

**Rénovation urbaine
Flamants/Iris
Convention pluriannuelle de mise en œuvre
Sommaire**

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

PREAMBULE

Historique et contexte général du projet	3
Objectifs généraux du projet	4

TITRE I - LES DEFINITIONS

TITRE II - LE PROJET

Article 1 - Le contenu du projet urbain	5
Article 2 - L'organisation de la conduite du projet	6
Article 3 - La Concertation et l'information et sur le projet	7

TITRE III - LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L'ANRU

Article 4 - Les opérations subventionnées par l'ANRU	8
Article 5 - Les contreparties à la Foncière	11
Article 6 - L'échéancier de réalisation	12
Article 7 - Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU	12

TITRE IV - LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT À LA REUSSITE DU PROJET

Article 8 - Les opérations non subventionnées par l'ANRU	13
Article 9 - Le plan de relogement	13
Article 10 - Les mesures de développement social	13
Article 11 - Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants	14

TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES

Article 12 - Les engagements financiers des signataires	15
---	----

TITRE VI - L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS

Article 13 - Les modalités de compte rendu	15
Article 14 - Les missions d'évaluation	16
Article 15 - Les avenants à la convention	17
Article 16 - Les conséquences du non respect des engagements	18

TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 17 - Archives filmographiques et photographiques	20
Article 18 - La clause de renégociation de la convention	20
Article 19 - Le traitement des litiges	20
Article 20 - La signalétique des chantiers	20

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre :

- **L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ci-après dénommée l'ANRU ou l'Agence, représentée par son Directeur Général Monsieur Philippe VAN DE MAELE,**
- **La Commune de Marseille, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du 18 juillet 2005, ci-après dénommé porteur de projet,**
- **La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude GAUDIN,**
- **Le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par son Président, Monsieur Jean-Noël GUERINI,**
- **L'Association Foncière Logement, représentée par son Président, Monsieur Alain SIONNEAU, ci-après désignée Foncière Logement,**
- **L'Office Public d'Aménagement et de Construction « OPAC Sud » représenté par son Directeur Général, Monsieur Jean-Michel GUENOD,**
- **L'Office Public d'Aménagement et de Construction « Habitat Marseille Provence », représentée par son Directeur Général, Madame Nicole L'HERNAULT,**
- **La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur Régional Monsieur Christian OLIVERES**
- **L'Etat, représenté par Monsieur Christian FREMONT, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département**

Ce qui suit

PREAMBULE

Historique et contexte général du projet

L'ex-ZUP n° 1, située en partie dans le 14^{ème} arrondissement et en partie dans le 13^{ème} arrondissement, avec la plus forte concentration de logements sociaux sur Marseille, a été l'objet, depuis plus de vingt ans, de diverses opérations de requalification du parc d'habitat social, intégrant des changements d'usage et des démolitions, en particulier sur les cités des Flamants, de Saint-Barthélemy III ou de la Busserine.

Ces divers projets menés par les bailleurs, avec l'appui de la collectivité locale et de l'Etat, n'ont pas suffi à enrayer les difficultés urbaines et sociales car ils ne se situaient pas toujours à l'échelle du quartier ou n'ont pas pu être conduits jusqu'à leur terme.

La conjugaison d'une volonté de conduire un projet ambitieux, de saisir l'opportunité de création, à court ou moyen terme, d'importantes infrastructures de transport, et enfin la garantie de disposer, dans le cadre du programme de renouvellement urbain, des moyens financiers contractualisés de l'ANRU, des collectivités locales et des bailleurs, permet aujourd'hui d'engager un projet global dont le projet Flamants/Iris constitue le premier volet, qui sera suivi de projets sur Saint Paul, Saint Barthélemy III/Picon/Busserine et Vallon de Malpassé/Cèdres.

Ce projet global englobe non seulement l'ex ZUP n° 1, au centre de laquelle se situe le Centre Urbain du Merlan, pôle d'activités commerciales et de services (bibliothèque, théâtre...), mais aussi les quartiers environnants, et plus particulièrement le noyau villageois de Sainte Marthe appelé à jouer un nouveau rôle de centralité en raison de l'urbanisation de vastes territoires limitrophes.

Le cadre général de ce projet est déterminé par un schéma de référence, adopté par les partenaires du GPV à l'issue de diverses études, et notamment l'étude de définition sur les conditions d'intégration urbaine de la future rocade L2 conduite par la DDE.

Ce schéma de référence tire parti des futures infrastructures de transport : création d'une part d'une nouvelle gare, au centre du quartier, sur la ligne Aix/Marseille dont le niveau de service sera amélioré dans le cadre de l'actuel contrat de plan, et d'autre part de la rocade L2, en tranchée couverte à l'Ouest du Centre Urbain, qui libérera en surface le flux de transit.

Naturellement ce schéma de référence prend en compte les échelles de temps, en distinguant, dans le cadre d'une cohérence générale de projet, les opérations à mener à court terme, de celles à conduire à moyen terme.

Les principaux axes d'intervention portent sur :

- ✓ La requalification de l'habitat
- ✓ L'amélioration du réseau de voiries afin d'assurer un meilleur maillage et des liaisons plus cohérentes entre les dessertes principales et les dessertes secondaires
- ✓ La valorisation foncière de terrains mieux desservis, pour créer de nouveaux logements, de nouveaux équipements, ou des bâtiments d'activité, en particulier dans la Zone Franche Urbaine 14^{ème}/15^{ème} sud qui couvre une partie de son territoire.

Dans cet environnement, les grands ensembles des Flamants (900 logements) et des Iris (220 logements), construits au début des années 1970, gérés respectivement par l'OPAC Sud et par Habitat Marseille Provence, et séparés par une large avenue en forte déclivité empruntée à vive allure par divers véhicules souffrent particulièrement de quatre handicaps :

- ✓ Une topographie contrastée marquée par de forts dénivelés ayant induit un réseau de voirie interne confus et une adaptation au sol des bâtiments peu satisfaisante
- ✓ Un enclavement lié à la présence d'axes de transit (Raimu, RD4, Braque) qui les enserrent, les isolent et les renferment sur elles-mêmes
- ✓ Une mauvaise occupation de l'espace avec un plan masse reposant sur une juxtaposition de barres avec des tripodes en extrémité, dans un enchaînement résultant de considérations d'ordre constructif, mais fermant toute perspective visuelle
- ✓ Une absence de disponibilités foncières en périphérie immédiate, les terrains voisins étant occupés principalement par le Centre Urbain du Merlan et son immense parking, des établissements scolaires, des espaces boisés ou des habitations de diverses natures mais ne justifiant pas un remodelage urbain.

Objectifs généraux du projet

Au vu de ce constat, le projet présenté, situé dans la ZUS « Saint Barthélemy/Le Canet/La Delorme », quartier prioritaire au titre du programme Borloo, vise à :

- ➡ Supprimer l'effet de ghetto par des réhabilitations, des démolitions, des constructions
- ➡ Rompre avec l'effet de masse par une nouvelle occupation de l'espace et un réaménagement des espaces publics
- ➡ Ouvrir la cité par la création de voies traversantes découpant la propriété en îlots distincts
- ➡ Favoriser l'intégration par la réalisation d'équipements publics et l'implantation de services

Dans cette même ZUS, d'autres projets seront soumis à l'ANRU selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Saint-Joseph – Vieux Moulin	Septembre 2005
- Saint-Barthélémy III – Picon – Busserine	Début 2006
- Copropriété les Rosiers	Mi 2006

TITRE I – LES DEFINITIONS

- ✓ Le projet : il représente la dimension à la fois urbaine et sociale de rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble de toutes les actions à mener sur le quartier pour garantir sa transformation en profondeur et son inscription dans les objectifs de développement durable de la ville, de l'agglomération ou du territoire auquel il se rattache : les opérations aidées par l'ANRU et les opérations complémentaires menées par d'autres partenaires.
- ✓ Le programme : il représente l'ensemble des opérations et actions pour lesquelles l'ANRU apporte une subvention
- ✓ L'opération physique : elle est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise.

- ✓ L'opération financière regroupe plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées et un même maître d'ouvrage.
- ✓ La typologie de l'habitat : il décrit les diverses composantes de l'habitat par :
 - . Le type d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire.
 - . Le statut du logement : locatif public (PLAI, PLUS, PLS, PLAI) ; logements foyers, locatif privé ; propriétaire occupant ; accession ; location-accession ; accession sociale.

TITRE II - LE PROJET

Article 1 - Le contenu du projet urbain

Le projet qui sert de base à la conclusion de la présente convention est celui examiné le 21 avril 2005 par le Comité d'Engagement de l'ANRU.

La présente convention en reprend les principales caractéristiques sur lesquelles s'engagent les parties. Elles sont reprises dans l'annexe 1 qui comporte :

- ✓ Un plan de situation faisant apparaître le périmètre d'intervention de l'ANRU
- ✓ Un plan état des lieux et un plan état du quartier en fin de mise en œuvre de la présente convention illustrant la transformation en profondeur du quartier. Ces deux plans font apparaître :
 - . la typologie de l'habitat,
 - . la localisation de toutes les opérations figurant dans le programme, la localisation des contreparties Foncière Logement.
- ✓ Un plan « avant » et « après », mettant en évidence la réorganisation de la domanialité (espaces à statut public, espaces à statut privé et pour ceux-ci le schéma de l'organisation parcellaire à terme)
- ✓ Un tableau comparant les types et les statuts de logements présents sur le quartier « avant » et « après », mettant en évidence la diversification introduite par le projet et la mixité sociale créée.
- ✓ Une note sur la reconstitution de l'offre globale de logement locatif social en lien avec les objectifs de la déclinaison locale du plan de cohésion sociale.
- ✓ Une note sur la stratégie de relogement explicitant notamment le diagnostic (nombre de familles concernées), les stratégies de relogement envisagées (parcours résidentiel proposé), leur articulation avec les dispositifs existants (politique locale du logement et logement des plus démunis) et la structuration des partenariats constitués (bailleurs, communes, EPCI, services sociaux, Etat, ...).

- ✓ Une note sur les besoins résultant de l'insertion des familles et individus présentant des caractéristiques spécifiques, notamment issues de l'immigration, et cumulant plusieurs handicaps.
- ✓ Une note déclinant les objectifs de développement durable du projet.
- ✓ Une note déclinant les objectifs de développement économique du quartier et les moyens d'y parvenir.

Article 2 – L'organisation de la conduite de projet d'ensemble

2.1. Le pilotage stratégique du projet d'ensemble

Le pilotage stratégique du projet est assuré par le Groupement d'Intérêt Public du Grand Projet de Ville « Marseille-Septèmes », dont le Conseil d'Administration suit l'avancement du projet, arbitre, procède aux éventuels ajustements nécessaires...

Ses représentants participeront autant que de besoin à des réunions avec les divers acteurs concernés, et notamment les habitants.

2.2. Le pilotage opérationnel du projet (ordonnancement-pilotage-coordination)

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement des projets à poursuivre, un comité de suivi sera mis en place.

Ce Comité de suivi regroupera, sous l'animation de la Direction du GIP-GPV, les représentants des bailleurs, la MOUS, le chef de projet Contrat de Ville, les techniciens des diverses collectivités et de la mairie de secteur.

Ce comité échangera les informations, coordonnera les interventions, relèvera les dysfonctionnements éventuels, leur apportera des réponses et, au besoin, en réfèrera aux instances politiques.

2.3. Les maîtrises d'ouvrage d'opération

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

Pour l'OPAC Sud : Un chef de projet intervient à temps plein sur l'opération. Il pilote les travaux de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Il est soutenu par une équipe-projet rassemblant à temps partiel et de façon transversale les compétences issues des différentes directions de l'OPAC Sud (Direction du Logement, Direction de la Maîtrise d'Ouvrage, Direction Administrative et Financière, Direction de la Communication, Direction de la Gestion Territoriale). Chacun de ces représentants porte une responsabilité pour chacun des thèmes identifiés et participe à l'action.

Pour Habitat Marseille Provence : L'opération sera pilotée par la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage appelée « Etudes Développement Patrimoine ». Cette direction est composée notamment de responsables de programme (de niveau ingénieur) et pilote les actions d'investissement d'Habitat Marseille Provence. Un responsable senior est affecté à l'opération et suit celle-ci, de l'étude de faisabilité jusqu'à l'achèvement des travaux et les mises en place des garanties (parfait achèvement et décennales). Il intervient en tant que référent unique et assure la coordination avec les autres services d'HMP impliqués dans le programme : Direction Administrative et Financière, Agence gestionnaire particulièrement qui lui apporteront leur soutien en tant que de besoin... ainsi qu'avec les acteurs opérationnels :

maître d'œuvre, MOS... Les différentes phases du projet (APS, APD...) seront validées par un groupe de pilotage qui associera HMP et les différents partenaires concernés.

Pour la Ville de Marseille : Le « référent » de la Ville de Marseille est le Chef du Service Développement et Rénovation de l'Habitat qui assure, en appui de l'équipe GPV, le lien avec les divers Services Conducteurs d'Opération (Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat, Direction Générale de l'Architecture et des Bâtiments Communaux, Direction Générale des Services Techniques).

Pour la Communauté Urbaine : le « référent » de la Communauté Urbaine est le Chef du Service Habitat, Politique de la Ville, Insertion qui assure, en appui de l'équipe GPV, le lien avec les divers Services Conducteurs d'Opération.

2.4. Le choix et l'organisation de la maîtrise d'œuvre urbaine

La maîtrise d'œuvre de l'opération des Flamants a été confiée par l'OPAC Sud à une équipe composée d'architectes, urbanistes, sociologues, dont le mandataire est Antoine GRUMBACH, et qui regroupe les compétences tant techniques que sociales.

Cette unicité d'intervenants garantit la cohérence des projets, dans le respect des options d'aménagement approuvées.

Article 3 – La concertation et l'information sur le projet

Le porteur du projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de concertation suivantes.

3.1. Outils de concertation du porteur de projet

La Ville de Marseille, avec l'appui technique du GPV, organisera les rencontres nécessaires à la bonne compréhension du projet global portant sur le secteur Saint Barthélemy/Malpassé/Sainte Marthe.

Ces rencontres permettront d'enregistrer les attentes et les observations des habitants dont les avis permettront la mise au point des projets définitifs.

3.2. Outils de concertation des bailleurs

Dès 1984, a été mise en place une concertation avec les habitants dans le cadre d'une réhabilitation sur les Flamants et signé un protocole d'accord avec les associations de locataires.

Des « outils » sont opérationnels :

Le Collectif des Associations :

Ce « Collectif des Associations », lieu d'écoute, de débat et de proposition, est un partenaire important, par la dynamique qu'il développe et l'autorégulation basée sur une charte, qu'il exerce dans l'accueil en son sein des associations.

Un Conseil des Résidents :

Il se réunit régulièrement pour tenir informé et dialoguer avec les habitants sur l'avancement des réflexions, sur les perspectives à venir, les difficultés rencontrées. Trois points d'échange ponctuent la tenue de ce Conseil :

- ✓ vie de la cité
- ✓ actions et travaux menés sur la cité,
- ✓ projet de renouvellement urbain : contenu, avancement...

Il réunit, au-delà de l'OPAC Sud :

- ✓ les représentants des associations présentes sur la cité,
- ✓ trois élus représentant le Conseil Régional, le Conseil Général et la mairie de secteur
- ✓ les personnes représentant les institutions et organismes présents sur la cité.

Les enquêtes auprès des locataires :

Dans le cadre des études permettant de mesurer les attentes, les perspectives en termes de parcours résidentiel et le niveau de compréhension et de connaissance du projet.

La communication :

Elle a été particulièrement engagée lors d'une exposition présentant le projet proposé dans le cadre du marché de définition. Par ailleurs des groupes de travail thématiques sont mis en place.

D'autre part, un travail est mené avec la MOUS pour réaliser les diagnostics sociaux nécessaires pour que le Maître d'Ouvrage puisse mesurer qualitativement les attentes et besoins des locataires.

Les attentes formulées ont pour objet :

- ✓ une contribution à la construction du programme en coordination et en cohérence avec les attentes et les besoins exprimés par les habitants, institutions...
- ✓ de mettre en place un système de concertation et de communication
- ✓ de définir et mettre en œuvre un plan d'accompagnement social des habitants.

Dans ce cadre, des ateliers de concertation ont été mis en œuvre pour débattre des thèmes qui devront être traités dans le cadre du projet (espaces extérieurs, résidentialisation...)

TITRE III – LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L'ANRU

Article 4 – Les opérations subventionnées par l'ANRU

4.1. L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet

4.1.1. Études préalables et expertises

En complément des études entreprises, une étude de marché sera réalisée afin de cibler définitivement la clientèle des locaux du pôle de service et de formation.

4.1.2. Pilotage stratégique

Le pilotage stratégique est assuré par le GIP pour le GPV et son financement, indiqué pour mémoire, est attendu dans le cadre plus global du financement du dispositif GPV.

4.1.3. Pilotage opérationnel du projet

L'OPAC Sud sera assisté d'une équipe technique et sociale chargée de fournir les éléments de connaissance et d'analyse nécessaires et d'une mission d'Ordonnancement-Pilotage-Coordination.

Cette prestation est estimée à 2.478.830€ pour la durée du projet.

4.2. – L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social

Démolition de logements sociaux :

Quatre immeubles à R + 10 (dont 2 « tripodes ») abritant 319 logements seront démolis.

Logements tiroirs :

Des logements seront remis en état pour permettre l'hébergement temporaire des ménages locataires dans un immeuble à démolir en attente de relogement définitif.

Changement d'usage de logements sociaux :

Un « tripode » abritant à l'origine 97 logements dont une partie (39) a déjà changé d'affectation sera intégralement transformé en pôle de formation et de services.

Reconstitution de l'offre locative sociale :

Outre la création sur site de 106 logements PLUS CD destinés principalement au relogement des ménages des Flamants, diverses opérations de logements locatifs sociaux seront réalisées pour reconstituer le parc :

- ✓ Marseille Duverger dans le 2^{ème} arrondissement : 38 PLUS
- ✓ Marseille Michélis dans le 11^{ème} arrondissement : 16 PLUS
- ✓ Marseille rue Allard dans le 11^{ème} arrondissement : 10 PLUS
- ✓ Marseille La Claire dans le 13^{ème} arrondissement : 32 PLUS
- ✓ Marseille Château Gombert dans le 13^{ème} arrondissement : 86 PLUS

Le nombre de logements ainsi construits ou acquis et améliorés s'élève à 318, à comparer aux 319 logements démolis.

La répartition des reconstructions et les taux de subvention (hors surcharge foncière) sur la base de laquelle a été établi le plan de financement, sont les suivants :

Maître d'ouvrage	Nom de l'opération	Nature de l'opération	Nb de logements	Taux de subvention principale ANRU hors charge foncière appliqué à l'assiette subventionnable
OPAC SUD	Flamants	PLUS CD	106	22 %
OPAC SUD	Marseille Duverger 2 ^{ème}	PLUS	38	5 %
OPAC SUD	Marseille Michélis 11 ^{ème}	PLUS	16	5 %
OPAC SUD	Marseille La Claire 13 ^{ème}	PLUS	32	5 %
OPAC SUD	Marseille Château-Gombert 13 ^{ème}	PLUS	86	5 %
OPAC SUD	Marseille rue Allard 11 ^{ème}	PLUS	40	5 %

Les modalités retenues pour la prise en compte des surcharges foncières et le calcul des subventions sont les suivantes :

Maître d'ouvrage	Nom de l'opération	Nature de l'opération	Nb de logements	Assiette de subvention surcharge foncière	Taux de subvention pour surcharge foncière appliqué à l'assiette	Situé en ZUS
OPAC SUD	Flamants	PLUS CD	106	568 866	50 %	Oui
OPAC SUD	Marseille Duverger 2 ^{ème}	PLUS	38	20 167	50 %	oui
OPAC SUD	Marseille Michelis 11 ^{ème}	PLUS	16	8 808	50 %	oui
OPAC SUD	Marseille La Claire 13 ^{ème}	PLUS	32	36 635	50 %	non
OPAC SUD	Marseille Château-Gombert 13 ^{ème}	PLUS	86	49 017	50 %	non
OPAC SUD	Marseille rue Allard 11 ^{ème}	PLUS	40	22 361	50 %	non

Toutes les opérations de reconstitution ou création de logements sociaux lancées durant les trois premières années d'exécution de la présente convention sont localisées précisément dans la note prévue à cet effet dans l'annexe 1.

Résidentialisation

Les espaces extérieurs des Iris, ainsi que ceux des Flamants, appelés à demeurer privés, feront l'objet d'un aménagement financé au titre de la résidentialisation.

4.3 – L'intervention de l'ANRU sur d'autres logements

L'Association Foncière Logement réalisera une opération de 52 logements dans les conditions visées à l'article 5.

4.4 – L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements

Les espaces et équipements publics réalisés avec le concours financier de l'ANRU sont localisés dans l'annexe 1.

Ce sont :

✓ Aménagements et création des espaces publics :

- Aménagement du RD4
- Aménagement de l'avenue Georges Braque
- Aménagement de deux voies traversantes
- Aménagement de la place des Micocouliers
- Aménagement de la place de l'Olivier

✓ Équipements publics :

Les équipements publics de proximité suivants seront construits ou aménagés :

- Construction d'un centre social
- Aménagement de locaux associatifs
- Aménagement d'équipements sportifs

Article 5 - Les contreparties cédées à Foncière-Logement

Outil majeur de la diversification de l'offre logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à Foncière Logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine : elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers. Les cessions des contreparties sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique.

Ces contreparties seront appréciées globalement sur l'ensemble des projets de renouvellement urbain à engager par la Ville de Marseille.

Dans le cadre du projet des Flamants/Iris, les contreparties cédées représentent : 15 % des m² SHON créés par le projet de rénovation urbaine sur le site du projet. Elles sont décrites ci-après :

Adresse	Avenue Georges Braque Place de l'Olivier
Situation en ZUS	Oui (St Barthélemy/Le Canet/La Delorme)
Propriétaire(s) du terrain	OPAC Sud
Utilisation actuelle du terrain	Terrain occupé par un bâtiment de l'OPAC Sud
Surface du terrain (m ²)	3 285 m ²
SHON (m ²)	4 780 (hors commerces)
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	Octobre 2009
Références cadastrales (ou localisation précise sur plan au 1/1000 annexé)	A préciser ou joindre un plan
Eléments prévisionnels relatifs au type d'habitat ⁽¹⁾	
*Nombre de logements individuels	0
*Nombre de logements collectifs	52

(1) Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie.

Il est précisé que le transfert de propriété est effectué sous la condition suspensive et résolutoire que :

- le terrain cédé soit libre de toute construction – y compris en infrastructures, dépollué, constructible et viabilisé
- le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés

Foncière Logement se réserve le droit de faire réaliser une étude de sols, de sous-sols et une analyse des risques naturels avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, les frais de réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et Foncière Logement pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du Directeur Général de l'ANRU qui saisira le Comité d'Engagement pour avis et, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Sur les terrains ainsi cédés, Foncière Logement arrêtera le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre qui réaliseront ses opérations, et ce dans le respect d'un cahier des charges techniques qui sera déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet, et qui respectera notamment les dispositions urbanistiques, architecturales et techniques arrêtées dans le cadre du projet d'ensemble. La consultation qui sera lancée par Foncière Logement sera ouverte à tous les opérateurs publics et privés qui sont libres de s'associer avec les architectes de leur choix.

La non-cession des contreparties à Foncière Logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf. VI-16)

Article 6 - L'échéancier de réalisation

L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'ANRU décrites au titre III ainsi que celui des opérations non subventionnées énumérées au titre IV, est celui indiqué dans le tableau A de l'annexe 2 et repris dans le tableau B. Il est établi sur les années d'application de la convention suivant la date de signature de celle-ci. Il engage les maîtres d'ouvrage.

Article 7 - Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU

Le tableau B de l'annexe 2 donne, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes. Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Il fait également apparaître les besoins de prêts de la CDC.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau B de l'annexe 2 appliqué au coût de l'opération, elles sont plafonnées opération financière par opération financière telles que définie dans le même tableau. Elles sont fermes et définitives.

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global ferme et définitif de 27,489 M€ répartis selon la programmation prévisionnelle qui ressort des tableaux A et B de l'annexe 2.

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts « PRU » de la Caisse des Dépôts et Consignations estimée à 19,755 M€ et une enveloppe de prêts PPU de 0,932 M€. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises sur la base de l'analyse financière de chaque opérateur, et sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

L'engagement de la Région qui ne serait pas contractualisé dans le cadre de la présente convention fera l'objet d'un accord pluriannuel précisant l'engagement de la collectivité à l'égard de la Ville de Marseille, porteur du projet, au travers du GIP-GPV.

TITRE IV – LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT À LA REUSSITE DU PROJET

Article 8 - Les opérations non subventionnées par l'ANRU

Sans objet

Article 9 - Le plan de relogement

Conformément à la stratégie de relogement figurant au projet, la ville de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et les maîtres d'ouvrage concernés et tout particulièrement les bailleurs sociaux s'engagent à produire dans un délai de 6 mois et à mettre en œuvre un plan de relogement comportant :

- le plan d'accompagnement social du relogement
- les actions de développement social engagées en faveur des personnes à reloger au-delà du processus de relogement
- les modalités de partenariat entre les acteurs du relogement

Article 10 - Les mesures de développement économique et social

10-1 Les actions de développement économique et social

Participant à la diversification urbaine et au développement de l'emploi au profit des demandeurs d'emploi du quartier, les activités existantes seront confortées et accrues tant dans le pôle de formation et de services et les espaces commerciaux des Flamants que dans les locaux à vocation économique des Iris.

Le maintien des activités existantes et l'accueil de nouvelles activités économiques seront favorisés par le dispositif Zone Franche Urbaine qui s'applique sur ces deux ensembles immobiliers.

La régie de quartier 13/14, l'une des plus anciennes de France dont la vocation est de rapprocher l'économique et le social poursuivra ses interventions.

Outre la régie de quartier, diverses structures s'impliquent sur le quartier pour aider au développement social des habitants. Elles interviennent notamment dans la lutte contre la toxicomanie, la prévention et la sécurité, le soutien scolaire et l'accompagnement à la fonction parentale, actions appelés à se développer suite à la création de locaux dans l'école des Flamants.

10-2 Les actions en faveur de l'éducation et de la culture

Les actions en matière de soutien scolaire seront poursuivies et celles en matière d'accompagnement à la fonction parentale développées dans de nouveaux locaux dédiés à cette fonction dans l'école des Flamants, limitrophe des Iris.

Diverses activités associatives, bien ancrées sur ces cités, participent au développement culturel (métiers du son et de l'image, transmission de pratiques, fêtes...).

Plus généralement, le tissu culturel de ces quartiers bénéficie de deux équipements particulièrement actifs : le Théâtre du Merlan et l'Espace Culturel Busserine.

10-3 Gestion urbaine de proximité

La Gestion Urbaine de Proximité constitue une préoccupation constante et ancienne des bailleurs et de la collectivité publique.

Depuis plus de vingt ans, une antenne installée aux Flamants a permis de conforter la gestion de la cité, et le partenariat avec la Ville de Marseille a favorisé des interventions fortes pour l'aménagement des espaces extérieurs.

La Régie de Quartier mentionnée plus haut a débuté sur ces deux cités par des prestations de nettoyage et de petit entretien.

Les « outils » disponibles pour intensifier la gestion de proximité ont été mobilisés (convention « Amélioration de la Qualité de Service », convention TFPB).

Enfin des deux cités sont intégrées dans l'un des secteurs objet d'une étude-action, à l'initiative du GPV, et qui privilégie sur ce secteur l'amélioration de l'hygiène et de la propreté.

Article 11 - Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

Les signataires de la présente s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues par la charte d'insertion de l'ANRU. Conformément à la charte, ces dispositions feront l'objet d'un plan local d'application dont la finalisation doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.

D'ores et déjà, le PLIE a renforcé récemment, grâce à un financement GPV, sa présence par le recrutement d'un accompagnateur à l'emploi complémentaire en charge du territoire Saint Barthélemy/Malpassé.

TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES

Article 12 - Les engagements financiers des signataires

12-1 Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence

Les demandes de subvention visant à confirmer opération physique par opération physique les opérations conventionnées décrites dans le tableau B de l'annexe 2, sont déposées en vue de leur instruction auprès du délégué territorial de l'Agence.

Les modalités de paiement convenues pour le versement des subventions de l'Agence sont définies par le règlement financier et comptable de l'Agence.

A cet égard, toute demande d'avance renouvelable par le maître d'ouvrage qui ne sera pas suivie d'exécution dans les conditions définies par le règlement financier et comptable, autorise l'Agence à en obtenir le reversement éventuel par compensation légale des dettes réciproques liquides certaines et exigibles qui seront nées entre eux conformément aux dispositions de l'article 1290 du code civil.

TITRE VI- L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS

Article 13- les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle

13-1

Le porteur de projets et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention conviennent de se réunir dans le délai maximum de un mois après signature de la présente convention pour arrêter les modalités de suivi opérationnel du déroulement de l'opération et notamment de suivi du planning. Ils tiennent le Délégué Territorial de l'Agence informé de ces modalités ; par la suite ils le tiennent régulièrement informé des difficultés susceptibles de générer un retard de mise en œuvre du programme convenu.

Les maîtres d'ouvrages répondront favorablement à toute demande du délégué territorial relative au planning et fourniront à l'ANRU les échéanciers physiques et financiers mis à jour au 30 novembre de chaque année.

13-2

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront , à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs de la présente convention notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrages faciliteront également le contrôle sur place réalisé, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général., le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc).

Les maîtres d'ouvrages signataires certifient avoir adopté un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général révisé

13-3

Lorsque la demande leur en sera faite, les maîtres d'ouvrage signataires, transmettront au délégué territorial tout document et information dont la production serait jugée nécessaire à l'Agence dans le cadre du projet.

Ils présenteront au délégué territorial de l'ANRU, chaque année avant le 31 janvier, un bilan portant sur :

- le respect de l'échéancier de réalisation du projet,
- le respect du programme financier du projet,
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- la mise en œuvre effective des contreparties à la Foncière Logement.
- l'état d'avancement du plan de relogement

Ce bilan portera également sur les engagements pris en termes de gestion urbaine de proximité, d'accompagnement social, d'insertion par l'économie et d'évaluation des incidences environnementales.

En outre, dès le démarrage des opérations, les bailleurs sociaux transmettront au délégué territorial tout document et information sur le relogement permettant une évaluation de l'impact du projet de rénovation urbaine sur les habitants.

13-4

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage fourniront à l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire des Zones Urbaines Sensibles afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre et d'autre part les indicateurs de performance requis dans le cadre la LOLF.

Article 14 - les missions d'évaluation

14-1

Le délégué territorial de l'Agence diligente chaque année une évaluation partenariale du projet qui porte notamment sur le respect du programme physique, du programme financier, de la qualité urbaine, de l'accompagnement social, de l'incidence sur l'environnement ; elle pourra comporter des enquêtes de satisfaction notamment auprès de habitants. Le résultat de cette évaluation sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et dans le cadre de l'information et de la concertation, selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.

14-2

Le directeur général de l'ANRU fera procéder à l'évaluation finale de chaque projet. Il peut aussi provoquer des missions d'audit et d'évaluation de sa propre initiative, à la demande du délégué territorial, d'un des signataires de la convention ou à celle des partenaires financiers de l'Agence. Le résultat de ces audits et évaluations sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et pourra, dans des modalités à convenir, être porté à la connaissance des acteurs locaux.

Pour ce faire, il peut faire appel aux agents de l'Agence, à des cabinets externes, ainsi qu'à toute inspection et agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration.

14-3

Les signataires de la présente convention s'engagent à faciliter le travail du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU.

Article 15 - Les avenants à la convention

15-1 Avenants

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, dans les deuxième et quatrième années et en fin de mise en œuvre de la présente convention, sur l'évolution du projet et ses conditions de financement. Les conclusions de ces points d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 16 ci-dessous, peuvent donner lieu à un avenant.

Toute évolution dans la consistance d'une opération jugée importante par l'une des parties signataires de la convention, toute modification du taux d'intervention de l'Agence ainsi que tout déplafonnement d'une de ses subventions, devra faire l'objet d'un avenant.

La nécessité d'un avenant, en cas de changement du plan de financement d'une opération lié à la modification de la participation financière d'un des signataires de la présente convention, autre que celle de l'Agence, est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage concerné et de ses financeurs.

Les avenants sont signés par tous les signataires initiaux.

15-2 Avenants simplifiés

Entre les points d'étape visés au 15-1, il est convenu que tout ajustement nécessaire pourra se faire par la voie d'avenant simplifié signé avec le porteur de projet et les seuls maîtres d'ouvrages concernés par les modifications introduites.

Donnera lieu à renégociation par avenant simplifié :

- ✓ la mise en œuvre d'une disposition dont il est précisé dans la présente convention qu'elle devra se faire par voie d'avenant
- ✓ la modification de l'échéancier de réalisation

- ✓ le redéploiement de subvention de l'Agence entre opérations financières ou entre opérations physiques concernant les équipements,
- ✓ un changement de maître d'ouvrage.

Ces avenants simplifiés seront notifiés à leurs signataires et une copie sera adressée à tous les signataires de la présente convention et de ses avenants éventuels

Le contenu de ces avenants simplifiés sera réintroduit dans les avenants ultérieurs.

Article 16 - Les conséquences du non respect des engagements

Les signataires de la présente convention, soucieux d'une réalisation complète du projet dans les délais sur lesquels ils se sont engagés, entre eux mais aussi à l'égard des populations concernées, sans que cela puisse porter atteinte à l'esprit dans lequel s'engagent les projets de rénovation urbaine, se fixent un certain nombre de jalons qui leur permettent de maîtriser toute évolution incontrôlée de leur mise en œuvre.

16-1

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'un suivi particulier dont la présente convention précise les conséquences :

a- Respect du programme physique

Toute modification du programme physique substantielle ou contraire aux objectifs poursuivis par l'Agence déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

b- Respect de l'échéancier

Tout retard constaté de plus d'un semestre dans l'engagement d'une opération, ou de plus d'un an sur la date prévisionnelle de fin du projet global de rénovation du quartier, déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

Par ailleurs, toute opération non engagée dans un délai de deux ans par rapport à l'échéancier prévisionnel est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, après alerte préalable du porteur de projet et du maître d'ouvrage concerné, considérée comme abandonnée. De même, toute opération engagée qui n'a pas fait l'objet d'une demande de versement du solde correspondant à son achèvement physique, dans un délai d'un an après la date prévue, est considérée comme soldée d'office en l'état de ses règlements constatés à l'échéance, sauf dispositions explicitement prévues dans l'arrêté de subvention.

c- Respect de la reconstitution de l'offre

Tout retard constaté dans la reconstitution de l'offre locative sociale pourra déclencher la procédure décrite au paragraphe 16-2.

d- Respect des mises à disposition des contreparties à l'Association Foncière Logement

La diversification de l'offre locative sur le quartier est une des conditions de réussite du projet et conditionne le changement d'image à moyen terme du quartier et son intégration dans la ville.

En cas de non-cession des contreparties prévues à l'article III-5 de la présente convention, la procédure décrite au paragraphe 16-2 est déclenchée.

e- Respect des engagements pris en matière d'actions complémentaires et de développement social énumérées au titre IV

L'absence de respect d'un de ces engagements déclencherà la procédure décrite au paragraphe 16-2.

f- Respect du plan de relogement des ménages

Le non-respect des dispositions du plan de relogement rappelées à l'article 9 de la présente convention déclencherà la procédure décrite au paragraphe 16-2.

g- Respect des engagements pris en matière de gestion urbaine de proximité

Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 10-3 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2.

16-2 Procédures mises en œuvre et suites données

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au Directeur Général. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration, ou par délégation le Directeur Général, statue sur le rapport du délégué territorial. Il peut décider :

- la réduction du taux ou du plafond de subventions attribuées au maître d'ouvrage concerné, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat ;
- le remboursement partiel ou total des subventions versées ;
- la re-discussion de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation de la convention.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention.

TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 17 - Archives filmographiques et photographiques

L'Agence, en collaboration étroite avec les porteurs de projet et maîtres d'ouvrages concernés, s'attachera à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisation filmographiques ou photographiques dits « travaux de mémoire ».

L'Agence fournira un cahier des charges à cet effet.

Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront notamment utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du Programme National de Rénovation Urbaine.

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet.

Article 18 – La clause de renégociation de la convention

La présente convention pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'agence.

Article 19 – Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Article 20 – Signalétique des chantiers

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de cette convention, en y faisant notamment figurer son logo.

COMPOSITION DES ANNEXES :

Annexe 1

- 1.1 Plan de situation faisant apparaître le périmètre d'intervention de l'ANRU
- 1.2 et 1.3 Plan état des lieux actuel et plan état du quartier à l'achèvement du projet objet de la convention (typologie d'habitat et localisation des opérations)
- 1.4 et 1.5 Plans indiquant la domanialité actuelle et la domanialité au terme de l'opération
- 1.6 Plan indiquant les équipements à terme
- 1.7 Plan indiquant les aménagements à terme
- 1.8 Tableau indiquant la typologie et le statut des logements actuels et futurs
- 1.9 Note sur la reconstitution du parc de logements locatifs sociaux
- 1.10 Note sur la stratégie de relogement, précisant les besoins résultant de l'insertion des familles présentant des caractéristiques spécifiques
- 1.11 Note déclinant les objectifs de développement durable du projet
- 1.12 Note sur les besoins résultant de l'insertion des familles et individus présentant des caractéristiques spécifiques, notamment issus de l'immigration, et cumulant plusieurs handicaps
- 1.13 Note déclinant les objectifs de développement économique du quartier et les moyens d'y parvenir

Annexe 2

Tableau A : planning de réalisation des opérations

Tableau B : plan de financement

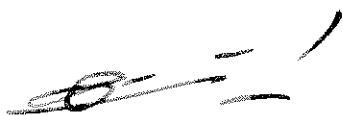
Fait à Marseille, le 22 SEP. 2005

Pour l'ANRU :



M. Philippe VAN DE MAELE

Pour la Ville de Marseille :



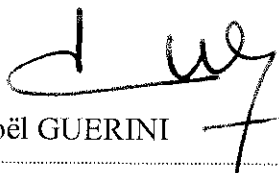
M. Jean-Claude GAUDIN

Pour la Communauté Urbaine
« Marseille Provence Métropole » :



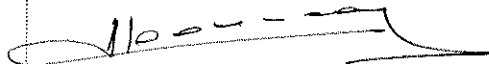
M. Jean-Claude GAUDIN

Pour le Département des Bouches-
du-Rhône :



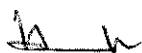
M. Jean-Noël GUERINI

Pour l'Association Foncière
Logement :



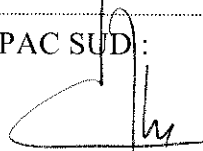
M. Alain SIONNEAU

Pour Habitat Marseille Provence :



Mme Nicole L'HERNAULT

Pour l'OPAC SUD :



M. Jean-Michel GUENOD

Pour la Caisse des Dépôts et
Consignations:



M. Christian OLIVERES

Pour l'Etat :



M. Christian FREMONT