition, pourrait y être relocalisée ainsi que le centre médical dont le bâtiment est également voué à la démolition afin de permettre la résidentialisation des tours.

Sur le plan typologique, cette opération sera constituée en majorité de petits logements adaptés afin d'accompagner les parcours résidentiels du public sénior et contribuera ainsi à la diversification du parc de logements d'Air Bel.

Une partie de ces logements sera mobilisée pour le relogement des ménages occupant des logements destinés à être démolis ou restructurés. Ils pourront notamment répondre aux besoins de décohabitation et à la résorption de situations de sur-occupation ou de sous occupation identifiées dans le quartier. Ces logements neufs aux normes d'accessibilité permettront en outre de pourvoir loger les ménages d'Air Bel en perte d'autonomie ou en situation d'handicap.

En complément, une opération de 40 logements locatifs sociaux est programmée au nord du parc, hors QPV.

**Article 3.5- Modification de l'article 5 du titre II « La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité »**

**L'article 5.1 « La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Air Bel est actuellement un quartier stigmatisé, et enclavé : l'évolution de son image et l'amélioration de l'attractivité du parc existant constituera une première étape dans la diversification résidentielle du quartier.

En effet, il pourra être observé à Air Bel un premier gain d'attractivité suite aux réhabilitations et aux restructurations de logements sociaux, qui permettront d'accueillir progressivement des ménages aux profils diversifiés. Ces effets pourront en outre être amplifiés par la stratégie de peuplement métropolitaine et des bailleurs sociaux.

La construction d'une résidence intergénérationnelle en cœur de quartier participera également à la déspecialisation du parc en proposant une offre de logements adaptés pour les seniors, dont une partie financée en PLS.

La stratégie de diversification résidentielle du projet de renouvellement urbain d'Air Bel repose également sur la construction d'une offre nouvelle de logements au nord qui permettra :

- La diversification des formes urbaines, par l'introduction de typologies aujourd'hui absentes au sein du quartier : logement individuel ou typologies intermédiaires au nord du parc ;
- La diversification des statuts d'occupation dans un quartier composé uniquement d'habitat social (loyer PLAI/PLUS) avec la construction de logements en accession sociale et une nouvelle offre en location libre (Action Logement).

**L'article 5.2 « La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

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

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

- 4 071 m<sup>2</sup> de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés, sauf décision contraire de Foncière Logement.
- 429 (nombre total) droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux, correspondant à 44% du nombre de logements locatifs sociaux dont la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. (et du protocole de préfiguration).

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

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération
--

Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
2 - Couronne Grand pôle IDF + Métropoles d'Aix Marseille Provence / Métropole de Lyon / Métropole de Nice / Métropole de Toulon	27,5% soit XX droits	38,5% soit XX droits	38,5% soit XX droits	44,0% soit 429 droits

Sélectionner la ligne du tableau qui correspond à la zone géographique de la convention pluriannuelle

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

- 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45.000 k€ par logement soit 7 droits.

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 3.6 – Modification de l'article 6 du titre II « La stratégie de relogement et d'attributions »**

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés

par les projets de renouvellement urbain. Ce document, en cours de réalisation à l'échelle métropolitaine, sera annexé à la convention cadre métropolitaine par avenant.

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage concernés par la présente convention cadre pluriannuelle s'engagent à :

➤ **En matière de relogement :**

- Élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
- Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
- Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.

➤ **En matière d'attributions**, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

La convention intercommunale d'attributions, telle que son 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 (délibérée au conseil métropolitain du 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.

A l'échelle du NPNRU d'Air Bel

**Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS Relogement) est actuellement conduite par les deux bailleurs d'Air Bel. Cette MOUS inter bailleur garantit une information et un suivi uniforme du relogement auprès des ménages à reloger. Les enquêtes sociales permettront de préciser le souhait de relogement des ménages et de définir un plan de relogement adapté.**

Les groupes de suivi opérationnel ont permis de définir plusieurs objectifs pour accompagner le relogement des ménages d'Air Bel :

- Favoriser les mutations internes au sein du quartier et à l'échelle du 11/12ème arrondissement ;
- Accompagner les publics fragiles ou fragilisés par le relogement en mobilisant les services et les dispositifs adaptés à chaque situation : selon les besoins, aux acteurs susceptibles de fournir un avis et un accompagnement social, psychologique et économique spécifique.
- Garantir aux ménages un niveau élevé d'informations autour du processus de relogement en apportant un suivi et des temps d'informations, de concertation avant, pendant et après le relogement : dans le prolongement de la démarche de co-construction du projet avec les habitants, le niveau d'association des habitants restera important sur tout ce qui touche au relogement.
- Favoriser des parcours résidentiels positifs pour les ménages à reloger.

### Relogement des ménages avec minorations de loyers

L'octroi de financement par l'Agence est conditionné par l'engagement des maîtres d'ouvrage à assurer aux ménages, dont le relogement est rendu nécessaire par une opération contractualisée avec l'ANRU dans le cadre du NPNRU, des relogements de qualité.

Afin de faciliter les parcours résidentiels pour ces ménages dans des logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés de moins de cinq ans, l'Agence peut accorder une minoration de loyer à l'organisme HLM accueillant les ménages concernés.

Des objectifs ont été définis avec la Métropole dans le cadre de la Convention Cadre pour l'ensemble de NPNRU :

- 40% de relogement définitif dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans
- Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum de plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement du ménage concerné.

En vue de faciliter le parcours résidentiel ascendant des ménages, il est proposé de mobiliser l'indemnité pour minoration de loyer, indispensable pour mener à bien l'objectif de 40% de relogement dans le parc locatif social neuf.

**Soit pour Air Bel, des forfaits relogement avec minoration de loyer estimés pour 93 ménages.**

### **Article 3.7 – Modification de l'article 7 du titre II « La gouvernance et la conduite du projet »**

**L'article 7.1 « La gouvernance »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Au niveau de la contractualisation avec l'ANRU et les partenaires, deux niveaux ont été adoptés suite au chantier « facilitation du NPNRU » :

- Une convention cadre métropolitaine encadre les projets de renouvellement urbain métropolitains, agglomère l'ensemble des opérations et porte à part entière des opérations ou ingénieries communes aux PRU métropolitains tels que les postes de conduite de projet, les forfaits de minoration de loyers pour le relogement dans le neuf ou le conventionné de moins de 5 ans, la reconstitution de l'offre ;
- Des conventions opérationnelles pour chaque projet de renouvellement urbain.

#### **A l'échelle du projet NPNRU d'Air Bel :**

La Métropole assure le pilotage du projet de renouvellement urbain, la gouvernance du projet se décline par les instances suivantes.

- **Un Comité de Pilotage (1 par an)** 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 associe l'ensemble des représentants des institutions de la présente convention ainsi que les habitants via le conseil citoyen.

Le Comité de Pilotage est responsable du suivi de l'avancement du projet, de la validation des étapes de sa mise en œuvre, de la coordination générale du programme, de son articulation stratégique et opérationnelle avec les politiques et outils structurants qu'elle porte (économie, mobilité, habitat, énergie, environnement) et constitue l'interlocuteur privilégié pour l'ensemble des partenaires. La Métropole conduit, en association étroite avec les élus de la Ville de Marseille, la définition, le portage et la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain, conformément aux orientations et arbitrages retenus.

- **Un comité technique (1 à 2 par an)**, 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.

- **Une Equipe Projet Quartier** (au moins 1 par trimestre), instance rapprochée sur laquelle s'appuie au quotidien le Chef de projet RU et l'équipe de la politique de la Ville, qui permet d'assurer l'échange d'information, la vision d'ensemble partagée, et de relayer des alertes.

L'équipe projet est constitué au minimum du Chef de projet Politique de la Ville, du Délégué du Préfet, du Chargé de mission DDTM, du représentant du porteur de projet (chargés de Mission Ville et Métropole), des chefs de projets renouvellement urbain des bailleurs, des autres maîtres d'ouvrages engagés dans le projet et d'Action Logement. Elle constitue le socle actif de la mise en œuvre opérationnelle ; son contour est déterminé par le contexte de chaque PRU et son stade de développement.

Elle peut aussi être complétée du maître d'œuvre du projet urbain, de l'OPC urbain, du correspondant technique de la Mairie de secteur.

- **Un groupe local de suivi du relogement** assure le suivi opérationnel du relogement, le reporting de l'avancement des plans de relogement de chacune des opérations, en appui aux données transmises par les maîtres d'ouvrage.
- **Des réunions thématiques ou opérationnelles**, mises en place de façon temporaire et ponctuelles, au fil des besoins, peuvent rassembler les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de sous-projets ou d'opérations élémentaires. Elles peuvent être plus nombreuses 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.
- Dans le cadre du dispositif Quartiers Fertiles, **des instances régulières dédiés aux jardins Tremplin**, co-animées par les services Renouvellement Urbain et Politique de la Ville de la Métropole ainsi que par la mission rénovation urbaine de la Ville de Marseille seront organisées afin d'accompagner l'animateur-formateur, le Talus, dans l'animation de sa démarche et de fédérer les acteurs locaux du territoires autour de ce projet.

**L'article 7.2 « La conduite de projet »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la Métropole conduit le pilotage opérationnel du projet en s'appuyant sur **le service renouvellement urbain** au sein de Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohérence Territoriale.

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, le service renouvellement urbain de la Métropole prend en charge :

- La préparation et la mise en œuvre de l'ensemble des instances décrites à l'article précédent ;
- L'ordonnancement des opérations ;
- Le pilotage administratif et financier du projet ;
- L'animation partenariale ;
- L'élaboration, le suivi de la mise en œuvre et l'évaluation des documents cadres du projets (chartes, cahier de prescriptions, etc.) ;

- L'articulation avec les autres politiques publiques (politique de la ville, logement, aménagement, éducation, économie, gestion urbaine, etc.) ;
- L'animation territoriale (Maison du projet, démarche participative, conseil citoyen, marraines et parrains du projet, etc.) ;
- La communication ;
- La mobilisation des partenaires locaux (centres sociaux, associations, etc.) ;
- La mobilisation et suivi de la réhabilitation de la copropriété ;
- Le suivi des travaux, etc.

**Au regard de ces missions, l'équipe est composée d'au moins 1 ETP (chef de projet) pour le PRIN d'Air Bel.**

### La concession d'aménagement

Dans le cadre des opérations à conduire pour le compte de la Métropole au sein du périmètre du PRU, la SOLEAM a été désignée comme aménageur pour mener à bien les opérations d'acquisition, de portage et d'aménagement du programme du NPNRU (espaces publics et aménagement des lots à construire). Le concessionnaire, désigné et piloté par le porteur de projet, assurera la mise en œuvre des opérations dans le respect du plan guide, du cahier des prescriptions urbaines, architecturales et environnementales réalisés par la Maitrise d'œuvre urbaine du Projet.

**L'article 7.3 « La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi à mettre en œuvre une démarche de co-construction avec les habitants concrétisée dans le cadre des comités de pilotage des Contrats de Ville et de l'association des habitants (Conseils Citoyens, CIQ, associations...).

### La Stratégie de communication et d'information

**L'élaboration du projet d'Air Bel a donné lieu à un processus collaboratif** associant les parties prenantes dans une logique de co-construction dès 2013. L'objectif est de poursuivre ce processus en phase opérationnelle du projet. Ainsi, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, s'engagent à développer cette démarche de co-construction tout au long du projet notamment :

- Associer aux démarches de gestion urbaine de proximité pour préserver une dynamique d'implication aux travaux, anticiper la conception des aménagements et leur gestion future, limiter les nuisances pendant les chantiers.
- Associer à la programmation (notamment des équipements et des aménagements), à la conception du projet (via des ateliers urbains) et au choix du scénario retenu.
- Associer au suivi des chantiers via l'organisation de visites de chantiers (chantiers ouverts), etc.

Pour définir et mettre en œuvre cette démarche, la Métropole Aix Marseille Provence a désigné en 2024 un prestataire qui a 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.

Par ailleurs, la stratégie de concertation/co-construction est dépendante d'un plan de communication efficient, permettant de diffuser l'information de manière pertinente, régulière, suffisante et à la bonne échelle. Pour cela plusieurs outils sont en cours d'étude et d'élaboration :

- Réalisation d'une charte graphique à l'échelle de la Métropole (logo, Base-line et ses déclinaisons...) pour produire les outils et supports présentant le projet urbain (brochure, exposition, plan 3D dématérialisé...).
- Elaboration d'un « journal du projet urbain » et diffusion d'information sur une page ~~un site~~ internet dédié
- Mise en place d'outils de communication adaptés à la phase chantier (flash info travaux) en direction des habitants, (affiches pour les réunions d'information, panneaux de signalétiques « itinéraires bis », « chantier en cours » liés aux travaux).

### La Maison du projet

Un travail de concertation autour du local du projet a eu lieu avec les habitants du quartier afin de définir leurs envies et leurs besoins en matière d'usages et fonctionnement, forme et localisation. La mise en place de la maison du projet a été largement demandée par les habitants. Lieu de ressource, d'échange et d'information, elle est un espace central tout au long du projet qu'il est important d'animer et de faire vivre (programmation, permanences, accueil...) pour lui donner toute sa dimension. La maison du projet assurera ainsi des rôles multiples :

- 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, en lien avec l'histoire singulière d'Air Bel ;
- Un lieu de convivialité.

**L'article 7.4 « L'organisation des maîtres d'ouvrage »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

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 du projet NPNRU au sein du service renouvellement urbain de la DGD Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohérence Territoriale.

En tant que porteur des projets NPNRU, le service renouvellement urbain assure le pilotage et la maîtrise d'ouvrage des études et des moyens d'ingénierie associées au projet.

**La Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire métropolitaine (SOLEAM)** est le maître d'ouvrage des espaces publics métropolitains et de l'aménagement des lots à construire. Elle intervient au titre d'une concession d'aménagement signée le 11 avril 2023 entre la Métropole Aix Marseille Provence et la SOLEAM.

**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 validées dans le cadre du NPNRU d'Air Bel, dont la restructuration des équipements sociaux/petite enfance et l'aménagement du parc municipal.

**La Société Publique des Ecoles Marseillaises (SPEM)** est le maître d'ouvrage de la restructuration des écoles élémentaires et maternelles d'Air Bel.

#### **Les bailleurs sociaux :**

- UNCIL, et ERILIA, entreprises sociales pour l'Habitat sont les maîtres d'ouvrages des opérations de démolitions, de réhabilitation, de restructuration et de résidentialisation de logements sociaux.
- UNICIL est le syndic représentant du syndicat des copropriétaires et MOA des opérations relatives au syndicat des copropriétaires (travaux de réseaux, d'aménagement et de requalification des espaces communs, de réhabilitation ou création de locaux appartenant au syndicat).
- UNICIL, ERILIA, et autres bailleurs (à définir) sont engagés dans la reconstitution de l'offre de LLS (dans le cadre et les conditions définies par la convention cadre métropolitaine)

**La Foncière Logement** sera en charge des opérations de logements au titre de la diversification de l'offre sur les fonciers identifiés en annexe B1 au titre des contreparties foncières.

**L'article 7.5 « Le dispositif local d'évaluation »** est modifié est désormais rédigé comme suit :

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

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

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

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

Les tableaux de bord définissant les objectifs urbains des projets établis pour chaque quartier visé au titre I de la convention cadre ont été 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 (grille d'indicateurs communes à tous les NPNRU métropolitains). 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.

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 3.8 – Modification de l'article 8 du titre II « L'accompagnement du changement »**

**L'article 8.1 « Le projet de gestion »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

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 co-construit avec les habitants et usagers du quartier concerné.

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

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

#### **La démarche de gestion urbaine et sociale de proximité**

La gestion urbaine couvre l'ensemble des activités d'amélioration, entretien, maintenance et régulation des espaces urbains, qu'il s'agisse d'espaces publics ou d'espaces privés à caractère collectif (espaces résidentiels, parties communes), et la gestion des services urbains.

Dans le projet de renouvellement urbain d'Air Bel, la future conception et gestion des espaces devient un enjeu prioritaire. L'ambition à terme du projet urbain est de permettre un meilleur équilibre des espaces fonciers en limitant les espaces communs de la copropriété et en développant des espaces publics et des espaces privés résidentialisés à l'échelle de l'ilot pour chaque bailleur.

Aussi, la démarche de GUSP mise en place sur Air Bel parallèlement au projet urbain a pour objectif de :

1. Avoir une lecture commune sur les constats, enjeux et perspectives de travail en termes de gestion du quartier ;
2. Conforter une dynamique partenariale entre les propriétaires/gestionnaires (bailleurs, Ville, Métropole), les associations locales, le conseil citoyen et les partenaires institutionnels ;
3. Développer en fonction des constats la programmation de nouvelles actions en lien avec la TFPB et la programmation Politique de la ville.

Le processus de GUSP permet d'articuler des acteurs, des dispositifs et actions existantes spécifiques ou de droits communs aux enjeux de gestion urbaine et durable inhérents au programme de renouvellement urbain sur le quartier d'Air Bel (dès la mise en œuvre opérationnelle des opérations de la convention et après le projet) :

1. Avant Chantier : clarification des domanialités et des gestions foncières, observation des usages sur site, co-construction du projet urbain d'ensemble, développement de dispositifs pour préparer au mieux la phase chantier (gestion de l'attente).

2. Pendant la phase opérationnelle : information sur le projet auprès des usagers. Mise en œuvre de dispositifs pouvant palier les nuisances occasionnées par les différents chantiers, gestion et sécurisation adaptée des secteurs en chantier.
3. Post-chantier : Dispositif de conventionnement (Ville, Métropole, Bailleurs sociaux, Syndicat) pour gérer les espaces, avec gestion différenciée et adaptée aux besoins des territoires renouvelés (définition des rôles et des interventions de chacun), rétrocession si nécessaire.

La gestion urbaine fait partie d'un travail quotidien de régulation de la vie collective et de production du lien social. Ainsi, le plan GUSP validé avec la Métropole et les bailleurs, permet de suivre un certain nombre d'action quotidienne et concrète, en amélioration de la qualité de vie des résidents (tri sélectif, amélioration des équipements de la voirie, mise en œuvre de chantiers éducatifs, sensibilisation à la sécurité routière, etc.).

### La prise en compte de la sécurité dans les opérations

La mission d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage confiée à la « Condition Urbaine et L Conseils » en 2019 par la Mission Renouvellement Urbain a permis d'intégrer les enjeux de sureté et sécurité dès la conception du projet de renouvellement urbain.

Dans le cadre de l'approfondissement du plan guide, une expertise sureté/sécurité a été intégrée au groupement de Maîtrise d'œuvre Urbaine désignée par la Métropole Aix Marseille Provence. Cette expertise permettra notamment d'intégrer des préconisations dans le domaine de la situation préventive pour la programmation des aménagements et équipements, en particulier les équipements scolaires et le futur parc municipal identifiés comme des secteurs à enjeux dans le cadre de l'étude de 2019.

La prise en compte de la sécurité dans les opérations sera aussi intégrée en phase plus opérationnelle avec notamment :

- l'association des partenaires de la sécurité dans le cadre d'ateliers de travail sur des secteurs ou opérations spécifiques ;
- la mise en place du dispositif Ras-Le Vol en amont du démarrage des chantiers.

### La démarche d'urbanisme transitoire

Une démarche de gestion transitoire sera mise en place pour ne pas créer d'espaces désaffectés, dépourvus de fonctions, et d'usages et pouvant être le théâtre de mésusages.

La place du marché actuelle, lieu sans usage et source d'insécurité, fera l'objet d'interventions spécifiques afin de la transformer en lieu d'animation et d'expression.

Par ailleurs, d'autres principes se déploieront au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet :

- la préfiguration des aménagements dès que possible et l'aménagement des jardins partagés dans le futur parc municipal
- l'implantation de la Maison du Projet dans en cœur de quartier, symbole des transformations du quartier
- la gestion des emprises chantiers pour donner à voir la suite avec l'habillage des palissades de chantiers, comme lieu d'expression.

**L'article 8.2 « Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

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

**Les maîtres d'ouvrages financés par l'ANRU** s'engagent à appliquer les dispositions de la nouvelle charte d'insertion de l'ANRU dans le cadre du PRU d'Air Bel.

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

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

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

	Montant HT d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
MO 1 UNICIL	28 171 831	396 452	5%	19 823 h
MO 2 Ville	17 362 608	288 916	5%	14 446 h
MO 3 LOGIREM	12 468 500	184 366	5%	9 218 h
MO 4 ERILIA	14 934 953	204 851	5%	10 243 h
MO 5 MAMP	7 589 200	132 603	5%	6 633 h
MO 6 Syndicat des copropriétaires	415 000	6 917	5%	346 h
MO 7 : SOLEAM	11 967 004	181 167	5%	9 056 h
MO 8 : SPEM				

**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 maitres 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%.

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

	Montant HT d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
MO 1 MAMP	1 750 000	25 000	5%	1 250-h
MO 2 Syndicat des copropriétaires	300 000	4 286	5%	214 h

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

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

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

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

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

Les objectifs visés sont ainsi déclinés :

Objectif	Indicateur	Cible (s)
Favoriser l'accès à l'emploi des jeunes (sans qualification et/ou éloignés de l'emploi)	% de jeunes parmi les bénéficiaires du dispositif	20 %
Favoriser l'accès à l'emploi des femmes	% de femmes parmi les bénéficiaires du dispositif	5 %
Favoriser l'accès à l'emploi des demandeurs d'emploi de plus de 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 formation	10 %

Le suivi et l'évaluation de ces indicateurs de façon annuelle puis cumulée permettront de s'interroger sur la poursuite ou l'adaptation des actions et de revoir ou réorienter les objectifs initialement définis. **Ces objectifs pourront donc être actualisés lors des revues de projet ou lors d'un prochain avenant.**

### Rôles et engagements des partenaires

L'ambition exprimée dans la nouvelle charte d'insertion d'utiliser le NPNRU comme un levier pour l'accès à l'emploi des publics prioritaires est l'affaire de tous les partenaires. En effet, si le nombre d'heures est contractualisé dans ce document pour chaque maître d'ouvrage, l'atteinte des objectifs quantitatifs comme qualitatifs relève d'une responsabilité collective, impliquant en premier lieu porteur de projet et maîtres d'ouvrage mais aussi l'ensemble des acteurs de l'emploi et de l'insertion, de l'économie, de la formation, de l'action sociale...

◆ **Engagements du porteur de projet :**

- Mobiliser et accompagner le dispositif des clauses sociales sur l'ensemble des opérations menées dans le cadre du programme NPNRU ...
- Garantir la cohérence et l'articulation du dispositif avec les autres volets du projet, en lien notamment avec le volet emploi du contrat de ville et le projet de gestion.
- Intégrer le facilitateur dès la préparation et tout au long du programme, afin de lui rendre visible et lisible la programmation des opérations, en le conviant notamment lors des comités techniques NPNRU.
- Poursuivre durant toute la durée du programme l'étude des opportunités permettant de proposer des emplois aux habitants des quartiers prioritaires
- Fournir un bilan annuel à l'ANRU.

◆ **Engagements des maîtres d'ouvrage :**

- Promouvoir l'emploi et l'insertion dans le cadre des opérations de rénovation urbaine et de gestion urbaine de proximité, en soumettant notamment chaque marché à une étude préalable sur son potentiel à insérer de la clause
- Diversifier l'offre d'insertion en examinant tous les outils mis à disposition par le code de la commande publique
- S'appuyer sur le dispositif d'accompagnement animé par le facilitateur, en coopérant avec celui-ci dans toutes les phases de mise en œuvre des marchés.
- Veiller à la réalisation par les entreprises attributaires de leurs engagements en matière d'insertion.

◆ **Rôle du SPEIT** (Service public de l'emploi et de l'insertion territorial) et des partenaires de l'emploi et de l'insertion :

- Participer aux instances de pilotage et de suivi de la clause sociale détaillées dans le paragraphe suivant (comité de suivi stratégique et Commission territoriale emploi).
- Identifier et accompagner les candidats potentiels en mobilisant dès que nécessaire des actions de formation.

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

● **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 d'Air Bel.

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.

- **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.

- **Equipe projet**

Le facilitateur participe aux réunion Equipe projet chaque fois que cela sera nécessaire.

- **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.

- **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.

- **Facilitateur**

**EMERGENCE** (PLIE MP Centre) est la structure opérationnelle qui pilote et coordonne le dispositif des clauses sociales sur le 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.

### Communication dédiée à l'insertion

La nouvelle charte nationale d'insertion précise que doivent être lancées des "actions visant à informer les habitants des quartiers prioritaires et faciliter leur accès aux marchés contenant des clauses..." qui peuvent se décliner de la façon suivante :

#### ◆ Actions d'information

Le porteur de projet, les Maitres d'ouvrage et l'ensemble des partenaires, en lien avec la commission territoriale emploi, s'attacheront à développer auprès des habitants des dispositifs d'information sur les opportunités liées aux clauses d'insertion :

- Réunions d'information et de sensibilisation des métiers en lien avec le NPNRU
- Mobilisation des relais locaux (acteurs locaux de l'emploi et de l'insertion, centre social, conseil citoyen, médiateurs, associations de proximité...)
- Sensibilisation des différents acteurs du NPNRU aux problématiques emploi et insertion afin qu'ils puissent relayer et transmettre l'information auprès des habitants du quartier (lors de l'enquête de relogement par exemple, ou de réunions d'information...).

Ce dispositif devra être adapté et transparent afin de ne pas laisser croire que les clauses permettront à tous de trouver de l'emploi.

**L'article 8.3 « La valorisation de la mémoire des quartiers »** est modifié et désormais rédigé comme suit :  
SANS OBJET

### Article 3.9 – Modification de l'article 9 du titre III « Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel »

Sans objet

#### Article 3.9.1 – Modification de l'article 9.1 « Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle »

Sans objet

##### Article 3.9.1.1- Modification de l'article 9.1.1 « La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU »

Sans objet

###### Article 3.9.1.1.1 – Modification de l'article 9.1.1.1 – « Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU »

- Les opérations « Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet / l'accompagnement des ménages / la conduite du projet de renouvellement urbain » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

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	C0968-14-0001	QN01338I	AMP	1 000 000,00 €	40,00%	400 000,00 €	19/12/2019 00:00:00	S1	2021	18
Histoire et mémoire du quartier	C0968-14-0002	QN01338I	AMP	150 000,00 €	33,33%	50 000,00 €	19/12/2019 00:00:00	S2	2021	16
Information & Concertation	C0968-14-0003	QN01338I	AMP	600 000,00 €	8,33%	50 000,00 €	19/12/2019 00:00:00	S1	2020	20
études techniques et patrimoniales	C0968-14-0025	QN01338I	SYNDIC AIR BEL	300 000,00 €	50,00%	150 000,00 €	19/12/2019 00:00:00	S2	2020	14

- Les opérations « Le relogement des ménages avec minoration de loyer » sont modifiées et désormais présentées comme suit : sans objet

###### Article 3.9.1.1.2 – Modification de l'article 9.1.1.2 « Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU »

- Les opérations « La démolition de logements locatifs sociaux » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Place du marché - Démolitions - 5 logements	C0968-21-0005	QN01338I	ERILIA	225 000,00 €	80,00 %	180 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2019	14
Démolitions secteur est - 39 logements	C0968-21-0006	QN01338I	ERILIA	1 755 000,00 €	80,00 %	1 404 000,00 €	19/12/2019 00:00:00	S2	2020	14
Démolitions secteur sud - 41 logements	C0968-21-0007	QN01338I	ERILIA	1 845 000,00 €	100,00 %	1 845 000,00 €	19/12/2019 00:00:00	S1	2019	10
Démolitions Porches ERILIA		QN01338I	ERILIA	1 350 000,00 €	80,00%	1 080 000,00 €				
Démolitions - 18 logements - Place du marché	C0968-21-0008	QN01338I	SA HLM UNICIL	810 000,00 €	80,00 %	648 000,00 €	25/06/2019 00:00:00	S1	2019	18
Démolitions - 25 logements - Place du marché	C0968-21-0009	QN01338I	SA HLM UNICIL	1 125 000,00 €	80,00 %	900 000,00 €	19/12/2019 00:00:00	S2	2019	16
Démolitions - 22 logements - Secteur Nord	C0968-21-0010	QN01338I	SA HLM UNICIL	990 000,00 €	80,00 %	792 000,00 €	19/12/2019 00:00:00	S2	2019	16
Démolitions Porches UNICIL		QN01338I	SA HLM UNICIL	1 980 000,00 €	80,00 %	1 584 000,00 €				

- Les opérations « Le recyclage de copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit : sans objet
- Les opérations « Le recyclage de l'habitat ancien dégradé » sont modifiées et désormais présentées comme suit : sans objet
- Les opérations « L'aménagement d'ensemble » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Aménagement voiries et espaces publics	C0968-24-0011	QN01338I	SOLEAM	11 472 123 €	50,00 %	5 736 062,00 €	19/12/2019 00:00:00	S1	2022	20
Aménagement de jardins partagés	C0968-24-0012	QN01338I	MARSEILLE	250 000,14 €	50,00 %	125 000,07 €	06/02/2019 00:00:00	S1	2021	6
Aménagement du Parc Municipal d'Air Bel	C0968-24-0013	QN01338I	MARSEILLE	3 947 006,90 €	40,00 %	1 578 802,76 €	19/12/2019 00:00:00	S1	2023	14
Résidentialisation Syndicat des copropriétaires		QN01338I	SYNDIC AIR BEL			190 000,00 €				

**Article 3.9.1.1.3 – Modification de l'article 9.1.1.3 « les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU »**

- **Les opérations « La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) » sont modifiées et présentées comme suit :**  
**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 17 juillet 2024 relatif au NPRU d'Air-Bel, le financement de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sera intégré à la convention cadre métropolitaine à hauteur de 298 logements (dont 90 PLUS/PLAI reconstitués sur site).
  
- **Les opérations « La production d'une offre de relogement temporaire » sont modifiées et désormais présentées comme suit : sans objet**
  
- **Les opérations « La requalification de logements locatifs sociaux » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

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
Requalification de 226 logements	C0968-33-0014	QN01338I	ERILIA	Assiette prêt bonifié	15 309 000,00€		Volume de prêt bonifié	4 972 000,00 €	12/12/2016 00:00:00	S1	2017	20
				Assiette subvention	8 680 000,00 €	20,00 %	Subvention	1 808 000,00 €				
							Total concours financier	6 780 000,00 €				
Restructuration de 6 logements	C0968-33-0015	QN01338I	ERILIA	Assiette prêt bonifié	420 000,00 €		Volume de prêt bonifié	84 000,00 €	12/12/2016 00:00:00	S1	2017	20
				Assiette subvention	1 330 000,00 €	20,00 %	Subvention	246 300,00 €				
							Total concours financier	912 000,00 €				
Requalification de 228 logements	C0968-33-0016	QN01338I	ERILIA	Assiette prêt bonifié	10 047 600,00 €		Volume de prêt bonifié	3 073 000,00 €	12/12/2016 00:00:00	S2	2016	20
				Assiette subvention	9 120 000,00 €	40,00 %	Subvention	3 648 000,00 €				
							Total concours financier	6 721 000,00 €				

Restructuration de 20 logements	C0968-33-0017	QN01338I	ERILIA	Assiette prêt bonifié	2 776 800,00 €		Volume de prêt bonifié	400 000,00 €	16/12/2016 00:00:00	S1	2016	20
				Assiette subvention	1 400 000,40 €	40,00 %	Subvention	560 000,00 €				
							Total concours financier	960 000,00 €				
Requalification de 487 logements	C0968-33-0018	QN01338I	SA HLM UNICIL	Assiette prêt bonifié	21 650 000,00 €		Volume de prêt bonifié	9 718 700,00 €	12/12/2016 00:00:00	S2	2016	20
				Assiette subvention	19 480 000,00 €	20,00 %	Subvention	3 896 000,00 €				
							Total concours financier	13 614 700,00 €				
Restructuration de 8 logements	C0968-33-0019	QN01338I	SA HLM UNICIL	Assiette prêt bonifié	1 444 000,00 €		Volume de prêt bonifié	544 000,00 €	12/12/2016 00:00:00	S2	2016	20
				Assiette subvention	560 000,00 €	20,00 %	Subvention	112 000,00 €				
							Total concours financier	556 000,00 €				

- **Les opérations « La résidentialisation de logements locatifs sociaux / de copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

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
Résidentialisation UNCIL 203 logements		QN01338I	UNICIL	1 624 000,00 €	40,00 %	649 600,00 €				
Résidentialisation ERILIA 203 logements		QN01338I	ERILIA	1 624 000 ,00 €	40,00 %	649 600,00 €				

- **Les opérations « Les actions de portage massif en copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit : sans objet**

- Les opérations « La diversification de l’habitat dans le quartier par l’accession à la propriété » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

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
Accession à la propriété	C0968-36-0020	QN01338I	AMP	0,00 €	0,00 %	140 000,00 €	19/12/2019 00:00:00	S2	2024	12

- Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics et collectifs de proximité » sont modifiées et désormais présentés comme suit :

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 du projet	C0968-37-0021	QN01338I	AMP	200 000,00 €	50,00 %	100 000,00 €	19/12/2019 00:00:00	S2	2021	4
Regroupement des équipements scolaires d’Air Bel	C0968-37-0022	QN01338I	MARSEILLE	11 661 656 ,00 €	50,00 %	4 920 000,00 €	19/12/2019 00:00:00	S1	2022	18
Equipement social	C0968-37-0023	QN01338I	MARSEILLE	2 814 000,00 €	50,00 %	1 407 000,00 €	19/12/2019 00:00:00	S2	2023	20
micro-crèche	C0968-37-0026	QN01338I	SYNDIC AIR BEL	115 000,00 €	50,00 %	57 500,00 €	19/12/2019 00:00:00	S2	2020	6
Réhabilitation local PMI		QN01338I	SYNDIC AIR BEL	208 844,00 €	50,00 %	104 422,00 €				
Réhabilitation locaux ERILIA		QN01338I	ERILIA	451 916, 00 €	50,00 %	225 958,00 €				
Réhabilitation locaux UNICIL		QN01338I	UNICIL	1 052 440 ,00 €	50,00 %	526 220,00 €				

- Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : l’immobilier à vocation économique » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

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
------------------------	-------	---	-----------------------------------	---	-------------------------	--	--------------------------------------	----------	-------	-------------------

Relocalisation centre médical		QN01338I	UNICIL	742 800,00 €	50,00 %	371 400,00 €	19/12/2019 00:00:00	S2	2024	12
Relocalisation pharmacie		QN01338I	UNICIL	344 000,00 €	50,00 %	172 000, 00 €				

- **Les opérations « Autres investissements concourant au renouvellement urbain » sont modifiées et désormais présentées comme suit : sans objet**

### **Article 3.9.1.2- [le cas échéant] Modification de l'article 9.1.2 « Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

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.

#### **Ingénierie et pilotage du projet**

L'OPCU (Moa MAMP)

Les études économiques (Moa MAMP)

#### **Aménagement d'ensemble**

Les aménagements transitoires (Moa MAMP)

#### **Requalification**

La Bastide d'Air Bel (Moa VDM)

### **Article 3.9.2 – Modification de l'article 9.2 « Les opérations du programme non financées par l'ANRU »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

#### **Article 3.9.2.1- Modification de l'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 signé par l'ANRU et la région (ou le département) »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

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

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 3.9.2.2- Modification de l'article 9.2.2 « Les opérations bénéficiant de l'Anah »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit : sans objet

#### **Article 3.9.2.3 – Modification de l'article 9.2.3 « les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

L'ensemble des opérations du programme financé par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C6.

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.

Famille d'opération	Libellé de l'opération	MO	Cout prévisionnel HT k€	Cout prévisionnel TTC k€	BASE SUBVENTIONNABLE ANRU	FINANCEURS ET MAITRES D'OUVRAGE		
						MAMP	CDC Fonds propres	ANRU
14 INGENIERIE	OPCU conduite opérationnelle du projet (OPCU, suivi et évaluation du projet, missions de synthèse, AMO foncier accompagnement au projet de cession d'ensemble)	AMP	800 000	960 000	800 000	500 000	300 000	
	Etude de programmation économique (études, programmation, développement projets économie sociale et solidaire - tiers lieu)	AMP	150 000	180 000	150 000	75 000	75 000	
	Etudes urbaines (plan guide convention phase 2, accompagnement archi-urba, actualisation plan guide, coordination AMO MOUS)	AMP	1 000 000	1 200 000	1 000 000	500 000	100 000	400 000
	Communication, animation et actions de concertation avec les habitants	AMP	600 000	720 000	600 000	530 000	20 000	50 000
	<b>SOUS-TOTAL ETUDES ET CONDUITE DE PROJET</b>		<b>2 550 000</b>	<b>3 060 000</b>	<b>2 550 000</b>	<b>1 605 000</b>	<b>495 000</b>	<b>450 000</b>

#### Article 3.9.2.4 – Modification de l'article 9.2.4 « les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés »

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

#### Article 3.9.3 – Modification de l'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 »

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

#### Article 3.9.4 – Modification de l'article 9.4 « Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » »

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » bénéficient de financement hors NPNRU (PIA et Plan France Relance). Ces financements sont attribués selon les modalités définies par la délibération n°2020-33 du conseil d'administration de l'ANRU du 24 novembre 2020, en application de l'article 2.3.9 du titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

#### FAT 41

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
DÉPENSES DE PERSONNEL : POSTES ETP	C0968-41-0028	QP013038	Le Talus	120 510,20 €	49,79 %	60 000,00 €	01/06/2020 00:00:00	S1	2022	10
Dépenses d'ingénierie : intervenants extérieurs	C0968-41-0029	QP013038	Le Talus	40 000,00 €	50,00 %	20 000,00 €	01/06/2020 00:00:00	S1	2022	10
Dépenses d'ingénierie : accompagnement Association jardin	C0968-41-0032	QP013038	les mains vertes	4 800,00 €	50,00 %	2 400,00 €	01/06/2020 00:00:00	S2	2022	10

#### FAT 42

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
Aménagement de convivialité Jardin partagé Air Bel	C0968-42-0027	QP013038	AMP	55 074,00 €	50,00 %	27 537,00 €	01/06/2020 00:00:00	S2	2022	10
Dépenses d'investissement Projet Jardins Tremplin Le Talus - cuisine	C0968-42-0030	QP013038	Le Talus	113 600,00 €	50,00 %	56 800,00 €	01/06/2020 00:00:00	S1	2022	10
Investissements Jardin partagé Air Bel	C0968-42-0031	QP013038	les mains vertes	10 000,00 €	50,00 %	5 000,00 €	01/06/2020 00:00:00	S2	2022	10

## Article 3.10 – Modification de l'article 10 relatif au plan de financement des opérations programmées

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans le tableau 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 du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ».
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montant de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, 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 55 098 556 €, comprenant 36 144 864 € de subventions, et 18 953 692,00 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.**
- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, **de 495 000,00 €**. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 0 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. 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 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.

Pour rappel :

- Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention<sup>3</sup> :

---

<sup>3</sup> Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C9.

	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Protocole de préfiguration - opérations rattachées au quartier Air Bel	1 298 520,20 €	0 €	1 298 520,20 €
Convention Air Bel quartier	36 144 864,00 €	18 953 692,00 €	55 098 556,00 €
Opérations Quartiers Fertiles / Air Bel	171 737,00 €	0 €	171 737,00 €
Convention Cadre	3 240 200,00 €	4 625 000,00 €	7 865 200,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>40 855 321 €</b>	<b>23 578 692,00 €</b>	<b>64 434 013 €</b>

#### **ARTICLE 4 – DATE D’EFFET ET MESURE D’ORDRE**

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par la dernière partie prenante signataire.

Les clauses de la convention pluriannuelle non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables conformément aux dispositions prévues dans la Convention pluriannuelle.

La convention pluriannuelle et ses avenants successifs, en ce compris le présent avenant, forment un tout indivisible. Une version actualisée de la convention pluriannuelle consolidant l'ensemble des modifications sera remise à l'ANRU par le porteur de projet.

#### **ANNEXES**

#### **TABLEAU FINANCIER et ANNEXES DU CONTRAT MODIFIES**

NPNRU C0968 AIR BEL Maquette financière prévisionnelle

Famille d'opération	Cadre contractuel	avancement FAT	IDTOP	Libellé de l'opération	NBRE	SDP	COUT HT/u	MO	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE FINANCEMENT PREVISIONNEL ANRU (HT)	Ville		EPCI		Conseil Départemental		Bailleur social y compris les prêts		CDC Fonds propres		Autres : valorisation foncière / autres MOA		ANRU max		PRETS			
													montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	Prêt bonifié AL	%
14 INGENIERIE		loda	C0968-14-0001	Etudes urbaines				AMP	1 000 000	20%	1 200 000	1 000 000	0	0	700 000	58%	0	0	0	0	100 000	10%	0	0	400 000	40%		0%		
		Excel	Pas subv ANRU	OPCU conduite opérationnelle du projet				AMP	800 000	20%	960 000	800 000	0	0	660 000	69%	0	0	0	0	300 000	38%	0	0	0	0%		0%		
		Excel	Pas subv ANRU	Etudes et AMO programmation et développement d'activités économiques				AMP	150 000	20%	180 000	150 000	0	0	105 000	58%	0	0	0	0	75 000	50%	0	0	0	0%		0%		
		Excel	C0968-14-0003	Communication, Concertation, participation				AMP	600 000	20%	720 000	600 000	0	0	650 000	90%	0	0	0	0	20 000	3%	0	0	50 000	8%		0%		
		loda	C0968-14-0002	Histoire et Mémoire du quartier				AMP	150 000	20%	180 000	150 000	0	0	130 000	72%	0	0	0	0	0	0	0	0	50 000	33%		0%		
		loda	Protocole	Etude urbaine - Complement				AMP	100 000	20%	120 000	100 000	6 000	0	64 000	53%	0	0	0	0	50%	0	0	0	50 000	50%		0%		
		loda	C0968-14-0025	Etude techniques patrimoniales				Syndic	300 000	20%	360 000	300 000	0	0	0	0%	0	0	0	0	210 000	58%	0	0	150 000	50%		0%		
	loda	Protocole	Etude techniques préalable réhabilitation et restructuration				Syndic	200 000	20%	240 000	200 000	0	0	0	0%	0	0	0	0	70 000	29%	0	0	100 000	50%		0%			
<b>TOTAL INGENIERIE</b>													<b>6 000</b>	<b>0</b>	<b>2 309 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>280 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>495 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>800 000</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX		loda	Protocole	Démolition UNICIL la Marylise	74		19 405	UNICIL	1 436 000		1 723 000	1 436 000	0	0	0	0	0	0	574 000	33%	0	0	0	1 149 000	100%		0%			
		loda	C0968-21-0008	Démolition UNICIL Place du Marché (Bât 74 et 75 - OPPC)	18		47 722	UNICIL	859 000		1 031 000	810 000	0	0	0	0	0	0	383 000	37%	0	0	0	648 000	80%		0%			
		loda	C0968-21-0009	Démolition UNICIL Place du marché (Bât 72,73 et 76)	25		65 280	UNICIL	1 632 000		1 958 000	1 125 000	0	0	0	0	0	0	1 058 000	54%	0	0	0	900 000	80%		0%			
		loda	C0968-21-0010	Démolition UNICIL Secteur Nord (Bât 52, 56p et 32j)	22		66 814	UNICIL	1 469 916		1 565 000	990 000	0	0	0	0	0	0	773 000	0%	0	0	0	792 000	80%		0%			
		loda	C0968-21-0007	Démolition UNICIL porches (57p,58p, 49/50, 40p,28/35, 7/8,31)	44		68 353	UNICIL	3 007 526		3 198 000	1 980 000	0	0	0	0	0	0	1 614 000	0%	0	0	0	1 584 000	80%		0%			
		loda	C0968-21-0007	Démolition LOGIREM Secteur Sud (bât 36,37)	41		54 537	ERILIA	2 236 000	9%	2 437 240	1 845 000	0	0	0	0	0	0	592 240	0%	0	0	0	1 845 000	100%		0%			
		loda	C0968-21-0005	Démolition ERILIA porches (39p, 59p, 65/64, bât 14/24, 16p,17p)	30		57 892	ERILIA	1 736 757	9%	1 893 065	1 350 000	0	0	0	0	0	0	813 065	43%	0	0	0	1 080 000	80%		0%			
		loda	C0968-21-0005	Démolition ERILIA Place du Marché OPPC Bât 71	5		68 200	ERILIA	341 000		371 000	225 000	0	0	0	0	0	0	191 000	0%	0	0	0	180 000	100%		0%			
		loda	C0968-21-0006	Démolition ERILIA Secteur Est (bât 25,26,21,22)	39		66 103	ERILIA	2 578 000		2 764 000	1 755 000	0	0	0	0	0	0	1 360 000	0%	0	0	0	1 404 000	80%		0%			
	<b>SOUS-TOTAL DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX</b>					<b>298</b>		<b>15 296 199</b>		<b>16 940 305</b>	<b>11 516 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 358 305</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 582 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
24 AMENAGEMENT D'ENSEMBLE		loda	C0968-24-0011	Création voiries et aménagement espaces publics (base sub ANRU 350€/m² pour la création de voiries, 200€/m² pour les espaces verts)	32 590			SOLEAM	23 898 479		28 678 175	11 472 123	0	0	22 147 233	70%	0	0	300 000	0%	0	0	494880	5 736 062	50%		0%			
				Résidentialisation syndicat des copropriétaires				SYNDIC	6 468 956		7 762 747	6 468 956	0	0	0	0	0	0	7 572 747	0%	0	0	190 000			0%				
				Création et aménagement de jardins partagés	1 150			VDM	250 000	20%	300 000	250 000	175 000	70%	0	0	0	0	0	0	0	0	125 000	0%		0%				
				Création et aménagement d'un parc municipal	39 200			VDM	4 458 609	20%	5 344 794	3 947 007	2 761 130	65%	0	0	0	0	0	0	0	0	511 600	1 578 803	27%		0%			
<b>SOUS-TOTAL AMENAGEMENT D'ENSEMBLE</b>					<b>0</b>		<b>35 076 044</b>	<b>0</b>	<b>42 085 716</b>	<b>22 138 086</b>	<b>2 936 130</b>	<b>22 147 233</b>	<b>0</b>	<b>300 000</b>	<b>7 572 747</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 006 480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 629 864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX		loda	C0968-33-0018	Réhabilitation UNICIL (50k/logement)	487		60 554	UNICIL	29 490 035		38 026 000	19 480 000	0	0	974 000	3%	550 000	0	32 606 000	167%	0	0	0	3 896 000	20%	9 718 700	44%			
		loda	C0968-33-0016	Réhabilitation LOGIREM (50k/logement)	228		68 026	ERILIA	15 510 000		9 120 000	9 120 000	0	0	656 000	4%	250 000	0	11 731 000	129%	0	0	0	3 648 000	40%	3 073 000	31%			
		loda	C0968-33-0014B	Réhabilitation ERILIA (50k/logement)	226		63 421	ERILIA	14 333 245		15 309 000	9 040 000	0	0	452 000	1%	250 000	0	12 799 000	84%	0	0	0	1 808 000	40%	4 972 000	0%			
		loda	C0968-33-0019	Restructuration UNICIL (80k/logement)	8		163 213	UNICIL	1 305 700		1 470 000	560 000	0	0	96 000	3%	0	0	3%	1 262 000	0%	0	0	112 000	0%	544 000	0%			
		loda	C0968-33-0017	Restructuration LOGIREM (80k/logement)	20		114 000	ERILIA	2 280 000		2 400 000	1 400 000	0	0	240 000	11%	0	0	3%	1 600 000	114%	0	0	560 000	20%	400 000	45%			
		loda	C0968-33-0015	Restructuration ERILIA (80k/logement)	6		96 057	ERILIA	576 342		631 477	420 000	0	0	72 000	3%	0	0	3%	475 477	75%	0	0	84 000	20%	246 300	0%			
	<b>SOUS-TOTAL REHABILITATIONS</b>					<b>975</b>		<b>63 495 322</b>	<b>0</b>	<b>74 121 477</b>	<b>40 020 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 490 000</b>	<b>0</b>	<b>1 050 000</b>	<b>0</b>	<b>60 473 477</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 108 000</b>	<b>1</b>	<b>18 954 000</b>	<b>1</b>			
34 RESIDENTIALISATION		loda		Résidentialisation UNICIL	503		20 254	UNICIL	10 187 970		12 222 000	1 624 000	0	0	0	0	0	3%	11 572 400	713%	0	0	0	649 600	40%		0%			
		loda		Résidentialisation ERILIA	504		8 089	ERILIA	4 076 943		4 366 561	1 624 000	0	0	0	0	0	3%	3 716 961	0%	0	0	0	649 600	40%		0%			
	<b>SOUS-TOTAL RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS</b>					<b>1 007</b>		<b>14 264 913</b>	<b>0</b>	<b>16 588 561</b>	<b>3 248 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 289 361</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 299 200</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
35 ACCESSION A LA PROPRIETE		loda	C0968-36-0020	Diversification / Accession sociale	14		180 000	AMP	2 520 000		3 024 000	0	0	0	0	0	0	0	0%	0	0	2 884 000	140 000	78%		0%				
	<b>SOUS-TOTAL ACCESSION A LA PROPRIETE</b>					<b>0</b>		<b>2 520 000</b>	<b>0</b>	<b>3 024 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 884 000</b>	<b>140 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE			C0968-37-0022	Regroupement des équipements scolaires (dont gymnase)	3 923			SPEM	11 661 656		13 590 411	11 661 656	8 670 411	0	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	4 920 000	42%		0%			
			C0968-37-0023	Equipement Social	1 165			VDM	2 814 000		3 376 800	2 814 000	1 519 800	0	0	0	0	450 000	0%	0	0	0	0	1 407 000	50%		0%			
			C0968-33-0017	Maison du projet				MAMP	393 885	20%	472 602	200 000	0	0	372 602	58%	0	0	0	0%	0	0	0	100 000	50%		0%			
			C0968-33-0018	Création micro creche sociale				SDC	115 000	20%	138 000	115 000	0	0	0	0%	0	0	0	0%	0	0	81 000	57 000	50%		0%			
				Réhabilitation Locaux Syndicat de Copropriétaires				SYNDIC	220 400		264 480	208 844	0	0	0	0%	0	0	0	0%	0	0	174 184	104 422	50%		0%			
				Création et réhabilitation locaux UNICIL				UNICIL	1 065 240		1 278 288	1 052 440	0	0	0	0%	0	0	0	0%	0	0	752 068	526 220	50%		0%			
				Création et réhabilitation locaux ERILIA				ERILIA	489 516		587 419	451 916	0	0	0	3%	0	0	0	3%	361 461	0	0	225 958	50%		0%			
	<b>SOUS-TOTAL EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE</b>					<b>0</b>		<b>16 759 697</b>	<b>0</b>	<b>19 708 000</b>	<b>16 503 856</b>	<b>10 190 211</b>	<b>0</b>	<b>372 602</b>	<b>1</b>	<b>450 000</b>	<b>0</b>	<b>1 368 713</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>7 340 600</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
38				Pharmacie				UNICIL	440 000		528 000	344 000	0	0	0	0														